



ACUERDO: En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los 17 de Septiembre del año 2025, la **Sala 1** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada por los Dres. Pablo G. Furlotti y Manuel Castañon López, con la intervención del Secretario de Cámara, Dr. Juan Ignacio Daroca, dicta sentencia en estos autos caratulados: "**LABORANTI CLAUDIO C/ ROLDAN ALEJANDRO MARCELO Y OTRAS S/ ACCION REIVINDICATORIA**", (Expte. Nro.: 15758, Año: 2021), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Villa La Angostura, con asiento en la ciudad de Villa La Angostura y en trámite ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de San Martín de los Andes, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado, el **Dr. Manuel Castañon López** dijo:

I. Introducción

El juez de primera instancia dictó la sentencia definitiva (fs. 285/95) por medio de la cual admitió la acción reivindicatoria interpuesta por Claudio Laboranti (actor) y condenó Alejandro Marcelo Roldán, Virginia Trinidad Baldini, Florencia Inés Roldán, Lucía Alejandra Roldán y eventuales ocupantes (demandados) para se retiren de su inmueble en un plazo de treinta días.

Asimismo, admitió la reconvencción interpuesta por los demandados y condenó al actor a abonarles una suma de dinero en concepto de indemnización por mejoras.

Finalmente, impuso las costas a cargo de los demandados y difirió la regulación de honorarios.

Con posterioridad, en el marco de un recurso de aclaratoria interpuesto por la parte actora, el magistrado aclaró la parte dispositiva del fallo en el sentido de que la



admisibilidad de la acción reivindicatoria implicaba el rechazo de la reconvención por prescripción adquisitiva.

Disconforme con la solución del caso, el co-demandado -Sr. Alejandro M. Roldán- interpuso recurso de apelación (fs. 301) y expresó sus agravios (fs. 308/11), los que fueron contestados por el actor (fs. 313/4)

II. Recurso del codemandado Roldán

Sostiene que el juez no valoró si el actor había adquirido la posesión del inmueble.

Repasa los recaudos de la acción reivindicatoria previstos en el art. 2247 del Código Civil y Comercial (CCyC) y afirma que el actor no podía ejercer la acción reivindicatoria porque no demostró haber adquirido la posesión del lote.

Cita los precedentes "Pincemín" (resuelto por esta misma Sala el 12/12/2019) y "Rozas" (fallado por la Ex-Cámara en Todos los Fueros de esta ciudad, el 07/07/2011), entre otros.

Dice que los intereses reconocidos al crédito por mejoras deben ser desde el inicio de la acción o desde el 2021.

Transcribe consideraciones genéricas acerca del deber los jueces de fundamentar sus decisiones.

Sostiene que el magistrado no expuso los argumentos por los cuales decidió admitir la acción reivindicatoria, por lo que considera que la sentencia es nula.

Por último, solicita que se admita el recurso, se revoque la sentencia y se admita su reconvención por prescripción adquisitiva.

III. Contestación de agravios

El actor contesta las críticas y solicita su rechazo, con costas.

IV. Admisibilidad del recurso

Inicialmente, debe recordarse que este Tribunal, como juez del recurso, puede examinar el cumplimiento de los recaudos formales que exige el art. 265 del CPCyC.



En ese examen, debe recordarse que si bien en principio, a criterio de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la doble instancia no reviste jerarquía constitucional (Fallos: 320:2145), ha hecho excepción a esa regla cuando la ley procesal aplicable sí confiere ese derecho, supuesto en el cual le ha reconocido esa jerarquía (Fallos: 310:1424 y sus citas), y en tales casos la doble instancia no puede suprimirse arbitrariamente (Fallos: 307:966, 310:169 y 347:1764).

Así, advirtiendo la gravedad con la que el art. 266 del CPCyC sanciona a las falencias del escrito recursivo, considero que el mismo satisface los recaudos de admisibilidad al expresar una crítica concreta y razonada de los fundamentos desarrollados en la instancia anterior, lo que impide declarar la deserción del recurso (Fallos: 310:2914, 311:1989 y 312:1819, en sentido contrario).

Sentado lo expuesto, debe recordarse que es doctrina de la Corte Suprema de Justicia de la Nación que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos: 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, etc.). Por tal motivo, no será necesario seguir todos y cada uno de los fundamentos recursivos brindados, sino sólo aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio.

Ello, recordando que jurisdicción de las cámaras está limitada por los términos en que quedó trabada la relación procesal y el alcance de los recursos concedidos, que determinan el ámbito de facultad decisoria, y que la prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los arts. 17 y 18 de la Constitución Nacional (Fallos: 301:925, 304:355, 338:552, 364:678).

V. Análisis del recurso



1. El juez de grado tuvo por acreditado que el Sr. Laboranti es el titular dominial del inmueble objeto de este proceso y, como tal, legitimado activo para entablar una acción reivindicatoria (cfr. escritura pública e informe del Registro de la Propiedad Inmueble).

En cambio, consideró que el Sr. Roldán -codemandado- no acreditó tener el "justo título" que había invocado en su reconvencción por usucapión porque el boleto de compraventa acompañado se corresponde con un inmueble ajeno a estas actuaciones.

Asimismo, juzgó que los demandados tampoco acreditaron ser poseedores del lote por ninguno de los plazos que prevé la ley (10 o 20 años, según el caso).

Resaltó que la única prueba referida a la existencia de actos posesorios era la declaración testimonial de las personas ofrecidas por los demandados, y que ello resultaba insuficiente a los fines usucaptivos [cfr. art. 24 inc. c) de la Ley 14.159].

Decidió que, en tanto los demandados no habían demostrado su posesión, correspondía admitir la acción reivindicatoria y rechazar la reconvencción por prescripción adquisitiva.

Además, verificó la existencia de algunas mejoras útiles en el lote por lo que admitió la reconvencción subsidiaria tendiente a su cobro y fijó el monto de la indemnización en la suma de \$180.000 (cfr. pericia en arquitectura, consentida por las partes) más intereses a tasa activa desde la fecha de la pericia.

2. La sentencia anterior fue consentida por el actor y por las co-demandadas Virginia T. Baldini, Florencia I. Roldán y Lucía A. Roldán.

En cambio, apeló el fallo únicamente el co-demandado Alejandro M. Roldán. Por un lado, sostiene que el juez no valoró la falta de posesión del actor ni motivó su sentencia;



por el otro, cuestiona la fecha de inicio del cómputo de los intereses.

A mi modo de ver, ambos reproches deben desestimarse.

3. Es que, a diferencia de lo que sostiene el apelante, entiendo que en casos como el presente, el ordenamiento jurídico vigente no condiciona el ejercicio de la acción reivindicatoria de inmuebles a la prueba de la posesión por parte del reivindicante, titular registral del bien.

Así, es sabido que -en prieta síntesis- la adquisición del derecho real de dominio sobre inmuebles requiere de título y modo suficientes. En un modo derivado (como en este caso) el primero se satisface a través del otorgamiento de la escritura pública traslativa de dominio y el segundo mediante la tradición posesoria. A su vez, se exige la publicidad suficiente (inscripción registral del título) para su oponibilidad frente a terceros [arts. 750, 1017 inc. a), 1890 a 1893, 1924, 1941 y concordantes del CCyC y art. 2 inc. a) de la Ley 17.801].

En paralelo, el Código también regula las llamadas "acciones reales", a las que define como "*los medios de defender en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales contra ataques que impiden su ejercicio*" (art. 2247). Entre ellas se encuentra la "acción reivindicatoria" que "*tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento*".

Por último, en lo que aquí importa, el Código prescribe que "*Para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia*" (art. 2249).

Ahora bien, en un interesante artículo doctrinario, Guillermo Principi PRINCIPI, Guillermo D., "*Legitimación en las acciones reales*", en Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2022-2, Rubinzal Culzoni (2022), p. 349 y ss. repasa las



enseñanzas de Gabriel Ventura VENTURA, Gabriel B., "Acciones reales según el Código Civil y Comercial", 1ª ed., Zavalía, Buenos Aires, (2017). acerca de cómo el término "titularidad" es utilizado en el ámbito de los derechos reales para referir a situaciones distintas. Este último autor explica las diferencias entre titularidad "cartular", "registral" y "real".

a) "titularidad cartular o instrumental" "es la que se logra con el instrumento apropiado, con las formas establecidas por ley, y que contiene una causa idónea para producir la adquisición, constitución, modificación, etcétera, de derecho real sobre inmuebles (compraventa, donación, permuta, etc.)";

b) "titularidad registral" "es la que surge de las constancias registrales. Así, diremos que es titular quien figure en los asientos como sujeto activo del derecho real de que se trate"; y,

c) "titularidad real" "...la más importante para el propietario; implica tener efectivamente el derecho real que se pretende. Si se ostenta un título idóneo para adquirir derechos reales (art. 1892, 2º párrafo), con todos los requisitos legales exigidos, tanto en el aspecto formal como material, y además se ha producido el modo apropiado sobre la cosa (art. 1892, 3er párrafo, del CCyC), estamos en presencia de un titular real de ese bien".

En línea con estas ideas, Principi sostiene que "en casos especiales se produce una discordancia entre la acción real y el derecho real, en las cuales surgen estas situaciones híbridas que ponen en jaque el sistema" PRINCIPI, G. Ob. Cit. p. 369..

El primer supuesto especial que menciona el autor es - precisamente- el de la legitimación del adquirente sin tradición, cuando la cosa está en poder de un tercero ajeno a la celebración del título traslativo.

Principi plantea que "El interrogante se presenta en virtud de que la acción de reivindicación sólo está reservada



para los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión, y en nuestro caso, técnicamente, el adquirente no es titular de derecho real alguno por faltar el modo-tradición.

Esta segunda situación torna crítica la exigencia legal de la titularidad del derecho real como condicionante de la legitimación para el ejercicio de las acciones reales; por ello, debemos, de forma preliminar, precisar la expresión 'titularidad' ordenada por el artículo 2249 del CCyC" PRINCIPI, G. Ob. Cit. pp. 369/70..

En respuesta a este dilema, el autor rescata la doctrina que emana del ajeño plenario dictado por la Cámara Nacional en lo Civil (1958) en el renombrado caso "Arcadini"; y concluye que "En definitiva, en el supuesto en estudio, opera con la celebración del contrato traslativo una suerte de cesión implícita o tácita de todas las acciones y derechos de los que era titular el transmitente en favor del adquirente, encontrándose entre ellas la acción de reivindicación."

Cabe destacar el acierto de la doctrina expuesta al diferenciar las tres titularidades, toda vez que, en el supuesto bajo análisis, se advierte claramente que el titular es cartular o instrumental en virtud de la falta de tradición de la cosa" PRINCIPI, G. Ob. Cit. p. 372. (el subrayado me pertenece).

Esta misma postura ya había sido adoptada por la CSJN en el año 1891 en el caso "Machado" "Machado, José O. c/ Ferrocarril Oeste Santafecino", Fallos: 46:372. y es también la que sigue de manera pacífica nuestro TSJ y esta misma Cámara de Apelaciones a través de sus diferentes integraciones "Barbosa Moyano" (Acuerdo del 01/06/2018, Sala 1), "Tiseira" (Acuerdos del 07/11/2019, Sala 1), "Castro" (Acuerdo del 29/10/2020, Sala 1), "García" (Acuerdo del 08/03/2023, Sala 2), entre otros..

Así, en el caso "Di Paolo" "Di Paolo, Claudia Silvana y otros c/ Agüero, Ernesto Mario y otros s/ acción reivindicatoria", Acuerdo 38 del 14/11/2017, Sala Civil, Dres.



Moya y Massei., con cita de Guillermo Borda, el TSJ precisó que *"el comprador que no ha recibido la tradición tiene acción reivindicatoria contra los terceros dado que la transmisión de las acciones reales es independiente de los derechos reales que le sirven de base"*. Y esto mismo fue ratificado luego en el caso "Umansky" *"Umansky, Jorge Mario c/ Felice, Marisa Silvia Andrea s/ acción reivindicatoria"*, Acuerdo 20 del 27/07/2018, Sala Civil, Dres. Moya y Busamia..

López Mesa reduce aún más el marco de la discusión y da una respuesta tan tajante como clara: *"la reivindicación es una acción que nace del dominio, no de la posesión de la cosa y en base a ese dominio, se reclama la posesión perdida, con lo que no cabe perderse en un laberinto de palabras para cubrir lo obvio, que lo que debe protegerse a través de ella es el dominio, incluso aún no perfeccionado por la tradición"* (del voto del Dr. López Mesa en *"Lebed c/ Ferreira"*, CACC Trelew, Sala A, 27/6/2015, citado en López Mesa, Marcelo y Barreira Delfino, Eduardo, *"Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado"*, Buenos Aires: Hammurabi, 2023, t. 12-B, pág. 558).

En igual sentido, la Suprema Corte de Mendoza sostuvo en *"Andraos c/ Andraos"* (Sala I, 7/3/2019, LL Online: AR/JUR/5102/2019) que *"el comprobador de un inmueble a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de dominio, puede aún antes de la tradición de la cosa, ejercer la acción reivindicatoria contra el tercero poseedor de la misma"*.

Finalmente, la CSJN sostuvo que *"es posible intentar la acción reivindicatoria a pesar de no haberse obtenido la posesión de la cosa, en el carácter de cesionario implícito o expreso de dicha acción"*, doctrina que *"procede cuando el objeto cuya posesión se pretende se encuentra en poder de terceros, pero no cuando es tenido por el enajenante. El actor, pues, sólo ostenta un derecho personal a obtener la entrega de la cosa en virtud de su título, de modo que contra la Nación*



sólo podría dirigir la acción derivada de ese título, la que - por su naturaleza- se halla sujeta a un plazo de prescripción sensiblemente más breve” (Fallos: 308:452).

Vemos así que aún cuando el adquirente que no adquirió la posesión bien podría haber instado la acción de adquirir prevista en el art. 2239 del CCyC, la conclusión a la que se arriba es la de admitir la legitimación activa del comprador a quien se le ha otorgado la escritura traslativa de dominio aún antes de la tradición de la cosa.

En definitiva, debe admitirse respecto de terceros, la legitimación activa de quien resulta comprador del inmueble aún en forma previa a la efectiva tradición del mismo -es decir, en forma previa al ejercicio de la posesión-.

4. Las consideraciones que anteceden resultan aplicables al presente y son suficientes como para desestimar la crítica del apelante en cuanto a la ausencia de posesión del reivindicante.

Sin perjuicio de ello, tal como lo decidió el magistrado y llega firme a esta instancia, el Sr. Laboranti es titular registral del inmueble desde el año 1973, con motivo del contrato de compraventa celebrado entre su apoderado (Sr. Rafael Po) y el apoderado de la parte vendedora (Sr. Claudio Carballal).

También llega consentido (por ausencia de una crítica concreta y razonada) la consideración del juez acerca de que ninguno de los demandados demostró reunir los recaudos necesarios como para usucapir el inmueble. En especial, la ausencia de prueba de la posesión usucaptiva.

Esto último, se suma a que -incluso- la versión de los demandados ubicaba el inicio de su ocupación en el año 2001. Y en ningún momento afirmaron que sus derechos emanaran del mismo antecesor que los del Sr. Laboranti (art. 2256 del CCyC).

En lo que aquí es relevante, las circunstancias apuntadas no arrojan margen de duda en cuanto a que el título



del reivindicante (1973) es largamente anterior al hecho de la posesión (2001) que invocaron -y no probaron- los demandados.

Así, aún en el contexto anterior, que sería el más favorable a la posición del Sr. Roldán, la solución del caso no podría ser diferente. Es que el art. 2256 inc. c) del CCyC prevé que *"si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica"*.

En el caso, no se afirmó ningún hecho -ni mucho menos se demostró- que permita desvirtuar la presunción legal de posesión y propiedad del transmitente del Sr. Laboranti.

5. Por último, no descuido que el apelante invoca dos precedentes locales sobre la materia ("Pincemín" y "Rozas"). Sin embargo, se trata de casos cuya plataforma fáctica difiere del presente. Por razones de brevedad y similitud con el presente, habré de remitirme al análisis que expuso mi colega de Sala en el caso "Castro" "Castro Linda Araceli c/ Cornejo Graciela B s/ acción reivindicatoria", Acuerdo del 29/10/2020, Sala 1, Dr. Furlotti-Dra. Barroso, OAPyG de SMA..

En esa oportunidad, el Dr. Furlotti explicó que *"En efecto, de la lectura de lo decidido en autos "ROZAS", extraigo que las razones por las cuales se desestimó la acción reivindicatoria, fueron las siguientes: adjunción de copia simple de una parte del título de propiedad que no contiene el antecedente dominial (referido solo al 50% del bien), falta de acreditación del título del otro 50% del bien, y falta de acreditación de títulos anteriores a la fecha de inicio de la posesión de la parte demandada."*

Del cotejo entre lo reseñado precedentemente y las particularidades de este caso, es fácil colegir que no se trata de idéntica plataforma fáctica.



Por otro lado, en autos "PINCEMIN" y en apretada síntesis, quien ejerció la acción reivindicatoria intentó justificar su derecho a poseer con una sentencia judicial dictada en un proceso de usucapión, donde se le había reconocido como adquirido el derecho de propiedad sobre el inmueble; mientras que la parte demandada acreditó una posesión anterior al derecho de la actora emanado de aquel título, razón por la cual la demanda de reivindicación fue desestimada y admitida la reconvencción por usucapión.

Nuevamente, la plataforma fáctica difiere y en mucho de lo debatido en este proceso. Por ello, no encuentro acreditada la 'arbitrariedad ni la contradicción' que la apelante le enrostra a la decisión en crisis, al compararla en forma sesgada con lo resuelto en los fallos señalados".

6. La última crítica del apelante se centra en la fecha de inicio de los intereses reconocidos al crédito por mejoras.

Vale recordar que el sentenciante fijó el capital de condena a valores vigentes al tiempo de la pericia (14/08/2023) y a esa suma le adicionó intereses a contar desde ese momento, a la tasa TEA del BPN -utilizada sin capitalizar-.

Ahora bien, en su memorial de agravios el apelante omite por completo efectuar una crítica concreta y razonada de ese tramo de la decisión (art. 265 del CPCyC).

Por el contrario, en tal solo una oración el quejoso propone una fecha de inicio alternativa, pero no explica cuál sería el error de hecho o de derecho en el razonamiento expuesto por el juez de grado, ni cuál el sería el basamento jurídico de su propuesta.

Sin perjuicio de ello, la crítica tampoco podría prosperar porque no encuentro de qué modo la decisión puede causarle un auténtico agravio al apelante.

En efecto, de la lectura de los escasos hechos afirmados en el escrito de reconvencción (fs. 24/27) observo que



el Sr. Roldán no estimó el valor de las mejoras ni - fundamentalmente- reclamó el pago de intereses por este concepto.

De ahí que, si bien el magistrado adicionó intereses al monto indemnizatorio, en el contexto descripto es evidente que el debate acerca de la fecha de inicio de esos accesorios es un capítulo que no había sido propuesto al juez de grado. Por ello, tampoco este tribunal de alzada se encuentra habilitado a expedirse sobre el punto (art. 277 del CPCyC).

VI. Propuesta al acuerdo

En síntesis, mi propuesta al acuerdo es la siguiente:

1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el co-demandado Sr. Alejandro M. Roldán y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada en cuanto fuera motivo de agravios.

2. Imponer las costas de esta instancia al apelante vencido (art. 68 del CPCyC).

3. Por la tarea desarrollada en esta instancia, regular los honorarios profesionales del Dr. ... (abogado por el actor) y los del Dr. ... (abogado por el co-demandado), en ambos casos, en el 25% de lo que se les regule a estos profesionales por su misma actuación en la instancia de grado (cfr. arts. 15, 20, 24, 47 y concordantes de la Ley 1594).

Así voto.-

A su turno, el **Dr. Pablo G. Furlotti** dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por el vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.

Así voto.-

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta **Sala 1** de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,



RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por el co-demandado Sr. Alejandro M. Roldán y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada en cuanto fuera motivo de agravios.

II.- Imponer las costas de esta instancia al apelante vencido (art. 68 del CPCyC).

III.- Por la tarea desarrollada en esta instancia, regular los honorarios profesionales del Dr. ... (abogado por el actor) y los del Dr. ... (abogado por el co-demandado), en ambos casos, en el 25% de lo que se les regule a estos profesionales por su misma actuación en la instancia de grado (cfr. arts. 15, 20, 24, 47 y concordantes de la Ley 1594).

IV.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

**Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara**

**Dr. Manuel Castañón López
Juez de Cámara**

**Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara**

Se deja constancia de que el Acuerdo que antecede fue firmado digitalmente por los Sres. Vocales y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-
Secretaría, 17 de Septiembre del año 2025.-

**Dr. Juan Ignacio Daroca
Secretario de Cámara**