En la ciudad de Trelew, a los 29 días de julio del año dos mil veintiséis, se reúne la "Sala 2" de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Guillermo Nicolás Walter y la presencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo Fernando Peral, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **"<PER_1> c/ <PER_2> y Otras s/ Acción reinvidicatoria" (Expte. Nro. 720 - Año 2025 CAT)**, venidos en apelación y expedirse en orden al sorteo practicado. Los Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

I.- A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Marcelo Fernando Peral dijo:

1. En fecha 06 de octubre de 2025, la jueza de primera instancia dictó la Sentencia Definitiva N.° 306/2025 mediante la cual rechazó la demanda promovida por <PER_1> contra <PER_2>, <PER_3>, <PER_4> y <PER_5>, imponiendo las costas a la actora vencida y regulando los honorarios de los profesionales intervinientes.

2. En la sentencia apelada la magistrada señaló que la accionante promovió acción reivindicatoria respecto del inmueble ubicado en <DIRECCIÒN> de la ciudad de Rawson, individualizado como <TEXTO_ANONIMIZAR>.

Luego de esa puntualización, indicó que al ofrecer prueba la actora manifestó que la documental pertinente se encontraba incorporada en los autos *"<PER_1> c/ <PER_6> s/ Desalojo"*, que tramitaban ante el Juzgado de Ejecución de Rawson y seguidamente destacó que, una vez abierta la causa a prueba, la accionante no impulsó la incorporación de dichas actuaciones ni produjo elemento probatorio alguno destinado a acreditar los hechos constitutivos de su pretensión.

Sobre esa base argumentativa, concluyó que no se encontraba acreditada la titularidad dominial de la actora respecto del inmueble objeto de la acción, ni tampoco la existencia de los actos administrativos invocados en sustento de su reclamo.

Al respecto, afirmó que quien promueve una acción reivindicatoria debe demostrar la titularidad o posesión del bien cuya restitución pretende y el desapoderamiento sufrido, extremos que consideró no acreditados en autos.

Por tales fundamentos dispuso el rechazo de la demanda, con costas a la actora conforme al principio objetivo de la derrota.

3. La actora apeló la sentencia mediante presentación de fecha 08/10/2025, recurso que fue concedido libremente el 09/10/2025. Posteriormente, en debido término, la recurrente expresó agravios mediante escrito digital (ID 2194065), los que fueron contestados por el codemandado <PER_2> (ID 2232127).

4. La actora recurrente en su planteo recursivo básicamente cuestiona que la magistrada de grado haya rechazado la demanda por considerar que no acreditó su

titularidad respecto del inmueble cuya reivindicación pretende y en base a los agravios que seguidamente reseñaré solicita la revocación íntegra de la sentencia recurrida.

4. a. Como primer agravio sostiene que la sentencia omitió considerar la conexidad existente con los autos "<PER_1> c/ <PER_6> s/ Desalojo" (Expte. N.° 364/2023), expediente en el que afirma se encontraba incorporada la totalidad de la documentación necesaria para acreditar su condición de cotitular del inmueble.

Refiere que al iniciar la presente acción reivindicatoria ofreció expresamente como prueba las actuaciones obrantes en dicho expediente y que, al denunciarlo como causa conexa, entendió que el tribunal tendría acceso a la totalidad de la documentación allí incorporada.

Afirma que el rechazo de la demanda por falta de acreditación de su titularidad responde a una circunstancia meramente formal y no a la realidad de las constancias judiciales existentes, solicitando por ello la apertura a prueba en segunda instancia o la remisión de las actuaciones conexas.

4. b. Como segundo agravio sostiene que la sentencia resulta contradictoria con prueba documental incorporada a la propia causa.

En tal sentido, señala que la parte demandada acompañó copia de una sentencia dictada en el expediente de desalojo antes referido, en cuyos considerandos se habría reconocido su condición de cotitular del inmueble y su legitimación para reclamar judicialmente la restitución del bien.

Afirma que dicho pronunciamiento constituye un instrumento público que acredita su calidad de titular y que, por ello, resulta incompatible con la conclusión alcanzada por la sentenciante en el presente proceso.

5. Mediante SIE N° 12/2026 de fecha 26 de marzo de 2026, esta Cámara hizo lugar al pedido de producción de prueba formulado por la parte actora y dispuso requerir al Juzgado de Ejecución de Rawson la remisión de los autos caratulados "<PER_1> c/ <PER_6> s/ Desalojo" (Expte. N° 224/2023).

En cumplimiento de lo ordenado, el expediente referido fue remitido a este Tribunal mediante INODI N° 1390777, quedando incorporado a las presentes actuaciones.

6. Reseñada la sentencia y los cuestionamientos formulados a su respecto por la actora, a los efectos de dar un adecuado marco de análisis a la cuestión a resolver, es oportuno recordar que la acción de reivindicación promovida por la actora recurrente es una acción real que nace del dominio, que tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica contra quien la detenta (arts. 2248, 2249 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación).

Por lo apuntado, como lo establecía el Código Civil hoy derogado y conforme lo establece el Código Civil y Comercial vigente, son condiciones para el ejercicio y el progreso de acción en cuestión: a) que el accionante sea propietario de la cosa que pretende reivindicar, y b) que haya perdido su posesión.

Como indiqué en párrafos precedentes, la actora, al expresar agravios, cuestiona la conclusión expresada en la sentencia apelada relativa a la falta de acreditación de su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de litigio y como argumento central de su planteo recursivo, sostiene que la magistrada de grado omitió considerar documentación esencial vinculada con la adjudicación, cancelación y posterior escrituración del bien, la cual –sostiene- fue oportunamente individualizada en la demanda y obraba agregada en el expediente caratulado "<PER_1> c/ <PER_6> s/ Desalojo" (Expte. N° 224/2023), que ofreció como prueba.

Ante ese planteo y estando finalmente incorporado dicho expediente a las presentes actuaciones, corresponde analizar si de las constancias documentales que obran en el mismo surgen acreditados los extremos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria deducida, particularmente la legitimación de la accionante en su carácter de propietaria titular registral del inmueble y también debe establecerse si de autos surge acreditada la ocupación del bien por parte de los demandados.

Visto el expediente referido, las constancias documentales que obran en el mismo y los planteos y alegaciones efectuados por las partes en estas actuaciones, adelanto que, en mi criterio, el recurso de la actora debe prosperar y que la acción de reivindicación promovida debe ser admitida.

Ello es así, dado que la incorporación al presente proceso de la documentación obrante en los autos *"<PER_1> c/ <PER_6> s/ Desalojo"* (Expte. N° 224/2023), permite tener por acreditados los extremos que la sentencia apelada consideró no probados y que resultan determinantes para la solución del litigio.

En efecto, de las constancias incorporadas en dichas actuaciones surge que <PER_1> acreditó -con la Escritura Pública Número XX (XX) de fecha XX de abril del año XXXX y con el correspondiente informe de dominio- ser propietaria cotitular registral del inmueble objeto de autos.

Dichos instrumentos fueron debidamente valorados por la magistrada interviniente en la causa de desalojo, quien concluyó que la documentación reunía los recaudos legales suficientes para acreditar la legitimación activa de la actora para demandar por desalojo en su carácter de titular registral del bien.

En tal sentido, la magistrada que intervino en dicho proceso de desalojo expresamente indicó: "*el título de propiedad agregado a fs. 126vta/133 producto del informe remitido por la Esc. <PER_7>, informe de dominio de fs. 50/51 y restante documentación*

presentada al efecto (26/28-30/48) reúnen todos los recaudos para considerarlos como tal y resultan suficientes para acreditar su calidad de cotitular y por ende su legitimación para perseguir la restitución del bien, por lo que tratándose el instrumento digitalizado y agregado a fs. 126/133 de un título emitido en legal forma…"

Por otra parte, en dicho proceso, en sustento del rechazo de la acción de desalojo, la Jueza interviniente, después de analizar las posturas de las partes y la prueba producida, señaló que "*el demandado posee con ánimo de dueño el inmueble objeto de autos, lo que echa por tierra la posibilidad de que este desalojo tenga andamiaje, debiendo las partes recurrir por los canales legales correspondientes a los fines de dar correcto debate a la discusión de autos"*.

Si bien las conclusiones alcanzadas en aquel proceso no tiene efecto de cosa juzgada respecto de la cuestión aquí debatida, sin duda constituyen datos relevantes que, conjuntamente con la documentación incorporada, permite tener por acreditado que <PER_1> es titular del derecho real invocado en demandada y también las constancias incorporadas en dicha causa demuestran que el demandado <PER_2>, conjuntamente con los restantes codemandados, detentan la posesión del inmueble sin título alguno que pueda ser oponible a la accionante de autos.

Al respecto, en el ya mencionado juicio de desalojo, se dejó aclarado que <PER_6> (padre de <PER_2>) no se encontraba en una situación de mera tenencia precaria del inmueble, sino que invocaba ejercer su posesión con ánimo de dueño desde el año 2010, y que acompañó un boleto de compraventa suscrito el 16/02/2010 con <PER_8>.

Esa posesión que ejerció <PER_6> y que ejerce su hijo, el aquí codemandado <PER_2>, lejos de constituir un obstáculo para la procedencia de la presente acción, evidencia que la vía reivindicatoria resulta la herramienta procesal idónea para resolver definitivamente la controversia.

En las presentes actuaciones, <PER_2>, al contestar demanda, básicamente y en lo que interesa para la solución del caso, sostuvo que la actora carece de legitimación para promover la acción de reivindicación porque –según afirma- nunca tuvo la posesión del inmueble y también alegó ser legítimo poseedor del mismo.

En cuanto a la posesión que ejerce, el nombrado refiere que el 16/02/2010, su padre "<PER_6>" adquirió de buena fe al Sr. <PER_8> el inmueble objeto de autos mediante contrato de compra-venta, tomando la posesión del mismo en dicha fecha, donde vivió hasta su fallecimiento que ocurrió el 25 de agosto de 2024 y también expresa que él se radicó a vivir con su padre en el año 2015 para asistirlo por sus problemas de salud, formando allí su familia, con quien convive en el inmueble.

En base a esos argumentos y alegaciones, sostiene que ocupa el inmueble de manera legítima y que la actora no cumplimentó los recaudos necesarios para adquirir el dominio del inmueble, el cual afirma nunca poseyó.

El planteo del demandado, no es atendible, dado que por ser el título de la actora de fecha anterior a la posesión que alega, conforme lo dispuesto por el art. 2256 del CCCN la acción debe prosperar.

Del Código Civil vigente hasta el 31 de Julio de 2015 y del actual Código Civil y Comercial, surge con claridad que quien demanda por reivindicación no necesita probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que le alcanza con la demostración de que cuenta con un mejor derecho que el poseedor actual. Por tal razón, el título presentado por el reivindicante tiene aptitud para coronar con éxito su pretensión cuando es de fecha anterior a la posesión del demandado.

En tal sentido se ha dicho que "Si el único que presenta título es el reivindicante, y dicho título es de fecha anterior a la posesión del demandado, el actor debe triunfar" (Código Civil y Comercial de la Nación – Comentado, Dr. Ricardo Luis Lorenzetti, Director, Tomo X pag. 325).

De todas maneras, es preciso señalar que el demandado se equivoca cuando sostiene que la actora nunca tuvo la posesión del inmueble, ya que de las constancias documentales agregadas al expediente *"<PER_1> c/ <PER_6> s/ Desalojo"* (Expte. N° 224/2023), surge que la actora, con anterioridad a la escrituración del inmueble a su favor, fue reconocida como ocupante del mismo por Resolución Administrativa de la Municipalidad de Rawson N° 2316 del año 2002.

También se equivoca el demandado cuando alega que su ocupación del inmueble es legítima, ya que conforme establecía el art. 2355 del Cód. Civil y como hoy surge del art. 1916 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, la posesión es legítima cuando es el ejercicio de un derecho real o personal que otorgue derecho a la misma.

Siendo ello así, es oportuno destacar que el contrato de compraventa, que según alega el demandado su padre suscribió con <PER_8>, no permite reconocer ningún derecho real o personal respecto de la posesión del inmueble, ya que de autos no surge que el nombrado tuviera derecho alguno que pudiera transmitir sobre el bien en cuestión.

En razón de lo establecido por la normativa referida, es claro que el hecho que el demandado ocupe el inmueble desde hace años no la transforma en su legítimo poseedor con capacidad para repeler la acción de reivindicación promovida por la titular registral del inmueble, máxime cuando ésta presentó título de propiedad de fecha anterior a la posesión del accionado, cuando también le fue reconocida su condición de poseedora con anterioridad a la época en que el demandado sostiene que su padre comenzó a poseer y

cuando además el demandado no presentó título válido alguno que lo otorgue derecho a poseer.

Por lo hasta aquí expresado, no cabe duda: *(i) que la actora -por ser propietaria del inmueble- tiene legitimación suficiente para accionar por reivindicación (art. 2248 y siguientes del Código Civil y Comercial) y (ii) que la circunstancia de que el demandado sea poseedor del inmueble no es obstáculo para el progreso de la acción, dado que,* **precisamente la acción de reivindicación es la que ejerce el propietario del bien contra quien se encuentra en posesión del mismo.**

En definitiva, como las pruebas incorporadas a la causa acreditan, por un lado, la existencia del derecho real de dominio invocado por la actora y, por otro, la ocupación actual del inmueble por parte de los demandados sin título suficiente que pueda prevalecer frente al derecho a poseer que otorga el título de propiedad, el recurso de apelación debe ser admitido y la acción promovida por la actora debe prosperar.

7. <u>Conclusión</u>:

Por todo lo expresado en el apartado precedente, propongo hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, revocar la Sentencia Definitiva N° 306/2025 de fecha 06/10/2025 y en consecuencia, hacer lugar a la acción reivindicatoria promovida por <PER_1> respecto del inmueble identificado como <TEXTO_ANONIMIZAR> de la ciudad de Rawson, condenando a los demandados <PER_2>, <PER_3>, <PER_4> y <PER_5> y a cualquier otro ocupante del inmueble, a restituirlo a la actora dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Por lo dispuesto por el art. 282 del CPCC, corresponde adecuar a esta nueva decisión la imposición de costas y los honorarios regulados en la anterior instancia. En lo que respecta a las costas, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 69 del CPCC), propongo imponer la de ambas instancias a los demandados vencidos.

En cuanto a los honorarios, atendiendo a la extensión, calidad y eficacia de las labores profesionales cumplidas en el anterior grado, postulo fijar los del Dr. <PER_9>, letrado de la actora, en el 14% y los de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado <PER_2>, en el 8%. En ambos casos del monto del proceso y con más el IVA en caso de corresponder (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 38, 46 y cdtes. de la Ley XIII N° 4)

En lo que se refiere a la regulación de honorarios por las tareas realizadas en esta sede, teniendo en cuenta las mismas pautas que para los honorarios de grado, propongo establecer los honorarios del Dr. <PER_9>, letrado de la actora, en el 4,2 % y los de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado <PER_2>, en el 2 %, En ambos casos del monto del proceso y con más el IVA en caso de corresponder (arts. 5, 8, 13, 46 y concs. de la ley XIII N° 4).

Termino mi intervención en la presente cuestión pronunciándome en ella por la

NEGATIVA.

I. A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Dr. Guillermo Nicolás Walter dijo:

1.- **ACLARACIÓN PRELIMINAR**.

El voto del Dr. Peral que me precede ha hecho una ajustada reseña de los antecedentes del caso, la resolución en crisis y las posiciones que han asumido las partes en relación al recurso a resolver, por lo que obviaré —por un principio de economía procesal— hacer una síntesis similar, más allá de alguna referencia circunstancial que sea necesaria. Por demás, en tanto coincido con la conclusión del votante de primer orden, considero suficiente fundar mi voto individualmente en la exigencia del art. 169 de la Constitución Provincial de acuerdo a las consideraciones que siguen a continuación y los lineamientos de la Ley V Nº 203.

2.- **CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER**.

2.1. En primer lugar, coincido con el voto que antecede en cuanto identifica correctamente el objeto de la controversia y el marco jurídico aplicable a la acción reivindicatoria (consid. 6).

En efecto, la pretensión deducida encuentra sustento en los arts. 2248 y siguientes del Código Civil y Comercial, que regulan la acción real mediante la cual el titular de un derecho real, particularmente el dominio, procura obtener la restitución de la cosa frente a quien la posee sin un derecho que pueda prevalecer sobre el suyo.

Su fundamento reside en el *ius possidendi*, es decir, en el derecho a poseer que deriva del propio derecho real, razón por la cual se trata de una acción de naturaleza petitoria y no posesoria, destinada a restablecer el pleno ejercicio del dominio en cabeza de su legítimo titular. Para su procedencia resulta indispensable que el actor acredite un título de dominio anterior a la posesión invocada por el demandado, entendido no sólo como instrumento probatorio, sino como la causa jurídica legítima de la adquisición o transmisión del derecho real (conf. STJCh., SD N° 63/SCA/1976; CAT, Sala A, SDC N° 8/2021 y 45/2022; CAT, Sala B, SDC N° 15/2013, con cita a CSJN, Fallos 93:270; Peña Guzmán, Derechos Reales, Ed. Ediar, ed. Año 1944, T. III, pág. 654/655; GarridoAndorno, Código Civil anotado, libro III –Derechos reales-, Ed. Zavalía, ed. Año 1979, III-58; Areán, en Bueres-Highton, Código Civil…, Ed. Hammurabi, ed. Año 1997, T. V858; Borda, Guillermo A., en Tratado de Derecho Civil –derechos reales-, Ed. La Ley, 5ª ed., año 2008, actualizada por Delfina M. Borda, T. II, págs. 478/479, n.° 1483 y 486/487, n.° 1489; Llambía, Tratado de obligaciones, T. I, 4ª ed., págs. 311/312, n.° 249 bis y sus citas; Salas, A. - Trigo Represas, Félix A. - López Mesa, Marcelo J., Código Civil Anotado, ed. Depalma, Buenos Aires, año 2000, t. IV-B, p. 97, n.° 1 bis).

En términos generales, la procedencia de esta acción requiere la concurrencia de tres presupuestos: la acreditación del dominio o del derecho real invocado, la posesión o

tenencia de la cosa por el demandado y la identidad del inmueble cuya restitución se pretende (conf. CAT, Sala A, SDC N° 8/2021). El primero puede demostrarse mediante títulos traslativos válidos, sin que sea necesario que el actor haya sido personalmente desposeído, bastando que la cadena de títulos permita presumir la continuidad de la posesión y del dominio (conf. CAT, Sala A, SDC N° 45/2022; art. 2256 CCyC, ex art. 2790 CC; CApelCC Salta, sala IV, t. XXIX, f° 524, f° 552 y f° 683; Alterini, Jorge Horacio, Acciones Reales, pág. 100 y siguientes).

A su vez, la posesión del demandado constituye el segundo presupuesto de la acción y, cuando se encuentra reconocida o no es eficazmente controvertida, desplaza el debate hacia la existencia de un derecho que justifique esa ocupación (conf. CAT, Sala A, SDC N° 08/2021; Alterini, Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético, 2ª ed., T. X, págs. 812 y ss., Ed. Thomson Reuters-La Ley, Buenos Aires, 2016 y sus citas).

Finalmente, la identidad del inmueble exige que la cosa reivindicada pueda individualizarse materialmente, sin que las modificaciones de nomenclatura catastral, fraccionamientos o subdivisiones constituyan un obstáculo para la procedencia de la acción cuando dicha identidad surge del conjunto de la prueba producida (conf. CAT, Sala A, SDC N° 27/2019 y N° 29/2017).

2.2. En esa línea, también comparto que el agravio principal de la actora debe examinarse a la luz de las constancias incorporadas a este proceso como consecuencia de la Sentencia Interlocutoria Civil N° 12/2026 (SIC) dictada por esta Cámara, mediante la cual se hizo lugar al replanteo de prueba y se ordenó la remisión del expediente "<PER_1>, c/ <PER_6> s/ Desalojo". Tal decisión obedeció a que la documental había sido oportunamente individualizada y ofrecida al promoverse la demanda, había sido expresamente tenida presente por la jueza de grado y, sin embargo, nunca fue materialmente incorporada al expediente, omisión que no podía ser atribuida a la actora.

En aquella oportunidad se sostuvo que el Tribunal de grado debió advertir esa circunstancia antes de dictar sentencia y, en ejercicio de las facultades instructorias conferidas por los arts. 36 inc. 2°, ap. c), y 380 del CPCC, requerir las actuaciones conexas para resolver con todos los elementos conducentes. Tal solución no respondió a una mera cuestión de orden procesal, sino a la necesidad de preservar las garantías constitucionales comprometidas en un proceso destinado a determinar la existencia y el alcance del derecho de propiedad, derecho fundamental expresamente reconocido por el art. 14 de la Constitución Nacional.

En ese contexto, la decisión de esta Cámara procuró asegurar la plena vigencia de la tutela judicial efectiva, del derecho de defensa en juicio y del debido proceso legal (art. 18 de la Constitución Nacional), garantías que comprenden el derecho de las partes a ofrecer, producir y obtener una valoración integral de la prueba pertinente y conducente para

acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones y defensas. Resolver la controversia prescindiendo de prueba oportunamente ofrecida, admitida y decisiva para la dilucidación del litigio habría importado frustrar tales garantías y comprometer la correcta determinación del derecho sustancial debatido. Ese criterio constituye, por lo tanto, el presupuesto procesal que habilita el examen de la prueba actualmente incorporada.

2.3. Sobre esa base, coincido plenamente con el análisis efectuado por el colega preopinante respecto del contenido del expediente remitido (consid. 6). De las constancias obrantes en la causa de desalojo surge acreditado que <PER_1> es cotitular registral del inmueble objeto del litigio. Así lo demuestran la Escritura Pública N° XX de fecha XX de abril de XXXX, el informe de dominio y la restante documentación administrativa agregada en aquellas actuaciones, elementos que ya habían sido valorados por la magistrada interviniente en el proceso de desalojo citado para reconocer expresamente la legitimación activa de la aquí actora. La sentencia recaída en dicho juicio incluso destacó que esa documentación reunía los recaudos legales suficientes para acreditar su calidad de cotitular registral, conclusión que, si bien no produce efecto de cosa juzgada respecto de la presente acción, constituye un antecedente probatorio de significativa relevancia que se encuentra plenamente corroborado por la documental incorporada.

2.4. Del mismo modo, comparto la conclusión según la cual también se encuentra acreditada la posesión actual del inmueble por parte de los demandados (consid. 6). Precisamente, la sentencia dictada en el juicio de desalojo rechazó aquella pretensión porque entendió que <PER_6> ejercía una posesión con ánimo de dueño, circunstancia que excluía la procedencia de la vía personal intentada y remitía a las partes al proceso correspondiente para debatir el mejor derecho a poseer. Esa circunstancia, lejos de favorecer la posición de los demandados, confirma que la acción reivindicatoria constituye el cauce procesal idóneo para resolver definitivamente el conflicto suscitado entre el titular registral y quien invoca una posesión incompatible con aquel derecho.

2.5. Igualmente coincido con el análisis efectuado respecto de las defensas opuestas por <PER_2> (consid. 6). El demandado sostiene que su padre habría adquirido el inmueble mediante un boleto de compraventa celebrado en el año 2010 con <PER_8> y que, desde entonces, la familia ejerce una posesión legítima sobre el bien. Sin embargo, tales alegaciones resultan insuficientes para enervar la pretensión reivindicatoria.

En primer lugar, porque el título de dominio invocado por la actora es anterior a la fecha desde la cual el demandado afirma haber comenzado la posesión, supuesto expresamente contemplado por el art. 2256 del Código Civil y Comercial.

En segundo término, porque el boleto de compraventa invocado no acredita que el supuesto transmitente fuera titular de un derecho susceptible de ser transferido sobre el

inmueble, circunstancia que impide reconocer eficacia jurídica suficiente a dicho instrumento para prevalecer frente al derecho real debidamente inscripto de la accionante.

En este sentido, constituye doctrina y jurisprudencia pacífica que el boleto de compraventa, aun cuando cuente con firmas certificadas, no reviste la calidad de título a efectos de transmitir el derecho de dominio, desde que no transmite el dominio ni produce por sí mismo el efecto traslativo propio de la escritura pública (art. 1892 CCCN), sino que únicamente genera para las partes la obligación de otorgarla en el futuro.

Incluso, el art. 1902 del Código Civil y Comercial —como ya lo hacía el art. 4010 del Código Civil— exige que el "justo título" para reclamar la prescripción adquisitiva de un bien inmueble sea un acto jurídico idóneo para transmitir el dominio y revestido de las solemnidades legales, entre ellas la escritura pública tratándose de inmuebles. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia han sostenido reiteradamente que el boleto de compraventa no constituye "justo título" en los términos de la ley a estos efectos, aun cuando haya sido celebrado de buena fe o cuente con fecha cierta (conf. Kiper, Claudio, Código Civil Comentado – Privilegios y Prescripción, dirigido por Claudio Kiper, 1ª ed., RubinzalCulzoni, Santa Fe, 2004, p. 489; CNCiv., sala C, 15-4-82, JA 1983-I-491; ídem, 29-8-95, LL 1997-D-842; sala F, 13-4-87, LL 1987-D-299; CNCom., sala C, 29-6-84, LL 1985-A617; CCC de Azul, 12-8-97, LLBA 1998-45; CCC N.° 1 de Corrientes, 30-4-97, LL Litoral 1997-713; CCC San Martín, sala II, 22-8-96, LLBA 1997-502; CCC 5ª Nom. Córdoba, 21-5-90, LL Córdoba 1991-340; CCC 6ª Nom. Córdoba, 1-8-2002, LL Córdoba 2003-1459; CCC Mar del Plata, sala II, 9-11-95, JA 1999-IV, síntesis).

A ello se agrega que, en el caso, el propio instrumento acompañado por el demandado carece de aptitud para fundar una adquisición derivada del dominio, pues no se acreditó que quien aparece como vendedor haya sido el titular registral ni haya ostentado un derecho transmisible sobre el inmueble.

En consecuencia, la ocupación invocada por los demandados carece de un título oponible al mejor derecho derivado de la titularidad registral acreditada en autos, sin que la sola invocación del boleto de compraventa resulte suficiente para desvirtuar la procedencia de la acción reivindicatoria.

2.6. Comparto asimismo el razonamiento desarrollado por el Dr. Peral acerca de que la defensa fundada en la alegada falta de posesión previa de la actora no resulta jurídicamente atendible (consid. 6). Como correctamente se señala, la acción reivindicatoria no exige que el propietario demuestre haber ejercido materialmente la posesión inmediata del inmueble cuando acredita un título de fecha anterior a la posesión invocada por el demandado.

Ello es así porque el dominio y la posesión constituyen institutos jurídicos diversos que no deben confundirse. El derecho de dominio confiere a su titular las facultades de usar, gozar y disponer de la cosa (*ius utendi*, *ius fruendi e ius abutendi*), con eficacia *erga omnes*,

siendo precisamente esa oponibilidad universal la que justifica la existencia de la acción reivindicatoria como instrumento destinado a obtener la restitución de la cosa por parte de quien la detenta sin un derecho que prevalezca sobre el del propietario.

En consecuencia, la calidad de propietario no depende del ejercicio actual de la posesión material, pues el dominio puede subsistir aun cuando el titular haya cedido el uso y goce del bien a un tercero o incluso cuando haya sido privado de su posesión. Es precisamente en este último supuesto donde la acción reivindicatoria despliega toda su eficacia, al permitir que el propietario no poseedor reclame la restitución de la cosa frente al poseedor que carece de un mejor derecho (conf. CAT, Sala III, SDC N.° 7/2026).

Desde esa perspectiva, la circunstancia de que la actora no ejerciera materialmente la posesión inmediata del inmueble al tiempo de promover la demanda no desvirtúa su legitimación para reivindicarlo. Antes bien, las constancias incorporadas evidencian que <PER_1> había sido reconocida como ocupante de la parcela mediante la Resolución Municipal N.° 2316/2002, antecedente administrativo que, además de corroborar la prioridad temporal de su vinculación con el inmueble, refuerza la conclusión de que el derecho invocado es anterior a la ocupación alegada por los demandados.

2.7. En consecuencia, comparto la conclusión alcanzada en el voto precedente en cuanto afirma que las pruebas actualmente incorporadas permiten tener por acreditados los extremos cuya ausencia llevó al Tribunal de primera instancia a rechazar la demanda (consid. 7). La sentencia apelada fue dictada sobre una plataforma probatoria incompleta, situación que quedó superada con la incorporación del expediente conexo oportunamente ofrecido. De ese conjunto probatorio surge demostrada tanto la legitimación activa de <PER_1> como titular registral del inmueble cuanto la ocupación del bien por los demandados sin un derecho que pueda prevalecer frente al dominio acreditado por la accionante. En tales condiciones, corresponde revocar el pronunciamiento recurrido y hacer lugar a la acción reivindicatoria, con los alcances establecidos en el voto que antecede.

3.- **SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER**.

3.1. Por las razones desarrolladas precedentemente, concuerdo con hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora, revocar la Sentencia Definitiva N° 306/2025, de fecha 6 de octubre de 2025, y, en consecuencia, admitir la acción reivindicatoria promovida por <PER_1> respecto del inmueble identificado como <TEXTO_ANONIMIZAR> de la ciudad de Rawson. En consecuencia, corresponde condenar a los demandados <PER_2>, <PER_3>, <PER_4> y <PER_5>, así como a cualquier otro ocupante del inmueble, a restituirlo a la actora dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de disponerse el correspondiente lanzamiento.

3.2. Como derivación de la solución propiciada, y de conformidad con lo previsto en el artículo 282 del CPCC, corresponde adecuar la imposición de costas y las regulaciones de honorarios efectuadas en la instancia de grado. En materia de costas, por aplicación del principio objetivo de la derrota consagrado en el artículo 69 del CPCC, propongo imponer las de ambas instancias a los demandados vencidos.

3.3. En cuanto a los honorarios correspondientes a la primera instancia, ponderando la naturaleza del asunto, el resultado obtenido, la calidad, extensión y eficacia de las tareas profesionales desarrolladas, estimo adecuado fijar los del Dr. <PER_9>, letrado de la parte actora, en el catorce por ciento (14%), y los de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado <PER_2>, en el ocho por ciento (8%), en ambos casos sobre el monto del proceso, con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 6, 7, 8, 9, 38, 46 y concordantes de la Ley XIII N.° 4).

3.4. Con relación a los honorarios devengados por la actuación profesional en esta instancia, valorando las mismas pautas arancelarias precedentemente indicadas, propongo regular los del Dr. <PER_9> en el cuatro con dos por ciento (4,2%) y los de la Dra. <PER_10> en el dos por ciento (2%), en ambos casos sobre el monto del proceso, con más el IVA si correspondiere (arts. 5, 8, 13, 46 y concordantes de la Ley XIII N.° 4).

En definitiva, concluyo mi intervención en la presente cuestión pronunciándome por la NEGATIVA.

II. <u>A LA SEGUNDA CUESTIÓN</u>, el Dr. Marcelo Fernando Peral dijo:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente, a saber:

I. REVOCAR la Sentencia Definitiva N° 306/2025 de fecha 06/10/2025.

II. HACER lugar a la acción reivindicatoria promovida por <PER_1> respecto del inmueble identificado como <TEXTO_ANONIMIZAR> de la ciudad de Rawson, condenando a los demandados <PER_2>, <PER_3>, <PER_4> y <PER_5> y a cualquier otro ocupante del inmueble, a restituirlo a la actora dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

III. IMPONER las costas de ambas instancias al demandado vencido (art. 69 del CPCC).

IV. ESTABLECER, por readecuación, los honorarios por los trabajos realizados en la instancia de grado, de la siguiente manera: a favor del Dr. <PER_9>, letrado de la actora, en el 14% y a favor de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado, en el 8%. En ambos casos del monto del proceso y con más el IVA en caso de corresponder.

V. REGULAR, por las tareas de segunda instancia, los honorarios del Dr. <PER_9>, letrado de la actora, en el 4,2 % y los de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado, en el 2 %, En ambos casos del monto del proceso y con más el IVA en caso de corresponder.

VI. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

II. **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Walter expresó:

El pronunciamiento que corresponde dictar es el siguiente:

I. REVOCAR la Sentencia Definitiva N° 306/2025 de fecha 06/10/2025.

II. HACER lugar a la acción reivindicatoria promovida por Sandra Adriana <PER_1> respecto del inmueble identificado como <TEXTO_ANONIMIZAR> de la ciudad de Rawson, condenando a los demandados <PER_2>, <PER_3>, <PER_4> y <PER_5> y a cualquier otro ocupante del inmueble, a restituirlo a la actora dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

III. IMPONER las costas de ambas instancias al demandado vencido (art. 69 del CPCC).

IV. ESTABLECER, por readecuación, los honorarios por los trabajos realizados en la instancia de grado, de la siguiente manera: a favor del Dr. <PER_9>, letrado de la actora, en el 14% y a favor de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado, en el 8%. En ambos casos del monto del proceso y con más el IVA en caso de corresponder.

V. REGULAR, por las tareas de segunda instancia, los honorarios del Dr. <PER_9>, letrado de la actora, en el 4,2 % y los de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado, en el 2 %, En ambos casos del monto del proceso y con más el IVA en caso de corresponder.

VI. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.

Así lo voto.

Con lo que se dio por terminado el Acuerdo (art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar: **S E N T E N C I A**:

Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la “Sala 2” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:

I. REVOCAR la Sentencia Definitiva N° 306/2025 de fecha 06/10/2025.

II. HACER lugar a la acción reivindicatoria promovida por <PER_1> respecto del inmueble identificado <TEXTO_ANONIMIZAR> de la ciudad de Rawson, condenando a los demandados <PER_2>, <PER_3>, <PER_4> y <PER_5> y a cualquier otro ocupante del inmueble, a restituirlo a la actora dentro del plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

III. IMPONER las costas de ambas instancias al demandado vencido (art. 69 del CPCC).

IV. ESTABLECER, por readecuación, los honorarios por los trabajos realizados en la instancia de grado, de la siguiente manera: a favor del Dr. <PER_9>, letrado de la actora, en el 14% y a favor de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado, en el 8%. En ambos casos del monto del proceso y con más el IVA en caso de corresponder.

V. REGULAR, por las tareas de segunda instancia, los honorarios del Dr. <PER_9>, letrado de la actora, en el 4,2 % y los de la Dra. <PER_10>, letrada del demandado, en el 2 %, En ambos casos del monto del proceso y con más el IVA en caso de corresponder.

VI. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.

Suscripta digitalmente por:

Guillermo WALTER

Marcelo PERAL

Registrada como sentencia definitiva N° 09 /2026 SDC

Pablo Daniel SCHONHOFF (Secretario)