

Compraventa inmobiliaria: Se hace lugar a la acción reivindicatoria, dado que según la pericia, el inmueble bajo el dominio de la actora tiene 65,40 m² menos que los que le corresponde de acuerdo al título

Compraventa inmobiliaria: Se hace lugar a la acción reivindicatoria, dado que según la pericia, el inmueble bajo el dominio de la actora tiene 65,40 m² menos que los que le corresponde de acuerdo al título

Compraventa inmobiliaria: Se hace lugar a la acción reivindicatoria, dado que según la pericia, el inmueble bajo el dominio de la actora tiene 65,40 m² menos que los que le corresponde de acuerdo al título Fuente: doc_10_2025_0013.html Partes: Ibacache Micaela Yanina c/ Sapienza, Vicente y otro s/ reivindicación (ordinario)Tribunal: Juzgado Civil, Comercial, Minería y Sucesiones de CipollettiSala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: 9Fecha: 20 de agosto de 2025Cita digital: dj156967156967156967Voces: ACCIÓN REIVINDICATORIA ? BIENES INMUEBLES ? POSESIÓN ? PRUEBA DE PERITOS ? PRUEBASe hace lugar a la acción de reivindicación -restitución más demolición de los construido- promovida por la actora respecto de una fracción de 65,40 m² de un inmueble al acreditarse la invasión por parte del demandado.Sumario:1.-Corresponde admitir la acción reivindicatoria, dado que la pericia surge que no existen dudas que el inmueble que se encuentra bajo dominio de la actora tiene 65,40 metros cuadrados menos que los que le corresponde de acuerdo al título sin que se haya acreditado por parte del demandado, derecho alguno a ocupar tal superficie.2.-No existe prueba alguna que haya traído el demandado de la que surja su buena fe respecto de la invasión; más aún, cuando se cuenta con la certeza que cuando la actora adquirió el inmueble y tomó conocimiento de la invasión, demostró interés en resolver la situación, sin que se advierta igual conducta por parte de la demandada.Fallo:Cipolletti, 20 de agosto de 2025.VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas «IBACACHE MICAELA YANINA C/ SAPIENZA VICENTE Y OTRO S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)» (EXPTE. N° CI-35210-C-0000) de las que; RESULTA:I.- A fs. 31 se presenta por derecho propio y con patrocinio letrado la Sra.Micaela Yanina Ibacache a deducir acción de reivindicación contra el Sr. Vicente Sapienza así como contra cualquier ocupante en parte del inmueble ubicado en calle Santa Cruz N° 116 de Cipolletti, solicitando se lo condone a restituirlo libre de ocupantes y efectos.Respecto a los hechos manifiesta ser propietaria del inmueble sito en calle Santa Cruz N° 116 NC 03-1-H-193-07 Matrícula 3-3031 de Cipolletti desde el 12 de febrero de 2015 que cuenta conforme el título con una superficie de 378 metros cuadrados (12 mts. de frente x 31,50 mts. de fondo) SEGÚN la escritura que adjunta.Refiere que previo a adquirir el inmueble, tal como surge de las copias de las escrituras que adjunta, fue objeto de tres compraventas destacando que el demandado aparece como comprador y vendedor de manera simultánea en el instrumento de fecha 12-12-2003.Sostiene que en el mes de mayo de 2015, con la intención de construir un quincho/depósito en el fondo de su propiedad, realizó una consulta con un arquitecto, quien luego de realizar las mediciones correspondientes para confeccionar el proyecto, se percató que el inmueble no contaba realmente con la superficie detallada en la escritura, sino que las mediciones arrojaban un faltante de más de 60 metros cuadrados.Ante tal situación, contrató los servicios del agrimensor del Pó quien realizó el replanteo del inmueble y confirmó que este tiene un faltante de unos 12 metros de ancho por 5,34 de largo ocupados por el demandado, quien construyó una pared, alterando así los límites.Afirma que se vio sorprendida por la situación, más aún cuando abona impuestos y tasas considerando la superficie de 378 metros cuadrados que determina su título.A los fines de buscar una solución intentó contactar en reiteradas oportunidades al Sr. Sapienza recibiendo respuestas evasivas y excusas, lo que motivó que efectúe una denuncia penal contra éste por el delito de usurpación.Asimismo inició mediación preliminar obligatoria, la que fue casi imposible notificar, llegando a hacerlo mediante acta notarial, procedimiento que igualmente se vio truncado por la incomparencia del demandado.Sostiene la ilegitimidad y mala fe de demandado y funda en doctrina y jurisprudencia la procedencia de la acción intentada.II.- En fecha 11/02/2021 se presenta la parte demandada mediante apoderado y contesta demanda.Niega todos los hechos afirmados por la actora en su demanda sin brindar una versión de los hechos, haciendo reserva de ofrecer prueba.III.- En fecha 2/12/2021 se proveyeron las pruebas ofrecidas por la actora y producidas que fueran las mismas, se clausuró el período probatorio, quedando los autos a disposición de las partes para que presenten los alegatos, habiéndolo hecho únicamente la parte demandada se dictó la providencia que dispuso el pase de autos a sentencia, la que fue consentida por las parte.s Y CONSIDERANDO:I.- En relación al marco legal aplicable, considero necesario aclarar que si bien el derecho real en juego se constituyó bajo el C.C. ? Código de Vélez- (cf. escritura número Dos del 12/02/20215 adjuntada por la actora y que no fuera cuestionada), la presente acción real trata de la defensa de la existencia del derecho real de propiedad pretendido por la parte actora y los efectos de sus postulaciones continúan al momento de dictar la presente, con lo cual se están produciendo con la nueva ley. «Las consecuencias son todos los efectos de hecho o derecho que reconocen como causa una situación o relación jurídica existente».(Lorenzetti Ricardo Luis , Código Civil y Comercial de la Nación, Tomo I, Ed.Rubinzal-Culzoni, pag. 47 y sig.).Es por ello que resulta aplicable la nueva normativa civil que regula la acción reivindicatoria en los arts.2252 al 2261 del CCC, y que, con cita de las palabras del maestro Alterini le corresponde el siguiente

concepto: «La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento. Por lo tanto tendrán tal acción los titulares de los derechos de dominio, condominio, propiedad horizontal, uso, usufructo, etc. La lesión que la habilita es el desapoderamiento de la cosa objeto del derecho real.» (Cf. comentario al art. 2248 del CCC en CCC, tratado exegético, Tomo X, Ed. La Ley). Por su parte el art. 2248 del CCCN la define, «La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento». En relación a la acción intentada, esta nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella. Su finalidad es la de conseguir el reconocimiento judicial del derecho del reivindicante y obtener así la restitución de la cosa, es decir, que no se trata de una mera pretensión declarativa sino de condena. (conf. CNCiv., Sala K, 01-11-06; «López Carolina y ot. c/Lanje Jorge O. y otro s/ reivindicación» MJJU- M ? 10142). El proceso de reivindicación es concluyente desde el punto de la discusión del derecho a ocupar el inmueble. Conforme opinión de autores calificados, podría definirse el instituto con mayor propiedad, como la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee indebidamente, y en ese proceso donde se ejercite la acción real debe establecerse quién tiene título para poseer y, en caso de que ambas litigantes lo tuvieran, quien tiene el mejor derecho. Adviértase que refiero «el que tiene derecho a poseer» una cosa, no el que la posee.» La posesión está amparada por las acciones posesorias y los interdictos; estos remedios no se otorgan para proteger el derecho a poseer, sino la posesión en sí misma. En cambio, la acción reivindicatoria se vincula con el título, con el derecho a poseer, con independencia de la posesión misma». (Cf. Guillermo A Borda. Manual de Derecho Civil ? Derechos Reales ? 7a. Edición. edit. La Ley, sitio de web Thomson Reuters Pro Viewproview.thomsonreuters.com). En el caso que nos ocupa entonces, la cuestión a dilucidar consiste en determinar la procedencia o no de la acción de reivindicación intentada por la actora respecto de una parte del inmueble ubicado en el la calle Santa Cruz 116 de Cipolletti, NC 031H193-07 de una superficie de 64.08 metros cuadrados. II.- Del análisis de la documental obrante en autos, encuentro acreditada en forma suficiente la legitimación activa de la actora en función de la titularidad del derecho real que ostenta sobre el inmueble objeto de autos, tal como surge de la copia de la escritura que no se encuentra discutida. Por otra parte, de los términos de la contestación de la demanda, no surge que Sapienza desconozca la titularidad del inmueble identificado como 01G y respecto del cual se atribuye la invasión sobre el lote correspondiente a la actora. De acuerdo a la documentación acompañada por la actora y que no fuera cuestionada por la demandada, conforme la escritura 98 del 12/12/2003 el Sr. Vicente Sapienza, representado en dicho acto por Aurelio Oscar Celada, vendió el inmueble identificado catastralmente como 031H193-07 con una superficie de 378 metros cuadrados (12 x 31,5) a Erika Natalia Fuentes. En fecha 29/10/2008 Erika Fuentes lo vendió a Lidia Mirta Tropeano, conforme consta en la escritura 112 y finalmente, mediante escritura N° 2 del 12/02/2015 Lidia Tropeano lo vendió a la actora, Micaela Ibacache. De las tres escrituras surge que la superficie del inmueble en cuestión es de 378 metros cuadrados, dato que coincide con el informe de dominio, la información que surge de rentas y de la municipalidad. Ahora bien, el hecho que motiva la pretensión de la actora es que al intentar realizar una obra (quincho) en la parte trasera del inmueble, constató que el mismo no tenía las medidas que surgen del título, esto es 31,5 metros de largo, sino que a partir de la constatación mediante un agrimensor, verificó que el inmueble tiene menos metros de profundidad producto de la invasión causada por el inmueble contiguo identificado como 01G y cuyo frente da a la calle Ushuaia. En el marco de la presente causa y a los fines de acreditar esta situación, la actora produjo pericial en agrimensura, producto de la cual se presentó el informe correspondiente en fecha 31/08/2023 mediante presentación (E0024) Luego de indicar el profesional los instrumentos utilizados para relevar las líneas de edificación de la manzana 193 y linderas, corroboró que éstas son coincidentes con lo que surge de los planos que generaron la misma, concluyendo que no existe faltante alguno en dicha manzana. En este sentido concluye entonces que las medidas del inmueble que surgen del relevamiento son 12 mts. de frente al sur lindando con calle Santa Cruz, 26,05 mts. de costado al E lindando con parcela 06, 12 mts. de fondo al N lindando con parte de la parcela 01G y 26,05 de costado al Oeste lindando con la parcela 08; generando así una superficie de 312,60 metros cuadrados y aclarando que las verdaderas medidas son las que surgen del título, esto es 378 metros cuadrados. Aclara así que esa menor superficie surge a raíz de las medidas del inmueble del fondo lindero al N (parcela 01G) se encuentran aumentadas 5,45 mts, por el mal emplazamiento de sus muros. Concluye de esta manera que producto del relevamiento y del estudio realizado en otros antecedentes de la misma manzana, puede deducir claramente que el lindero al N (parcela 01G) está invadiendo en su fondo a la parcela 07. Sostiene así que la invasión tiene 12 mts al S, 5,45 al E, 12 m al N y 5,45 al O, encerrando una superficie de 65,40 metros cuadrados. Debo destacar que la pericia no fue objeto de pedido de explicaciones ni impugnaciones, extremo que resulta razonable en función de la claridad y contundencia de la misma. III.- La pericia resulta determinante para acreditar los extremos necesarios para la procedencia de la acción intentada por la actora ya que no existen dudas que el inmueble que se encuentra bajo su dominio tiene 65,40 metros cuadrados menos que los que le corresponde de acuerdo al título sin que se haya acreditado por parte del demandado, derecho alguno a ocupar tal superficie. En efecto, el único dato

con el que cuento es que tal como surge del mandamiento de constatación efectuado por el oficial de justicia, de dicha superficie se encuentra un galpón de chapas de aproximadamente 4 x 12 metros. Sin que el demandado haya acreditado características constructivas, contenido o uso que se le da al mismo. Debo agregar, que sin perjuicio de no haber postulado versión alguna en su defensa, la demandada alegó haber construido el muro divisorio y tuvo la posesión de toda la fracción sin que haya mediado oposición de parte del o de los propietarios linderos; amparándose en lo dispuesto por el art. 1963 del CCC referido a la invasión del inmueble colindante. En tal sentido, no existe prueba alguna que haya traído el demandado a estos autos de la que surja su buena fe respecto de esta invasión. Más aún, cuando cuento con la certeza que cuando la actora adquirió el inmueble y tomó conocimiento de la invasión, demostró interés en resolver la situación, sin que se advierta igual conducta por parte de la demandada. Asimismo, tengo en consideración que conforme surge de la documentación obrante en autos, y aún cuando no cuento con la certeza de la fecha desde la que data esta invasión, el demandado ? representado por el Sr. Aurelio Oscar Celada ? vendió ese inmueble sin que exista constancia alguna de esta situación. Entonces, si el propio demandado vendió el inmueble con los 31,50 metros de fondo y luego de ello este se vendió en dos oportunidades más, siempre con la misma medida, sin que exista constancia alguna del conocimiento y consecuentemente consentimiento por parte de los respectivos titulares, mal puede pretender alegar a su favor esta falta de oposición. Por otra parte, la alegación respecto a la posesión con ánimo de dueño desde hace más de 30 años no solo resulta extemporánea sino que no solo no fue postulado al contestar la demanda sino que mucho menos se produjo prueba tendiente a acreditar ese animus domini que alega. En efecto, y contrariamente a lo alegado por el demandado, no cuento con elementos para tener por cierto que existió una falta de oposición o consentimiento por parte de la actora respecto a la invasión a su lote, sino que lejos de ello, encuentro probado que desde que la actora tomó conocimiento demostró oposición buscando alternativas de solución pero sin que se evidencie un consentimiento de la invasión. Es por lo expuesto que considero procedente la acción intentada y en consecuencia Vicente Sapienza deberá entregar a la actora la porción de 65,40 metros cuadrados (5,45 x 12) que invade al lote de esta última. IV.- En atención a que resulta de aplicación al caso el principio objetivo de la derrota contenido en el Art. 62 del CPCC, corresponderá imponer las mismas a la demandada, desde que no hay razones para omitir el principio general del resultado (Cf. Art. 62 del CPCC). En cuanto a la regulación de honorarios, la misma debe ser diferida hasta que se cuente con base suficiente a tales fines, la que se determinará en la oportunidad de celebrarse la audiencia establecida en el Art. 24 de la L.A. con la presencia de la obligada a pagar las costas, una vez firme la imposición determinada (Ley G 2212). Por todo ello, RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por Micaela Yanina Ibacache, y en consecuencia condenar a Vicente Sapienza a entregarle a la actora la porción del inmueble que invade (65,40 metros cuadrados) cuya Nomenclatura Catastral es Dpto. 03, Circunscripción 1, Sección H, Manzana 193, Parcela 07, Matrícula 3-3031, en el plazo de 45 (CUARENTA Y CINCO) días corridos, libre de toda otra posesión, debiendo demoler lo construido en el inmueble en cuestión, bajo apercibimiento de ejecutarse ello por parte del actor y a costo del accionado. II. Imponer las costas a la demandada vencida, objetivamente perdedora (Cf. Art. 62 y ccdtes. del CPCC). III. Diferir la regulación de honorarios hasta contar con base que permita su determinación. Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC. Mauro Alejandro Marinucci Juez