



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Causa n°: 2-74322-2025

"MENDIOROZ FERREIRO MARTIN RICARDO Y OTROS C/ REY VERA GERALDO FRANCISCO Y OTRO/A S/ ACCION REIVINDICATORIA "  
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - TANDIL

En la ciudad de Azul, a los catorce días del mes de Mayo del año Dos Mil Veintiséis, celebran Acuerdo los Sres. Jueces integrantes de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, **Dr. Marcos Federico Garcia Etchegoyen, Dra. María Inés Longobardi y Dr. Víctor Mario Peralta Reyes**, con la presencia del Secretario, para dictar sentencia en los autos caratulados: "**Mendioroz Ferreiro Martín Ricardo y otros c/ Rey Vera Geraldo Francisco y otro/a s/ Acción Reivindicatoria**" (Causa n°73998). Practicado el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del CPCC, resultó el siguiente orden de votación: - **Dr. Peralta Reyes, Dr. Garcia Etchegoyen y Dra. Longobardi.**

### **-CUESTIONES-**

**1ra.** ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del día 7/5/2025?

**2da.** ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

### **-VOTACION-**

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo:

**I. Martín Ricardo Mendioroz Ferreiro, Julio Mendioroz Ferreiro, Marcos Guazzelli y Silvia Lucrecia Paskvan** promovieron acción de reivindicación contra **Geraldo Francisco Rey Vera y/o Viviana Edit Rojas**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



y/o grupo familiar y todo ocupante del inmueble ubicado en calle Los Patos entre Picheuta y Matorras de San Martín de la ciudad de Tandil, identificado con nomenclatura catastral: Circ. I, Sección C, Quinta 121, Manzana 121 c, Parcela 15, Partida 103-17771, inscripto al folio 388 del año 1947.

Luego de señalar los antecedentes dominiales, sostuvieron los actores que, tal cual surge del acta de constatación labrada con fecha **27/4/2021** en el expediente de diligencias preliminares, los demandados ocupan el mencionado inmueble “*anexado como jardín a su casa que está emplazada sobre la parcela 16, que es lindera a la de autos*”, “*manifestando ser poseedores animus domini pública, pacífica e ininterrumpida*”, y acompañando copia digital de instrumentos privados sobre los cuales habrían obtenido dicha posesión (ver escrito inicial del proceso presentado con fecha **2/8/2022**).

En oportunidad de contestar la demanda los accionados Viviana Rojas y Geraldo Francisco Rey Vera, opusieron **excepción de falta de legitimación activa** al alegar que los actores carecen de título suficiente para impetrar la acción reivindicatoria “*dado que nunca detentaron la posesión material del inmueble*”. También opusieron **excepción de prescripción adquisitiva veinteañal** invocando una accesión de posesiones, y así expresaron que su antecesor **-Héctor Marcelo Ferré-** entró en posesión del inmueble el día **1/1/1968**, la que se prolongó hasta el día **20/11/2009**, siendo la misma continuada, pública e ininterrumpida con *animus domini* y disponiendo del *corpus*. Agregaron que el Sr. Ferré utilizó el fundo para montar una pequeña vivienda precaria con materiales recogidos como sobrantes de obra, carpintería, chapas, ventana, piso de piedras y material de relleno; y señalaron que su antecesor “*mantuvo en perfecto estado de higiene y conservación el fundo, lo limitó en todos sus linderos mediante cercos vivos que el mismo mantenía, dado su oficio principal como jardinero y podador*”. Dijeron que, con fecha **20/11/2009**, el Sr. Ferré celebró un contrato de cesión de derechos posesorios con Guillermo Ernesto



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Sarcabal, y que éste les cedió dicha posesión mediante instrumento privado de fecha **16/6/2014**. Señalaron, además, que ellos son titulares de la parcela contigua ubicada en calle Picheuta n° 520 de Tandil, por lo cual *“anexaron el fundo cedido al suyo propio, en el cual realizaron mejoras útiles...”*. Por lo demás, detallaron las diversas **mejoras** que introdujeron en el predio, y solicitaron que, si no se hiciera lugar a las excepciones planteadas, se les otorgue el derecho de retención sobre el inmueble y se les abone la totalidad de dichas mejoras, de conformidad con lo establecido en el art.1938 del CCCN.

II. Transitada la etapa probatoria se arribó al dictado de la sentencia definitiva de fecha **7/5/2025**, en la que se **desestimó** la excepción de falta de legitimación activa, se **rechazó** la excepción de prescripción adquisitiva planteada por los demandados y **se hizo lugar** a la demanda de reivindicación interpuesta por los actores, con imposición de las **costas** de la reivindicación y de la usucapión a la parte demandada vencida (art.68 del CPCC). En este punto es menester aclarar que en dicho decisorio se deslizó un error al disponerse el rechazo de la *“reconvención de prescripción adquisitiva”*, puesto que los demandados opusieron *“excepción de prescripción adquisitiva veinteañal”*, tal como resulta -con absoluta nitidez- del desarrollo de su contestación de demanda (ver apartados I, IV y XII.5 de esta presentación). O sea que los demandados no dedujeron **reconvención**, sino que se limitaron a oponerse al progreso de la acción reivindicatoria, planteando -entre otras defensas- la **excepción de prescripción adquisitiva** (art.344 del CPCC).

Con relación a las **mejoras** realizadas en la finca, adujo el Juez de grado que *“la demandada vencida tiene derecho a que se le indemnicen determinadas mejoras (que aumenten el valor del bien, indistintamente del uso que le pueda dar cualquier persona, no así los mejoramientos de tipo ‘personal’ que eligiera el demandado en función del uso que le diera al inmueble por su cercanía y vecindad, o de mero lujo o estético)”*. Y a los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



finde de la determinación de esas mejoras, ordenó una **instancia previa de negociación** a realizarse en la etapa de ejecución de sentencia, durante el plazo de noventa días corridos; disponiendo que, en caso de fracasar este *iter* negocial “se determinará el valor a compensar por el actor ganancioso de aquellas mejoras que se indiquen como resarcibles (ello previo debate y sustanciación)”; agregando, seguidamente, que “determinado y firme el monto a compensar, deberá la demandada abandonar el predio en el estado en que se encuentre, bajo apercibimiento de lanzamiento” (ver párrafos segundo y tercero de la parte resolutive de la sentencia del día **7/7/2025**).

En la parte principal del presente voto abordaré las motivaciones de este pronunciamiento.

**III.** La mencionada sentencia fue pasible del recurso de apelación deducido por los demandados, quienes en esta sede expresaron sus agravios mediante la presentación del día **27/10/2025**.

En su **primer agravio** criticaron el decisorio de grado porque, a su entender, ha incurrido en una “*errónea aplicación del derecho y valoración de la prueba al rechazar la excepción de prescripción adquisitiva*”. A modo de **segundo agravio** cuestionaron el “*rechazo de la falta de legitimación activa y omisión de la posesión*” por parte de los actores, al enfatizar que éstos jamás poseyeron materialmente el bien que es objeto del presente juicio. En su **tercer agravio** aludieron al rechazo del derecho de retención y a la postergación de la cuestión relativa a la compensación por mejoras, señalando que el fallo genera una situación de desigualdad entre los contendientes.

Posteriormente, emitió su dictamen el Asesor de Incapaces con fecha **4/12/2025**, y a continuación se cumplimentaron los actos procesales de rigor y se practicó el sorteo de ley, tras lo cual han quedado los autos en condiciones a los fines del dictado de la presente sentencia.

**IV. 1.** Luego de referir a los antecedentes del caso, el Juez de grado examinó las legitimaciones procesales de las partes y puntualizó que “*la*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



***excepción de falta de legitimación activa se funda, esencialmente, en la falta de posesión de los actores reivindicantes***". Sin embargo, consideró que esta circunstancia carece de gravitación, dado que **el reivindicante puede invocar a su favor los títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probare la preexistencia de la propia posesión**, porque debe presumirse que los antecesores del reivindicante - que lo subrogaron en todos los derechos de garantía- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que como sucesor pueda ampararse en los derechos que hubiesen tenido aquellos para reivindicar (art.2790 del Código Civil; art.2256 inc. c) del CCCN).

Dicho esto, prosiguió expresando el juzgador que "*la legitimación del accionante surge del instrumento del que resulta la titularidad registral sobre el inmueble cuya reivindicación se pretende*". Y con invocación de los arts.2789 y 2790 del Código Civil, que en este aspecto consideró aplicables al caso, por ser la legislación vigente al momento del hecho, rechazó la excepción de falta de legitimación activa "***toda vez que el título presentado data del año 1947, y la posesión (su inicio) data del año 1968***".

2. Esta cuestión ha sido correctamente resuelta en el decisorio de grado, puesto que la solución adoptada emana -con claridad- de los citados artículos 2790 del Código Civil y 2256 inc. c) del CCCN, que regulan en forma similar esta problemática. En efecto, en diversos pronunciamientos de este Tribunal se abordó la cuestión en examen, habiéndose concluido en la procedencia de la acción de reivindicación incoada por la actora, **quien presentó títulos de quienes la precedieron en el dominio, de fecha marcadamente anterior a la posesión de la accionada** (arts.2758, 2774, 2776, 2790, 2794, 4003 y ccs. del Código Civil) (esta Sala, causa n° 64.168, "Rivas", sentencia de fecha **17/7/2019**, entre otras).

Y se hizo constar en la causa n° 64.168, que dicha solución también emana del vigente Código Civil y Comercial de la Nación, que regula esta temática en su art.2256 incisos b) y c), donde **el enfrentamiento se limita a**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**título versus posesión**, por lo que la contienda tiene como adversarios a dos elementos del derecho real: el título frente al modo, o si se quiere, el “*derecho de poseer*” frente a la “*posesión*”. Y situados en esta controversia, la base del éxito de la acción reivindicatoria recae en el título, el cual para tener éxito debe ser **anterior a la posesión del demandado**; pudiendo el actor **recurrir a los títulos de sus antecesores en el dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión del accionado**, en cuyo caso “*se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica*” (art.2256 inc. c) del C.C. y C.). Es decir que si el demandante, en la hipótesis de que la fecha de su escritura sea posterior a la posesión del demandado, invoca el título de su autor, y el del autor de éste, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y éste no presenta título alguno, juega a favor de aquél la presunción de que el autor de dicho título anterior era poseedor y propietario de la heredad reclamada. Y aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a efectos de la reivindicación tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, **en virtud de la cesibilidad de la acción, se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición**. Le basta al accionante probar –por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario y, por consiguiente, que podía reivindicar, para así, en nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor (conf. Kiper, en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti director, tomo X, págs.323 a 325; esta Sala, citada causa n° 64.168 del **17/7/2019**; ver también, el reciente decisorio de esta alzada en la causa n° 74.089, “*Rulin Mariano Antonio y otro/a c/Luque Nancy Estrella Soledad s/acción reivindicatoria*”, sentencia del día **21/4/2026**).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



3. Delineada de este modo la solución del caso, cabe puntualizar que el escrito portador de los agravios no contiene una crítica concreta y razonada de las motivaciones del fallo apelado (art.260 del CPCC), en el cual -como ya lo precisé- se sostuvo que el reivindicante puede invocar a su favor los títulos de quienes lo antecedieron en el dominio, anteriores a la posesión del reivindicado, **aún cuando no probare la preexistencia de su propia posesión**; y así se concluyó en que la legitimación de los accionantes surge del instrumento del que resulta la titularidad registral sobre el inmueble objeto de la acción reivindicatoria, **que data del año 1947**, mientras que **la posesión alegada por los demandados tuvo su inicio en el año 1968** (esto se corrobora con las escrituras y el informe de dominio acompañado a las actuaciones con el escrito de demanda).

Pues bien, estas categóricas aserciones del decisorio de grado no fueron pasibles de una crítica idónea en el memorial recursivo, donde los demandados se limitaron a insistir -sin fundamento alguno- en que la excepción de falta de legitimación activa *“debió prosperar, atento a que el derecho a reivindicar cesó ante la inacción y abandono de quien alude tener el dominio de algo que jamás poseyó materialmente”*. Y aludiendo al reivindicante agregaron que *“no hubo despojo de la posesión, pues nunca la tuvo. La parte actora no ha planteado ni demostrado cuándo en estos 50 años se presentó a querer ingresar a nuestro terreno y se le impidió el acceso. Tampoco cómo y cuando fue ‘supuestamente’ privado de la posesión”*. De esta manera, los recurrentes han omitido criticar los razonamientos medulares del fallo de la anterior instancia, donde se remarcó -precisamente- que **no es necesario que los reivindicantes acrediten la preexistencia de su propia posesión**, ya que **pueden invocar a su favor los títulos de sus antecesores en el dominio, hasta remontarse a uno de ellos que sea anterior a la posesión invocada por los demandados**. Esta es la prístina solución establecida en los concordantes artículos 2790



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



del código derogado y 2256 inc. c) del cuerpo normativo actualmente vigente.

En virtud de lo hasta aquí señalado, esta parcela del recurso de apelación debe declararse desierta, ya que no se ha cumplimentado la carga técnica de fundamentación exigida por la ley ritual (arts.260 y 261 del CPCC).

V. Despejada la cuestión precedente, el Juez de la anterior instancia se abocó al tratamiento de la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por los demandados, y al respecto puntualizó -con cita de jurisprudencia- que ***“existiría una extinción indirecta de la acción reivindicatoria, en caso de haberse cumplido la prescripción adquisitiva a favor de un tercero. Es decir, la reivindicación puede ser detenida como consecuencia de la prescripción adquisitiva opuesta por el poseedor de la cosa reivindicada. Entonces, si bien el dominio no se pierde por prescripción, sí se puede adquirir por usucapión; y por cierto, una vez que la usucapión se ha operado, cesa el dominio del anterior propietario. De lo expuesto se colige que la acción reivindicatoria dura tanto como el dominio mismo, y lo único que puede enervarla es la prescripción adquisitiva y no una prescripción liberatoria...En principio la prescripción adquisitiva es factible de oponerse al progreso de la acción de reivindicación como defensa, sin que sea necesario entablar una reconvencción, haciendo valer la usucapión en favor del demandado”***.

1. Luego de este encuadramiento jurídico, el juzgador examinó el material probatorio allegado al proceso, ponderando los dichos de **Héctor Marcelo Ferré**, a quien denominó el *“testigo principal aportado por la parte demandada”*. En efecto, los accionados indicaron a esta persona como su **antecesor en la posesión**, al señalar que Ferré entró en posesión del inmueble el día **1/1/1968**, y que dicha relación de poder se prolongó hasta el día **20/11/2009**, cuando cedió los derechos posesorios a Guillermo Ernesto



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Sarcabal, quien, a su vez, se los cedió a los demandados con fecha **16/6/2014**.

Sin embargo, la declaración de este testigo no concuerda -en modo alguno- con la versión dada por los accionados en su escrito de réplica a la demanda. En efecto, en la sentencia apelada se hizo referencia a las manifestaciones de Héctor Marcelo Ferré, y se señaló que este testigo *“dice que estuvo viviendo ‘ahí’ del 68 al 2019. Que tenía una casillita ahí y se dedicaba a cortar pasto. No recuerda el nombre de la calle del terreno. Que entró a vivir más o menos a los 40 años ahí. Que vio el lote vacío y se metió y puso una casilla común (transportable). Que lo conocen los Pardo, la vecina de al lado (Viviana), que estaba en el terreno pegante. **Que del terreno se retiró, cuando comenzó a sufrir robos, levantó sus cosas y se fue. Lo dejó vacío. No se lo vendió a nadie. Se fue a una pieza que le prestó un amigo, hasta luego ahora está su domicilio en Malvinas (en una cancha, de cuidador). Que no conoce a Guillermo Sarcabal. Que comenzó a vivir en el año 1968 pero nunca pagó los impuestos...**”*. A continuación, señaló el Juez de grado que le preguntó al testigo si conoce a Sarcabal, a lo que aquél contestó que *“**lo conoce de verlo nomás, no de haber charlado**”*. Y seguidamente se expresa en la sentencia que, al preguntarle el magistrado **si alguna vez Sarcabal le había propuesto comprarle el lote, el testigo respondió sin dudar que no**. Más aún, el testigo amplió sus manifestaciones, señalando: *“**Que me va a comprar si no era mío**”*. Asimismo, se dice en la sentencia que *“ante la insistencia de Sarcabal de volver a preguntarle si le vendió el terreno a algún abogado de La Plata, amigo de Jorge Pardo, responde el testigo nuevamente “no no”*.

A continuación, en el pronunciamiento de grado se hizo referencia al incidente de impugnación de este testigo que se promoviera en el juicio, sobre la base de supuestos antecedentes médicos por patologías que lo afectarían en la actualidad. Y en esta parcela del litigio, el Juez de la anterior instancia valoró la historia clínica del Sr. Ferré, allegada por el Hospital



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



Ramón Santamarina, y con sustento en este informe rechazó el incidente de impugnación del deponente, porque *“nada indica que en la actualidad el testigo padeciera enfermedades que lo inhibieran de poder reflejar su testimonio en juicio”*.

En la sentencia apelada también se valoraron los testimonios de Analía La Banca, Sergio Mario Iturralde y Jorge Esteban Pardo, y se puntualizó que *“estos testigos también dan cuenta de la presencia de Ferre en el predio con una ocupación antigua pero no pueden torcer el rumbo de la declaración de aquél que fue claro y contundente a la hora de manifestarse”*. Por último, se examinaron los dichos de Jorge Antonio Pardo y Facundo Aldo La Banca, pero estas declaraciones no alteran -de ningún modo- las categóricas aseveraciones del testigo principal del litigio -Héctor Marcelo Ferré-, a quien los accionados indicaron como su antecesor en la posesión del inmueble (arts.384 y 456 del CPCC).

Sobre la base de este material probatorio, sentó el sentenciante su conclusión medular, al señalar que la accesión de posesiones de la que se intenta valer la parte demandada, para sumar los años exigidos por la ley, *“se vio desvirtuada por la mera ocupación nunca a título de dueño de Ferré (quien ocupara desde el año 1968 al 2019). El no vendió porque siempre supo que no era el dueño. El instrumento allegado con su firma certificada (la de Ferré) puede haber existido formalmente (negado por la actora, obviamente), pero en la sustancia nunca se verificó ni tuvo conciencia ‘el cedente’ de estar cediendo ‘derechos posesorios’. Aún más, en consonancia con lo dicho, afirmó y confesó el testigo Ferré que nunca intentó pagar un impuesto”*. Por estas razones, en la sentencia apelada se rechazó la defensa de usucapión y se acogió la acción reivindicatoria.

**2.** Ahora bien, el exhaustivo análisis realizado por el Juez de grado, no ha sido criticado en forma idónea en la pieza recursiva, por lo que también en esta parcela de la litis considero que el recurso de apelación deviene desierto (arts.260 y 261 del CPCC).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



En efecto, los argumentos volcados en la expresión de agravios no contienen una crítica concreta y razonada de las motivaciones del pronunciamiento apelado, al no cuestionar los sólidos fundamentos desarrollados por el Juez de grado. Así expresan los recurrentes, en forma genérica y carente de sustento en las constancias de la causa, que *“el fallo ignora el principio de accesión de posesiones, mediante el que se demostró que nuestra posesión unida a las de los cedentes y el poseedor originario, data desde el año 1968”*; y agregan más adelante que *“al momento de desconocer la prueba de nuestra parte, el a quo exige un rigor probatorio excesivo, pues debió valorar la prueba de manera integral y no fragmentaria”*.

Estos párrafos de la pieza recursiva resultan inaudibles, al no ser exacto que en la sentencia se haya exigido un rigor probatorio excesivo. Muy por el contrario, el juzgador realizó una correcta y exhaustiva valoración de los elementos probatorios de la causa, y concluyó -de manera irreprochable- en que **no se ha acreditado que Héctor Marcelo Ferré hubiera ostentado la posesión del inmueble**. De esta manera, se desploma el andamiaje defensivo de los demandados, puesto que en el relato que esbozaron en su contestación de demanda, indicaron a esta persona como el **antecesor en su posesión**. Y, precisamente, **la minuciosa valoración que realiza el juzgador con respecto al testimonio de esta persona, no ha merecido ningún tipo de crítica en la expresión de agravios**. Por ende, al haber adquirido firmeza esta conclusión basal de la sentencia, es de toda evidencia que los demandados no han podido acreditar que su posesión abarque el plazo establecido en la ley, **al no poder considerarse el extenso período que le asignaron a la inexistente posesión del testigo Héctor Marcelo Ferré** -según la narración de los accionados, desmentida por la prueba producida en autos, esta supuesta posesión se habría extendido desde el año 1968 hasta el año 2009-. En definitiva, **la invocada accesión de posesiones no resulta aplicable al caso de autos, al no haberse**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**demostrado que el supuesto antecesor de los demandados haya ostentado la posesión del predio.** Y como consecuencia inexorable de ello, los accionados no han acreditado que su posesión se extienda durante el plazo de veinte años exigido por la norma legal aplicable (arts.1897, 1899, 1900, 1901, 1928, 2565 y ccs. del CCCN; arts.163 inc.5, 260, 261, 375, 384, 456, 679 y ccs. del CPCC).

Las restantes alegaciones insertas en este apartado del memorial resultan claramente inaudibles. Así insisten los recurrentes en que no se han tenido en cuenta “*los testimonios que dan fe de las mejoras juntamente con la instrumental que corrobora las cesiones de derechos y constancias de entes públicos*”. Tanto con relación a las declaraciones testimoniales, como con respecto a los instrumentos de cesión de derechos posesorios, se han desarrollado extensos y minuciosos razonamientos en la sentencia apelada, los cuales no han merecido el más mínimo atisbo de crítica por parte de los apelantes, por lo que estos improcedentes planteos no resisten ningún análisis (arts.260 y 261 del CPCC). En el mismo sentido, carece de relevancia que la parte actora no compareciera al juicio de apremio entablado por la Municipalidad de Tandil, pues se trata de una circunstancia que carece de toda incidencia en la problemática en examen (art.384 del CPCC).

Por todo lo expuesto, la parcela del recurso de apelación dedicada a la excepción de prescripción adquisitiva debe declararse desierta, al no contener una crítica concreta y razonada del fallo recurrido (arts.260 y 261 del CPCC).

**VI.** El último agravio de los demandados versa sobre el **derecho de retención** y la **compensación por mejoras**, alegando que la solución adoptada en la sentencia ha generado una desigualdad entre los litigantes. A los fines de abordar este planteo es menester, previamente, analizar las motivaciones de esta parte del decisorio, tarea que acometeré a continuación.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



1. En la sentencia apelada se detallaron las importantes **mejoras** introducidas en el predio objeto de autos (considerando sexto), las cuales fueron constatadas por el perito ingeniero actuante en el proceso, sin que exista controversia sobre las características de las mismas.

Con cita de los arts.751 y 1934 del CCCN, sostuvo el sentenciante que las modificaciones introducidas en el predio por los demandados, para ser consideradas mejoras útiles *“deben haber redundado en un incremento del valor del inmueble de suerte tal que ese mayor valor introducido por quien debe restituir el bien, pueda configurar un enriquecimiento incausado a favor de la actora, que corresponda compensar”*. Y a los fines de clarificar esta problemática, dispuso la apertura de una **etapa de negociación** -bajo la figura de un mandato preventivo- a fin de posibilitar que las partes puedan concretar un acuerdo relativo a las mejoras. Así puntualizó el juzgador que *“la demandada vencida tiene derecho a que se le indemnicen **determinadas** mejoras (que aumenten el valor del bien, indistintamente del uso que le pueda dar cualquier persona, no así los mejoramientos de tipo ‘personal’ que eligiera el demandado en función del uso que le diera al inmueble por su cercanía o vecindad, o de mero lujo o estético. **Esta determinación se posterga** para, una vez firme la presente, frustrada la instancia de negociación que se ordena abrir preventivamente, en la etapa de ejecución de sentencia se sustanciará y se determinará”*.

De este modo, en la parte resolutive de la sentencia se ordenó poner en marcha el mandato preventivo de negociación por un plazo de 90 días corridos, a contar desde la firmeza del decisorio. Y seguidamente se dispuso que *“fracasado el iter negocial, **en la etapa de ejecución de sentencia se determinará el valor a compensar por el actor ganancioso de aquellas mejoras que se indiquen como resarcibles** (ello previo debate y sustanciación). **Determinado y firme el monto a compensar, deberá la demandada abandonar el predio en el estado en que se encuentre, bajo apercebimiento de lanzamiento**”* (lo resaltado es propio).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



2. En el escrito portador de los agravios se afirma que *“el fallo ha violado los principios de enriquecimiento sin causa y de equidad al relegar la discusión de la compensación por mejoras **estableciendo que aun cuando no estén compensadas las mismas deberemos abandonar el predio omitiendo la legítima procedencia del derecho de retención**”*. Y seguidamente agregaron los apelantes que *“las mejoras ya se encuentran demostradas y valoradas, pues las ha determinado el perito desinsaculado en los autos, sin que haya sido ello controvertido debidamente por la parte actora. **Es por ello que se torna injusto el fallo al dictaminar que las mismas se determinarán una vez fracasado el iter negocial**”*. Asimismo, con relación al **privilegio** y al **derecho de retención** que invocan a su favor, puntualizaron que *“el fallo se encuentra viciado, ya que se ha apartado de lo normado por los artículos 2582 y 2587 CCCN, desconociendo pese a estar demostrado, que tenemos un privilegio especial de crédito exigible y conexo con la obligación de restituir el predio: la compensación por mejoras”*. Y coronó este razonamiento del siguiente modo: *“Queda más que clara la desigualdad que genera el mismo fallo, pues ambas partes nos encontramos en un claro desequilibrio para proceder a la negociación que establece, **ya que aun cuando no se nos hayan abonado las mejoras, deberemos entregar el inmueble**”* (lo destacado me pertenece).

3. Abordando las críticas de los apelantes, corresponde dar a las mismas su debido alcance, ya que, en alguna parte del memorial, parecería cuestionarse que se haya diferido a la ejecución de sentencia la determinación de las mejoras resarcibles, para el supuesto que fracasare la etapa de negociación que deberán cumplimentar los litigantes. Pero este supuesto cuestionamiento, que carece de toda fundamentación y que, por ende, resulta inadmisibles, se diluye por completo si se repara en la **petición subsidiaria** introducida en el último apartado de la expresión de agravios (ver apartado VI del escrito del día **27/10/2025**).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



En efecto, en este último apartado se delinea con claridad la pretensión de los apelantes, quienes coinciden con lo decidido en el fallo en crisis, al señalar -en total coincidencia con el mismo- que *“fracasado el iter negocial, en la etapa de ejecución de sentencia se determinará el valor a compensar por el actor ganancioso de aquellas mejoras que se indiquen como resarcibles (ello previo debate y sustanciación)”*. De manera que esta temática no integra el material traído a juzgamiento por este Tribunal de alzada, habiendo adquirido firmeza lo resuelto por el juzgador de la anterior instancia (art.260 del CPCC).

Y donde realmente radica la crítica concreta y razonada de los accionados, es en la falta de acogimiento del **derecho de retención sobre el inmueble, hasta tanto se les abone el valor de las mejoras**. Así requirieron que se modifique la sentencia recurrida y que se establezca que *“la demandada deberá abandonar el predio junto a las mejoras que le hayan sido reconocidas, una vez que la actora haya acreditado su pago en una cuenta bancaria abierta en estos autos”*. Este planteo recursivo debe acogerse, por encontrarse plenamente ajustado a derecho, tal como lo señalaré a continuación.

4. La solución a la cuestión planteada emana de la misma literalidad del art.1938 del CCCN, puesto que, al referirse a las mejoras útiles, establece que el sujeto de la relación de poder puede reclamar el **“pago”** de esas mejoras, sólo hasta el mayor valor adquirido por la cosa. En la sentencia apelada se dispuso que en la etapa de ejecución de sentencia se **determinará** – previo debate y sustanciación- el **“valor a compensar”** por el actor ganancioso de aquellas mejoras que se indiquen como resarcibles. En virtud de ello, carece de todo sentido que **una vez determinado y firme el monto a compensar**, la demandada deba abandonar el predio en el estado en que se encuentre -bajo apercibimiento de lanzamiento-, **sin haber percibido el monto del crédito que le corresponde** por las mejoras que introdujo en el predio objeto de estas actuaciones. Si así fuera, se estaría



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



produciendo una situación abusiva y perjudicial para la parte accionada, que no se compadece con las normas que resultan aplicables en la especie (arts.9, 10, 751, 1934, 1938, 2582 inc. a), 2587, 2588, 2589 y ccs. del Código Civil y Comercial de la Nación).

Y lo señalado se complementa con lo estatuido por el citado art.2587, según el cual, *“todo acreedor de una obligación cierta y exigible puede conservar en su poder la cosa que debe restituir al deudor, hasta el pago de lo que éste le adeude en razón de la cosa”*. En este sentido, se ha señalado en doctrina que **“en los supuestos en los que el sujeto de la relación de poder tenga derecho al pago de una indemnización por mejoras realizadas en la cosa, puede ejercer el derecho de retención hasta ser pagado”** (conf. Kiper, Tratado de Derechos Reales, Tercera edición actualizada, Santa Fe 2021, pág.190). Y esta aserción se compadece con lo que resulta del mencionado artículo 2587, dado que esta norma exige -siguiendo la línea del derogado art.3939 del Código Civil- que **“medie una conexidad entre el crédito de que es titular el retenedor y la cosa o la relación de poder con la cosa que es objeto de retención”** (conf. Pettis, en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti Director, Santa Fe 2015, tomo XI, págs.455 y 456; lo destacado es propio).

En atención a lo expuesto, corresponde **confirmar** la sentencia apelada en cuanto establece que, en caso de fracasar la negociación ordenada, en la etapa de ejecución de sentencia se determinará -previo debate y sustanciación- el valor a compensar por la parte actora gananciosa de aquellas mejoras que se indiquen como resarcibles. Por el contrario, corresponde hacer lugar al agravio y **revocar** el pronunciamiento de grado en cuanto dispone que *“determinado y firme el monto a compensar, deberá la demandada abandonar el predio en el estado que se encuentre, bajo apercibimiento de lanzamiento”*, **disponiendo** que la demandada podrá ejercer el **derecho de retención sobre el inmueble** objeto del presente juicio hasta que sea satisfecho su crédito por mejoras; por lo que **recién**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**deberá abandonar el predio cuando la actora le haya pagado el monto de las mejoras que le sean reconocidas en la etapa de ejecución de sentencia** (arts.751, 1934,1938, 2582 inc.a), 2587, 2588, 2589 y ccs. del CCCN).

5. En cuanto a las **costas del juicio**, corresponde adecuarlas a lo decidido en el presente decisorio, por lo que con arreglo a la regla objetiva del vencimiento, deben imponerse las costas de ambas instancias en un **ochenta por ciento (80%) a los demandados**, quienes fueron perdedores en lo atinente al progreso de la acción de reivindicación y al rechazo de la defensa de prescripción adquisitiva, y en el restante **veinte por ciento (20%) a los actores**, en atención al progreso de la compensación por mejoras y al derecho de retención invocados por los accionados (arts.68 y 274 del CPCC). La regulación de los honorarios profesionales se difiere para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Garcia Etchegoyen y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Dr. Peralta Reyes**, dijo: reivindicación, adquiriendo firmeza lo decidido en la sentencia apelada (arts.260 y 261 del CPCC). **2) Declarar desierto el recurso de apelación** en lo referido a la excepción de prescripción adquisitiva, adquiriendo firmeza el pronunciamiento recurrido, en cuanto rechazó dicha excepción (arts.260 y 261 del CPCC). **3) Confirmar** la sentencia apelada en cuanto establece que, en caso de fracasar la negociación ordenada, en la etapa de ejecución de sentencia se determinará -previo debate y sustanciación- el valor a compensar por la parte actora gananciosa de aquellas mejoras que se indiquen como resarcibles. **4) Hacer lugar al agravio y revocar** el pronunciamiento de grado en cuanto dispone que *“determinado y firme el monto a compensar, deberá la demandada abandonar el predio en el estado*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



que se encuentre, bajo apercibimiento de lanzamiento”, **disponiendo** que la demandada podrá ejercer el **derecho de retención sobre el inmueble** objeto del presente juicio hasta que sea satisfecho su crédito por mejoras; por lo que recién deberá abandonar el predio cuando la actora le haya pagado el monto de las mejoras que le sean reconocidas en la etapa de ejecución de sentencia (arts.751, 1934,1938, 2582 inc.a), 2587, 2588, 2589 y ccs. del CCCN). **5) Imponer** las costas de ambas instancias en un **ochenta por ciento (80%) a los demandados**, quienes fueron perdedores en lo atinente al progreso de la acción de reivindicación y al rechazo de la defensa de prescripción adquisitiva, y en el restante **veinte por ciento (20%) a los actores**, en atención al progreso de la compensación por mejoras y al derecho de retención invocados por los accionados (arts.68 y 274 del CPCC). **6) Diferir** la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Garcia Etchegoyen y Longobardi**, por los mismos fundamentos, adhieren al voto que antecede, votando en igual sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

### **-S E N T E N C I A-**

Azul, 14 de Mayo de 2026.-

#### **AUTOS Y VISTOS:**

##### **CONSIDERANDO:**

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y concs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1) Declarar desierto el recurso de**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**apelación** en lo atinente a la legitimación de los actores y al progreso de la acción de reivindicación, adquiriendo firmeza lo decidido en la sentencia apelada (arts.260 y 261 del CPCC). **2) Declarar desierto el recurso de apelación** en lo referido a la excepción de prescripción adquisitiva, adquiriendo firmeza el pronunciamiento recurrido, en cuanto rechazó dicha excepción (arts.260 y 261 del CPCC). **3) Confirmar** la sentencia apelada en cuanto establece que, en caso de fracasar la negociación ordenada, en la etapa de ejecución de sentencia se determinará -previo debate y sustanciación- el valor a compensar por la parte actora gananciosa de aquellas mejoras que se indiquen como resarcibles. **4) Hacer lugar al agravio y revocar** el pronunciamiento de grado en cuanto dispone que *“determinado y firme el monto a compensar, deberá la demandada abandonar el predio en el estado que se encuentre, bajo apercibimiento de lanzamiento”*, **disponiendo** que la demandada podrá ejercer el **derecho de retención sobre el inmueble** objeto del presente juicio hasta que sea satisfecho su crédito por mejoras; por lo que recién deberá abandonar el predio cuando la actora le haya pagado el monto de las mejoras que le sean reconocidas en la etapa de ejecución de sentencia (arts.751, 1934,1938, 2582 inc.a), 2587, 2588, 2589 y ccs. del CCCN). **5) Imponer** las costas de ambas instancias en un **ochenta por ciento (80%) a los demandados**, quienes fueron perdidosos en lo atinente al progreso de la acción de reivindicación y al rechazo de la defensa de prescripción adquisitiva, y en el restante **veinte por ciento (20%) a los actores**, en atención al progreso de la compensación por mejoras y al derecho de retención invocados por los accionados (arts.68 y 274 del CPCC). **6) Diferir** la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad (arts.31 y 51 de la ley 14.967). **Regístrese. Notifíquese** a las partes por Secretaría y **devuélvase**.

20312277868@notificaciones.scba.gov.ar  
27281907625@notificaciones.scba.gov.ar  
27357743570@notificaciones.scba.gov.ar  
20283590799@notificaciones.scba.gov.ar



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL



**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 14/05/2026 09:51:40 - PERALTA REYES Víctor Mario  
- JUEZ

Funcionario Firmante: 14/05/2026 10:54:48 - LONGOBARDI María Inés -  
JUEZ

Funcionario Firmante: 14/05/2026 11:42:15 - GARCÍA ETCHEGOYEN  
Marcos Federico - JUEZ

Funcionario Firmante: 14/05/2026 11:57:01 - CAMINO Claudio Marcelo -  
SECRETARIO DE CÁMARA



244300014004051889

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - AZUL**  
**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 14/05/2026 11:57:24 hs.  
bajo el número RS-86-2026 por Camino claudio.