

Expediente: **2306/19**

Carátula: **TERRAZA OSCAR ALBERTO C/ BATLLE JULIO ENRIQUE Y OTRA S/ DESLINDE**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSO) CON FD**

Fecha Depósito: **19/02/2025 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

20275622231 - **BATLLE, JULIO ENRIQUE-DEMANDADO/A**

23132790884 - **TERRAZA, OSCAR ALBERTO-ACTOR/A**

90000000000 - **ALBERTUS, LILIANA DEL VALLE-DEMANDADO/A**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 2306/19



H102225369454

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, a los 18 días del mes de febrero del año 2025 se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, Dres. Benjamín Moisés, María del Pilar Amenábar y María Dolores Leone Cervera, con el objeto de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados "**TERRAZA OSCAR ALBERTO c/ BATLLE JULIO ENRIQUE Y OTRA s/ DESLINDE**" - Expte. n° 2306/19

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: María del Pilar Amenábar, Benjamín Moisés y María Dolores Leone Cervera. Seguidamente, los Sres. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada?; ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A la PRIMERA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARÍA DEL PILAR AMENÁBAR, dijo:**

1.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación deducido el 14/11/2023 por la letrada María Rosa Sallan como apoderada del actor Oscar Alberto Terraza, y luego de la Sra. Silvia Yolanda García Toro, contra la sentencia del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la III Nominación, del 1/11/2023.

Corrido el traslado de ley, el letrado apoderado de la parte demandada, Dr. Juan Carlos Soria, pide el rechazo de la apelación, por los motivos que expone en su presentación.

Previo a todo, corresponde señalar que la Dra. Sallan actuó como apoderada judicial del Sr. Oscar Alberto Terrazas como apoderado de la Sra. Silvia Yolanda García Toro. En el carácter invocado - esto es como apoderada judicial del Sr. Oscar Alberto Terrazas, apoderado a su vez de la Sra. Silvia García Toro-, por providencia del 6/12/2029 el a quo tuvo por presentada a la Dra. Sallan, conforme

copia de poder general para juicios obrante a fs. 4/5 de autos.

El 1/11/2023 se dictó sentencia de primera instancia. Contra ella dedujo apelación la Dra. Sallan como apoderada del Sr. Terrazas, quien murió en el curso de la tramitación del recurso. En consecuencia, la Dra. María Rosa Sallan se presentó como apoderada de la Sra. Silvia Yolanda García Toro, y pidió que se resuelva la apelación.

Tanto la interposición del recurso en nombre de Terrazas, como el pedido de su resolución actuando como apoderada de la Sr. García Toro, fue formulada por la Dra. Sallan con firma digital en archivo digital, de manera tal que corresponde tener por presentado e ingresar en su resolución.

2.- Seguidamente se reseñarán los motivos de apelación propuestos:

La recurrente se agravia de la consideración del a quo según la cual no procede la acción de deslinde sino la reivindicatoria cuando no existe incertidumbre sino cuestionamiento de límites.

Relata que con la demanda adjuntó informe de dominio y plano de mensura y división N° 37421/01 con el informe de la Dirección de Catastro de la Provincia, que da cuenta de que el lote 19, objeto de este pleito, no ha sido modificado. Explica que la referida prueba informativa ha sido solicitada para demostrar que la extensiones en obras de los colindantes de los lotes 18 y 20, no han sido declaradas, aclarando que ellos son poseedores por boleto, que aún no han escriturado, razón por la cual los lotes continúan a nombre del titular. Indica luego que la prueba pericial tuvo por objeto descartar incertidumbres acerca del lugar exacto por donde debe pasar la línea divisoria entre inmuebles contiguos, y demarcar de manera precisa la superficie que ocupan los lotes 18 y 20, y cuanto han avanzado en uso y construcción sobre el lote 19. Aclara que lo cuestionado no es la superficie ni las medidas del lote 19, sino en cuánto se ha extendido el uso y construcciones de los colindantes (lotes 18 y 20) sobre el lote 19 que es objeto de la presente causa.

Se queja porque la juez a quo sostiene que existiendo cuestionamientos de límites la acción que debió ejercer es la reivindicatoria, sin tener en cuenta que su parte no puede accionar por reivindicación si desconoce la superficie y/o límites extendidos de los colindantes. Precisa que en autos está demostrada la ocupación del inmueble por parte del codemandado Battle, quien autorizó el ingreso del perito agrimensor designado en autos.

Explica que con la inspección ocular y la pericia practicadas se ha comprobado la existencia de la ocupación del lote por parte de los colindantes, de modo que, según considera, “se deslindaron los límites y superficies ocupados por los linderos (lotes 18 y 20) para la viabilidad de la presente acción” (Cf. memorial de apelación, Archivo SAE del 14/11/2023).

Destaca que el recurso de apelación lleva implícito el de nulidad, de conformidad con lo prescripto por el art. 801 CPCC, y que la sentencia impugnada no ha observado las normas procesal aplicable al caso. Juzga que en autos se han cumplido los extremos legales a que refieren los arts. 511 y 514 CPCCC, a la vez que el informe pericial producido no ha sido impugnado (arts. 515 CPCC), por lo que el a quo debió proceder con ajuste a lo dispuesto por el art. 517 CPCC, y dictar sentencia ordenando el deslinde, de acuerdo a la línea divisoria establecida en el dictamen.

Afirma que la inobservancia de las normas a que alude comporta alteración de la estructura del proceso, cita los preceptos que estima violados, y concluye solicitando que se haga lugar al recurso interpuesto.

3.- De modo previo a ingresar en el estudio del recurso, resulta conveniente precisar que el Tribunal sólo puede conocer en los específicos agravios propuestos al fundar la apelación. La Alzada no puede examinar aspectos que han quedado consentidos por las partes por no ser incluidos en el

catálogo de las críticas al fallo (art. 777 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial (en adelante CPCC); Podetti J. R., Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral, "Tratado de los Recursos", p. 152; Palacio, L. y Alvarado Velloso, A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Explicado y Anotado jurisprudencial y bibliográficamente", T. 6, pp. 421/422). Como asimismo, que el Tribunal no se encuentra obligado a seguir al recurrente en todas y cada una de las cuestiones y argumentaciones que propone a consideración de la Alzada ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquellos conducentes para decidir el caso y que bastan para dar sustento a un pronunciamiento válido (Cf., por todos, CS Fallos, 258:304; 262: 222; 263:30; y Santiago Carlos Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado", t. I, Astrea, Bs. As. 1971, pp. 277/278).

4.- Ingresando al tratamiento del recurso de apelación, de inicio cabe señalar que la apelación deviene inadmisibile en los términos del art. 777 CPCC, cuando los agravios no se hacen cargo de las consideraciones que el tribunal de primera instancia expresó al fundar su sentencia, pues ello evidencia la falta de un agravio específico respecto de las apreciaciones efectuadas por el magistrado de la instancia previa.

Es imprescindible, a los efectos de abrir la posibilidad revisora de la Alzada, que el apelante exponga claramente las razones que tornan injusta la solución adoptada por el magistrado de la instancia anterior, para lo cual debe aportar consistentes razonamientos contrapuestos a los invocados en la sentencia, que demuestren argumental mente el error de juzgamiento que se le atribuye. La expresión de agravios fija el ámbito funcional de la Alzada, ya que ésta no está facultada constitucionalmente para suplir el déficit argumental o las quejas que no dedujo.

El criterio de apreciación al respecto debe ser amplio a fin de garantizar adecuadamente la defensa en juicio, y atendiendo a que los agravios no requieren formulaciones sacramentales. Empero, existe un mínimo por debajo del cual las consideraciones o quejas carecen de entidad jurídica como agravios en el sentido que exige la ley de forma, no resultando legalmente viable discutir el criterio judicial sin apoyar la oposición en basamento idóneo o sin dar razones jurídicas a un distinto punto de vista (Cf. CNCiv., Sala J., Expte. N° 70.098/98 "Agrozonda S. A. c/Jara de Perazzo, Susana Ventura y otros s/escrituración" y Expte. N° 60.974/99 "Agrozonda S. A. c/Santurbide S. A. y otros s/daños y perjuicios" del 14/8/09; id., Expte. N° 43.055/99, "Vivanco, Ángela Beatriz c/Erguy, Marisa Beatriz y otros s/daños y perjuicios" del 21/12/09 citados en La Ley online: AR/JUR/67333/2011).

Para que un recurso pueda ser calificado y valorado como tal, debe resultar autosuficiente y contener una crítica razonada y concreta de los criterios o fundamentos de la sentencia. Así el recurso debe hacer un examen meritado de la sentencia, demostrando que es errónea, injusta o contraria a derecho, señalando una por una sus falencias. Ello así porque si la sentencia es desacertada y los agravios no demuestran el desacierto, no se avizora como podría lograrse la revisión de aquélla, sino supliendo la actividad crítica del impugnante y hallando agravios idóneos allí donde no se los ha manifestado, lo que legalmente le está vedado al tribunal de alzada, so riesgo de dejar de lado el principio dispositivo que rige la cuestión, a más de la imparcialidad con que debe conducirse siempre el órgano judicial respecto de los litigantes (Cf. CCCCTuc., Sala II, "Rocha, Carla María Lourdes c/ Caja de Seguros S.A. S/ daños y perjuicios", sentencia N° 128 del 27/03/2013; "Reyes Humberto c/ EDET S.A. s/ daños y perjuicios", sentencia N° 489 del 22/09/2014; "Suárez Federico Omar Vs. COPAN Seguros (Cooperativa De Seguros Limitada) s/daños y perjuicios, sentencia N° 120 del 31/03/2015; "Soria, María Dolores C/ Rodríguez Leiva, Ernesto Rodolfo y otro s/ daños y perjuicios. Expte. N° 1365/08. 351 Fecha Sentencia: 29/07/2016; entre otros).

4.1.- Desde la perspectiva antes expuesta se analizará el recurso de apelación de la actora, traído a decisión del Tribunal.

El fundamento central de la sentencia de primera instancia que rechazó la acción de deslinde, es que en el caso falta o no concurre uno de los elementos esenciales para su procedencia, cual es que haya incertidumbre y no cuestionamiento sobre los límites de un inmueble. Si hay incertidumbres acerca del lugar exacto donde debe pasar la línea divisoria entre inmuebles contiguos, la vía idónea es la acción de deslinde, Pero cuando lo que existe es un cuestionamiento de los límites, la vía es la reivindicatoria. Y sostuvo que en el caso, lo que el actor pretende es recuperar su lote que estaría ocupado por los fundos lindantes, Lotes 18 y 20, al suyo en un 50% cada uno.

Fundó tal aserto en que en autos la acción de deslinde fue promovida por Oscar Alberto Terraza, en su carácter de apoderado de la Sra. Silvia Yolanda García, en contra de ellos poseedores de los dos lotes contiguos al suyo, Sres. Julio Enrique Batlle y Liliana del Valle Albertus (lotes 18 y 20), a fin de que se determine en forma precisa la superficie ocupada en forma ilegal e ilegítimas por los demandados sobre el inmueble del actor identificado como Lote 19, Padrón inmobiliario 599.391. Con base en lo dispuesto por los arts. 2266, 2267 y conc. Del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), señaló que los presupuestos de procedencia de la acción de deslinde son: a) Que se trate de fundos que no estén edificados o que no se encuentren separados por cercos, muros u otras obras. b) Que los inmuebles sean contiguos o vecinos, es decir que no estén separados por algún otro terreno espacio o bien público; c) Que los límites de dichos inmuebles estén confundidos; y d) Que los inmuebles pertenezcan a distintos propietarios.

Explicó que en el caso quedó acreditado que existen tres inmuebles perfectamente delimitados y que llevan los números 18, 19 y 20; y que lo que la actora alega, en sustento de la acción promovida, es que los demandados, se extendieron ocupando en un 50% el terreno N° 19, esto es, estarían en posesión del mismo. Advirtió entonces que no concurría la finalidad de la acción de deslinde, por cuanto ésta tiene por objeto que se investiguen los límites confundidos, a partir de los títulos de propiedad que aporten los litigantes, los planos de mensura, elementos catastrales etc. que se aporten como prueba, y que se proceda a la demarcación de la línea separativa de las heredades colocándose mojones que determinen su ubicación exacta., circunstancias que no concurren en la especie donde los inmuebles se hallan perfectamente delimitados, y lo que se denuncia es que los demandados ocuparon cada uno una parte del lote de la actora, invocando a su respecto la calidad de poseedores.

El núcleo argumental de la sentencia no fue rebatido por la apelante, quien no se hizo cargo de la alegación central del fallo, esto es, que en el caso no existe un problema de confusión de límites, sino que en rigor lo que el actor reclama es la posesión efectiva de un sector del inmueble al que cree tener derecho, y respecto del cual ha sido desplazado por su vecino lindero. Así, adviértase que al contestar el traslado, el codemandado Battle, luego de citar diversos conflictos judiciales suscitados entre las partes, señala que en el año 2002 adquirió de buena fe la posesión pública, continuada e ininterrumpida del lote N° 19 en un 50%. Luego añade que las cuestiones litigiosas suscitadas en sede penal y civil con el Sr. Terraza datan de largo tiempo; y añade que “jamás extendimos los límites de nuestros terrenos de mala fe, ya que en la causa penal se encuentra los comprobantes de pago de los terrenos por lo que no corresponde iniciar la presente Acción de Deslinde” (Cf. responde Archivo Sae del 12/5/2022)

En tales condiciones, y existiendo una discusión o cuestionamiento sobre la posesión de parte del inmueble, la decisión del a quo resulta correcta, pues se ajusta estrictamente a lo dispuesto por el 2° párrafo del art. 2266 CCCN, que dispone que “No procede acción de deslinde sino reivindicatoria

cuando no existe incertidumbre sino cuestionamiento de los límites”.

En tales condiciones, el recurso resulta insuficiente, pues ninguno de los agravios invocados por la actora logra refutar eficazmente esta conclusión de la sentencia, esto es que la acción promovida por su parte fue recuperar la totalidad o una parte material de la cosa, que cesen los actos presuntamente turbatorios, etc.

Igualmente insuficiente resulta la invocación de violación de la estructura esencial del procedimiento, pues no se advierte en autos la inobservancia de las normas de los arts. 511, 514, 515 y 517 CPCCC, sino un desacuerdo del recurrente, que entiende que habida cuenta del resultado del dictamen pericial el a quo debió hacer lugar a la acción, más no refuta sino que directamente hace omiso caso del argumento central del fallo, que es que en el caso no hay una confusión de límites sino un cuestionamiento de los límites, estando discutida la posesión de parte del terreno.

4.2.- Tiene dicho este Tribunal, en sus diferentes integraciones, que para que un recurso pueda ser calificado y valorado como tal, debe resultar autosuficiente y contener una crítica razonada y concreta de los criterios o fundamentos de la sentencia, caso contrario, el recurso debe ser tenido por insuficiente. Y así, el recurso debe hacer un examen meritado de la sentencia, demostrando que es errónea, injusta o contraria a derecho, señalando una por una sus falencias. Ello así porque si la sentencia es desacertada y los agravios no demuestran el desacierto, no se avizora como podría lograrse la revisión de aquella, sino supliendo la actividad crítica del impugnante y hallando agravios idóneos allí donde no se los ha manifestado, lo que legalmente le está vedado al tribunal de alzada, so riesgo de dejar de lado el principio dispositivo que rige la cuestión, a más de la imparcialidad con que debe conducirse siempre el órgano judicial respecto de los litigantes (Cf. CCCCTuc., Sala II, “Rocha, Carla María Lourdes c/ Caja de Seguros S.A. S/ daños y perjuicios”, sentencia N° 128 del 27/03/2013; “Reyes Humberto c/ EDET S.A. s/ daños y perjuicios”, sentencia N° 489 del 22/09/2014; “Suarez Federico Omar Vs. COPAN Seguros (Cooperativa De Seguros Limitada) s/daños y perjuicios, sentencia N° 120 del 31/03/2015; “Soria María Dolores C/ Rodríguez Leiva Ernesto Rodolfo y otro s/ daños y perjuicios. Expte. N° 1365/08. 351 Fecha Sentencia: 29/07/2016; entre otros).

5.- Por los fundamentos expuestos corresponde desestimar el recurso de apelación deducido el 14/11/2023 por la letrada María Rosa Sallan como apoderada del actor Oscar Alberto Terraza, y luego de la Sra. Silvia Yolanda García Toro, contra la sentencia del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la III Nominación, del 1/11/2023.

No existiendo motivos que induzcan a apartarse del principio general en la materia, las costas de imponen a la apelante vencida ( arts. 61, 62 y conc. CPCC).

**A la MISMA CUESTIÓN, el Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ, dijo:**

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

**A la SEGUNDA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARÍA DEL PILAR AMENÁBAR, dijo:**

En consideración al acuerdo a que se ha llegado sobre la cuestión anterior, propongo: I.- DESESTIMAR el recurso de apelación deducido el 14/11/2023 por la letrada María Rosa Sallan como apoderada del actor Oscar Alberto Terraza, y luego de la Sra. Silvia Yolanda García Toro, contra la sentencia del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la III Nominación, del

1/11/2023. II.- COSTAS a la apelante vencida (arts. 61, 62 y conc. CPCC). III.- RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

Así lo voto.

**A la MISMA CUESTIÓN, el Sr. Vocal BENJAMÍN MOISÁ, dijo:**

Compartiendo la resolución propuesta, voto en idéntico sentido.

**Y VISTOS:**

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se

**RESUELVE:**

**I.- DESESTIMAR** el recurso de apelación deducido el 14/11/2023 por la letrada María Rosa Sallan como apoderada del actor Oscar Alberto Terraza, y luego de la Sra. Silvia Yolanda García Toro, contra la sentencia del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la III Nominación, del 1/11/2023.

**II.- COSTAS** a la apelante vencida (arts. 61, 62 y conc. CPCC).

**III.- RESERVAR** regulación de honorarios para su oportunidad.

La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis de la LOT, texto incorporado por la Ley N° 8.481).

**HÁGASE SABER**

**MARÍA DEL PILAR AMENÁBAR BENJAMÍN MOISÁ**

Ante mí:

FEDRA E. LAGO

**Actuación firmada en fecha 18/02/2025**

Certificado digital:  
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:  
CN=AMENABAR Maria Del Pilar, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27138486309

Certificado digital:  
CN=MOISA Benjamin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181862174

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.