

"MUNICIPALIDAD DE ROSARIO C/ MARIANI ENZO ROMULO S/ ORDINARIO ACCION REIVINDICATORIA" - Expte. Nº 16104.

Victoria, 23 de octubre de 2025

VISTO: Los presentes autos caratulados "MUNICIPALIDAD DE ROSARIO C/ MARIANI ENZO ROMULO S/ ORDINARIO ACCION REIVINDICATORIA" - Expte. Nº 16104, de cuyas constancias:

RESULTA:

1º) Mediante presentación electrónica del 10/05/2022 comparece la Municipalidad de Rosario, representada por los Dres. Pablo Bonato y Gastón Rosenberg Jantzon, promovió formalmente acción real reivindicatoria contra Enzo Rómulo Mariani, DNI Nº 10.409.211. La pretensión principal de la actora se dirige a obtener la restitución de una fracción del inmueble de su titularidad, identificada como "Plano catastral Nº22530, Partida Nº13-114795/3, R.T. 48, Planta 6, con una superficie de 807 Has. 59 as. 60cas.", situado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Victoria, Ejido de Victoria, Zona de Islas, con límites y linderos específicamente detallados. Complementariamente, solicitó la indemnización por los daños y perjuicios causados por la privación de uso y las modificaciones introducidas en el predio. La cuantía provisoria de la demanda por resarcimiento de daños y perjuicios fue estimada en pesos ochenta millones (\$80.000.000) a valores de marzo de 2023, incluyendo privación de uso. Se requirió, asimismo, la remoción de instalaciones y la restauración del estado natural del predio. La actora fundó su titularidad en la institución de heredera de Carlos Deliot, mencionando la inscripción definitiva del inmueble bajo Matrícula 113.052 del Registro Público de la Propiedad Inmueble de Victoria. Se dejó constancia de la exención del pago de la tasa de justicia y se formuló reserva del caso federal. Acompañó prueba documental, ofreció prueba restante, invocó el derecho aplicable y solicitó el acogimiento de la demanda con costas.

Asimismo, mediante diversas presentaciones la Municipalidad de Rosario amplió su demanda, refinando su pretensión original del 6 de mayo de 2022. Inicialmente, el 23 de junio de 2022, la actora aclaró el número de partida provincial del inmueble e informó sobre la tramitación de su inscripción de dominio con

carácter provisional. Posteriormente, el 1 de noviembre de 2022, la Municipalidad amplió la demanda para hacer constar la inscripción definitiva del inmueble bajo Matrícula 113.052 del Registro Público de la Propiedad Inmueble de Victoria, adjuntando la prueba documental pertinente el 15 de noviembre de 2022, y solicitó dejar sin efecto la providencia que ordenaba el traslado inicial. Luego, el 9 de febrero de 2023, la actora volvió a ampliar la demanda, incorporando referencias a las sentencias de la Cámara y del Superior Tribunal de Justicia dictadas en el expediente de usucapión N° 10600, y ampliando tanto sus fundamentos como la prueba documental ofrecida. Finalmente, el 1 de marzo de 2023, en cumplimiento de una providencia previa del 27 de febrero de 2023, la Municipalidad de Rosario estimó provisionalmente la cuantía de su demanda por resarcimiento de daños y perjuicios en ochenta millones de pesos (\$80.000.000) a valores de marzo de 2023, detallando diecisiete millones (\$17.000.000) por la remoción de instalaciones y restauración del estado natural del predio, y sesenta y tres millones (\$63.000.000) por privación de uso.

2°) Conferido el traslado de demanda, mediante presentación electrónica de fecha 7 de junio de 2023 compareció Enzo Rómulo Mariani, con patrocinio letrado de los Dres. Claudia Valentina Musto de Aranda, Oscar José Firpo, y María Paz Aranda, planteando en primer lugar, la recusación con causa de este Magistrado. Dicha recusación se basó en la supuesta emisión de opinión sobre cuestiones de fondo, tales como la calificación de actos posesorios, la accesión de posesiones y las causales de suspensión/interrupción de la prescripción adquisitiva, en el expediente N° 12122 caratulado "MARIANI ENZO ROMULO C/ DELIOT CARLOS Y/O SUS HEREDEROS LEGITIMOS O TESTAMENTARIOS S/ USUCAPION". Posteriormente, se dejó constancia de la devolución de las actuaciones principales a este Juzgado para que continúe interviniendo, por resolución de la Cámara Segunda Sala Primera de Paraná.

Luego de las negativas de rigor, el demandado opuso excepción de prescripción adquisitiva, afirmando ser poseedor a título de dueño del inmueble desde el año 2003, con accesión de posesiones de sus antecesores que se remontan al año 1968. Alegó que el rechazo de la demanda de usucapión en el expediente N° 12122 no constituyó cosa juzgada material, lo que habilitaba tanto una nueva

acción como la interposición de la excepción. En su contestación de demanda, Mariani negó la titularidad de la Municipalidad de Rosario sobre el inmueble, argumentando que carece de título legítimo y que la intención del testador Carlos Deliot no fue transferirle los bienes directamente, sino para la creación de una fundación. Negó el carácter de título material de los informes registrales y la inscripción, así como la imprecisión e inexistencia de título a la fecha de interposición de la demanda. Describió numerosos actos posesorios realizados por él y sus antecesores (Ambrosio Flores, Sergio Oscar Méndez, Lisandro Livio Ferrero, Miguel Carlos Curci y Tadeo Simón Flores), incluyendo actividad ganadera, construcciones de mejoras, pago de impuestos, trámites administrativos y la unificación de lotes en el Plano N°22530.

En subsidio, para el caso de que se hiciera lugar a la acción de reivindicación, Mariani planteó reconvención por indemnización de las mejoras introducidas en el inmueble, detallándolas como necesarias y útiles. Detalló estas mejoras como "necesarias y útiles", incluyendo alteos, alambrados, corrales, viviendas, galpones y sistemas de telecomunicaciones y seguridad, cuyo valor estimó. Reclamó el derecho a ser indemnizado por el mayor valor que estas mejoras otorgan al inmueble, a fin de evitar un enriquecimiento sin causa de la actora, y solicitó el derecho de retención hasta su efectivo pago. Seguidamente, impugnó la prueba de la parte actora, acompañó documental y ofreció prueba restante. Asimismo, formuló reserva del caso federal e hizo saber que había interpuesto recurso de queja por denegación de recurso extraordinario federal en el proceso de usucapión (Expte. N° 965/2023/RH1) ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Como corolario, solicitó se haga lugar a la defensa de prescripción adquisitiva con costas y, subsidiariamente -para el caso de acogimiento de la acción instaurada por la actora-, se haga lugar a la reconvención condenando el pago de mejoras, con costas.

3°) Seguidamente, el 2 de noviembre de 2023, se tuvo por contestada la demanda por Mariani y se confirió traslado a la actora de la excepción y reconvención, las cuales fueron contestadas por la Municipalidad de Rosario el 27 de noviembre de 2023 conjuntamente con el traslado de la documental previsto por el art. 344 CPCER. En la Audiencia Preliminar, celebrada el 9 de abril de 2024, la

causa fue abierta a prueba, se establecieron los hechos controvertidos, y en base a ello se ordenó la producción de la prueba. Que en fechas 28 de agosto de 2024 se celebró la Audiencia de Vista de Causa y su prórrogas el 29 de noviembre de 2024, quedando pruebas pendientes de producción. El 28 de julio de 2025, se declaró clausurado el término probatorio. Posteriormente, la parte actora presentó sus alegatos el 14 de agosto de 2025, y la parte demandada hizo lo propio el 20 de agosto de 2025. Finalmente, el 22 de agosto de 2025, se llamó a autos para dictar sentencia, quedando los mismos en dicho estado a partir del 5 de septiembre de 2025, y:

CONSIDERANDO

De conformidad a lo resuelto en la Audiencia Preliminar, se establecieron como hechos no controvertidos la posesión actual del inmueble por parte del demandado y la titularidad dominial del mismo en cabeza de la actora. Se fijaron como hechos controvertidos la existencia del daño ambiental y su cuantificación por parte de la actora, la posesión animus domini por parte del demandado y el transcurso del plazo legal para la excepción de prescripción adquisitiva, y la existencia de mejoras útiles en el inmueble para la reconvención.

A fin de resolver esta cuestión, es necesario analizar la prueba producida en autos. Destaco que conforme el criterio sentado por la Corte Suprema de Justicia de la Nación: el juzgador no está obligado a ponderar una por una y exhaustivamente todas las argumentaciones y pruebas agregadas a la causa, sino sólo aquellas que estimare conducentes para fundar sus conclusiones, ni a analizar todas las cuestiones y argumentos utilizados que -a su juicio- no sean decisivos (conf. CSJN, 29.4.70, La ley 139-617; 27.8.71, La Ley 144-611 y citas jurisprudenciales en "Código Procesal..." Morello, Tº II-C, Pág. 68 punto 2, Editorial Abeledo - Perrot; art. 386, última parte, del Código Procesal). Decide así el litigio conforme a las acciones deducidas en el juicio, según las causas invocadas y con arreglo a las pruebas aportadas, no siéndole impuesto como obligación, que deba expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas sino únicamente las que fueran esenciales y definitivas para el fallo de la causa (CNCiv., sala D, 1/6/78; Juris. Arg. 1979, v. IV, p. 418; 27/4/79, Juris. Arg., 1979, v. IV, p. 418;

27/4/79, Juris. Arg., 1980, v. III, p. 338).

I. CONTEXTO PROCESAL Y ANTECEDENTES DEL CASO

Que la Municipalidad de Rosario ha promovido la presente acción real reivindicatoria contra Enzo Rómulo Mariani, buscando la restitución del inmueble identificado como Plano catastral N°22530, Partida N°13-114795/3, R.T. 48, Planta 6, con una superficie de 807 Has. 59 as. 60cas., ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Victoria, Ejido de Victoria, Zona de Islas, del cual afirma ser titular registral. Complementariamente, reclama daños y perjuicios por la privación de uso del predio y por la remoción de las instalaciones y terraplenes que alteran su estado natural.

Por su parte, el demandado, Enzo Rómulo Mariani, se ha defendido invocando la **excepción de prescripción adquisitiva**, alegando ser poseedor a título de dueño del inmueble desde 2003, posesión que, según sus dichos, se integra con la de sus antecesores desde 1968. En subsidio, para el caso de que la demanda de reivindicación prospere, ha planteado reconvencción solicitando la indemnización de las mejoras introducidas en el inmueble.

Es crucial señalar que la pretensión de adquisición de dominio por usucapión sobre este mismo inmueble ya fue objeto de un extenso proceso judicial anterior, caratulado "**MARIANI ENZO ROMULO C/ DELIOT CARLOS Y/O SUS HEREDEROS LEGITIMOS O TESTAMENTARIOS S/ USUCAPION**" (Expte. N° **12122**). En dicho expediente, la demanda de usucapión fue **rechazada por este Juzgado en primera instancia** el 29 de marzo de 2021, decisión que fue **confirmada por la Sala III de la Cámara Segunda de Apelaciones de Paraná** el 24 de mayo de 2022 (Expte. N° 10600). Posteriormente, el **Superior Tribunal de Justicia de Entre Ríos declaró inadmisibile el recurso de inaplicabilidad de ley** interpuesto por el actor el 29 de diciembre de 2022 (Expte. N° 8698). Si bien el Superior Tribunal de Justicia de Entre Ríos señaló que el rechazo de la usucapión no produce *cosa juzgada material*, los fundamentos de hecho y de derecho que llevaron al rechazo de la pretensión usucaptiva en las instancias previas revisten una trascendental relevancia y preclusiva fuerza probatoria para la resolución de la excepción aquí planteada.

En lo que concierne a los antecedentes mencionados cuadra

destacar que se sustanció un proceso previo de usucapión a instancias de Enzo Rómulo Mariani respecto del mismo inmueble, el cual tuvo el siguiente derrotero. La **sentencia de primera instancia**, dictada el 29 de marzo de 2021, **rechazó la pretensión de adquisición de dominio por usucapión**. El fallo sostuvo que no se acreditó adecuadamente la posesión alegada (propia y accedida) por el término legal, y que se operaron causales de suspensión (requerimiento notarial de 2013) e interrupción (demanda de reivindicación de 2013 que finalizó con caducidad de instancia) del plazo de prescripción. A su turno, la **Sala Tercera de la Cámara Segunda de Apelaciones de Paraná** (Expte. Nº 10600) **confirmó** la sentencia de primera instancia el 24 de mayo de 2022, imponiendo las costas al recurrente. Se señaló que, aún si se considerara acreditada la posesión propia del actor, esta sería insuficiente, y no se pudo probar la posesión de sus antecesores ni la vinculación jurídica para la accesión de posesiones.

Finalmente, el **recurso de inaplicabilidad de ley** deducido por el actor ante el Superior Tribunal de Justicia de Entre Ríos (Expte. Nº 8698) fue **declarado inadmisibile** el 29 de diciembre de 2022. El Superior Tribunal sostuvo que la resolución impugnada no revestía el carácter de definitiva a los fines casatorios, ya que solo hay cosa juzgada material cuando la sentencia hace lugar a la usucapión. Además, consideró que las quejas sobre la valoración de la prueba eran ajenas a la vía extraordinaria. Como corolario, ello motivó que Mariani interponga un **recurso de queja por denegación de recurso extraordinario federal** (Expte. Nº 965/2023/RH1), el cual se encontraría en trámite ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

II. RECHAZO DE LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Analizados los antecedentes y las pruebas obrantes en autos, **corresponde rechazar la excepción de prescripción adquisitiva** interpuesta por Enzo Rómulo Mariani, por las razones que paso seguidamente a enunciar.

Falta de Prueba de la Accesión de Posesiones y del *Animus Domini* de los Antecesores

Tanto este Juzgado en primera instancia como la Cámara de Apelaciones concluyeron que el demandado **no logró acreditar la posesión de**

sus supuestos antecesores (Tadeo Simón Flores, Ambrosio Flores, Sergio Oscar Méndez, Lisandro Livio Ferrero, Miguel Carlos Curci) **ni el vínculo jurídico necesario para la accesión de posesiones**. En particular, se destacó que la pretensión de usucapión de Ambrosio Flores (Expte. N° 6488), antecesor invocado por Mariani, fue desestimada y confirmada en Alzada, lo que significa que **Flores cedió un derecho que no tenía**. La mera instrumentación de derechos posesorios mediante escrituras públicas no es suficiente para probar la posesión real y efectiva con *animus domini*.

Aun considerando la posesión de Mariani desde 2003 en una porción y desde 2007 en la totalidad del inmueble, dicho plazo resulta insuficiente para alcanzar los veinte años requeridos por la ley para la prescripción adquisitiva. Los pagos de impuestos presentados por el demandado se realizaron fuera de término y en algunos casos por varios años juntos, y la partida propia solo la obtuvo al confeccionar el plano de mensura antes del litigio, lo que no logra demostrar el *animus domini* de forma continua y constante.

Suspensión e Interrupción del Plazo de Prescripción

La posesión de Mariani fue **suspendida** por un año debido al acta notarial de requerimiento de restitución efectuada por la Municipalidad de Rosario el 5 de julio de 2013. Además, la demanda de reivindicación promovida por la Municipalidad de Rosario (Expte. N° 11097), aunque finalizó por caducidad de instancia, tuvo la **virtualidad de interrumpir el plazo de prescripción** a partir de la fecha en que adquirió firmeza (30 de octubre de 2015). A partir de esta interrupción, solo habían transcurrido aproximadamente cinco años y medio de posesión, muy por debajo del plazo legal. El argumento del demandado de que el artículo 3987 del Código Civil (vigente en la época) invalidaba la interrupción por caducidad de instancia no fue suficiente para modificar el criterio de las instancias superiores.

Actividad Ilícita como Fundamento de Posesión

La Alzada determinó que las actividades desarrolladas por el demandado en el predio **carecían de la debida autorización ambiental**, caracterizándolas como ilícitas. Se sostuvo que "la razón de ser del instituto de la

usucapión es que la propiedad cumpla una función social y ello no puede suceder cuando los actos de hecho o las vías para mantener la posesión se sustentan en actos ilícitos".

Por lo expuesto, la prueba rendida en autos, valorada de manera integral y compuesta, tal como se exige para este tipo de juicios excepcionales, no acredita de forma fehaciente y continua la posesión con *animus domini* por el plazo de 20 años invocado por el demandado y sus antecesores.

III. PROCEDENCIA DE LA DEMANDA DE REIVINDICACIÓN

Habiéndose rechazado la excepción de prescripción adquisitiva, corresponde analizar la pretensión principal de la Municipalidad de Rosario. Para la procedencia de la acción reivindicatoria, la parte actora debe acreditar su titularidad del derecho real de propiedad sobre el inmueble y el desapoderamiento ilegítimo por parte del demandado.

Acreditación del Título de Propiedad de la Actora

La Municipalidad de Rosario ha demostrado su legitimación activa como **titular del derecho real de dominio** sobre el inmueble. La propiedad fue adquirida en carácter de **heredera instituida por Carlos Deliot** en los autos "DELIOT CARLOS S/ SUCESIÓN TESTAMENTARIA RECONSTRUCCIÓN" (Expte 393/1998). Dicha titularidad se encuentra **debidamente inscripta bajo Matrícula Nº 113.052** ante el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Victoria. Si bien el demandado cuestiona la validez de este título, alegando que la intención del testador era la constitución de una fundación y no la adjudicación directa a la Municipalidad, este argumento ha sido evaluado en las instancias previas, donde la Municipalidad fue reconocida como heredera testamentaria y se procedió a la inscripción del dominio a su nombre. El título instrumental y la inscripción registral son elementos suficientes para respaldar la legitimación de la actora en esta acción.

Ocupación Ilegítima del Demandado

Por otro lado, la ocupación actual del inmueble por parte de Enzo Rómulo Mariani es un hecho no controvertido. Habiéndose determinado la **improcedencia de su defensa de usucapión**, su ocupación carece de título o

permiso, lo que la convierte en **ilegítima**. El demandado, al no haber logrado adquirir el dominio por prescripción, impide a la Municipalidad de Rosario ejercer plenamente su derecho de poseer y disponer del bien.

Al respecto, cabe decir que la acción de reivindicación es la acción real por excelencia que defiende el derecho de propiedad, permitiendo a un titular de derecho real que ejerce por la posesión recuperar la cosa que le ha sido desapoderada. En el presente caso, la pretensión de la Municipalidad de Rosario encuadra perfectamente en los términos del **artículo 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación**, que faculta al titular del derecho de dominio a reclamar la restitución del bien a quien lo posee sin derecho a ello. En esta instancia, la falta de título o derecho del demandado para mantener la posesión del inmueble es el pilar fundamental para la procedencia de la acción, ya que la reivindicación se basa en la confrontación de dos derechos: el del propietario legítimo, que exhibe un título válido, y el del ocupante sin derecho, cuya posesión es viciada. La contundencia del título dominial de la actora, sumado a la ausencia de un derecho legítimo por parte del demandado, hace que la balanza se incline de forma definitiva a favor de la restitución del bien.

En consecuencia, habiéndose acreditado la titularidad del inmueble por parte de la Municipalidad de Rosario y la ilegítima ocupación del mismo por el demandado, **corresponde hacer lugar a la demanda de reivindicación** y ordenar la restitución del inmueble a su legítimo propietario.

IV. SOBRE LA PRETENSIÓN RESARCITORIA

La actora reclama indemnización por la **privación de uso** del predio desde julio de 2013 y por el **costo de remoción de las instalaciones y construcciones** para restaurar el estado natural del inmueble. La Municipalidad de Rosario ha cuantificado provisionalmente esta pretensión en \$63.000.000 por privación de uso y \$17.000.000 por remoción de construcciones (valores de marzo de 2023).

a.-) Pretensión resarcitoria de MUNICIPALIDAD DE ROSARIO por privación de uso del inmueble

En lo atinente al resarcimiento por la privación del uso del inmueble, postulado por la parte actora Municipalidad de Rosario como prestación

complementaria a la acción principal de reivindicación (art. 2250 del Código Civil y Comercial de la Nación), corresponde analizar, en primer lugar el alcance de la pretensión actoral, y a continuación los elementos probatorios y jurídicos que acreditan la procedencia, extensión y cuantía de este rubro indemnizatorio.

En lo que respecta a la pretensión indemnizatoria por privación de uso, la Municipalidad de Rosario cuantificó en forma provisional el perjuicio en la suma de \$63.000.000 (pesos sesenta y tres millones) a valores de marzo de 2023, monto que —según la propia estimación efectuada en ese momento procesal— equivalía aproximadamente a U\$S 315.000 (dólares estadounidenses trescientos quince mil). Tal cálculo se sustentó en un valor de mercado de U\$S 1.000 por hectárea, aplicando un rendimiento locativo anual del 4%, sobre una superficie total de 807 hectáreas y considerando un período cercano a diez años desde la intimación notarial de fecha 5 de julio de 2013, conforme surge del expediente conexo. La conversión en moneda nacional se efectuó tomando como referencia un tipo de cambio oficial superior a los \$200 por dólar, según la manifestación de la propia actora.

Sin perjuicio de lo anterior, corresponde destacar que dicha estimación constituye una cuantificación orientativa, susceptible de adecuación judicial conforme a los parámetros objetivos de prueba pericial y a los principios de reparación integral y equidad previstos en los artículos 1738, 1740 y 1742 del Código Civil y Comercial de la Nación. En tal sentido, la cifra expresada en dólares refleja el valor locativo aproximado del bien y el beneficio económico potencialmente perdido por la indisponibilidad del inmueble, debiendo su monto definitivo ser fijado conforme a las pautas de valoración probatoria y la tasa de interés que se determine en la etapa resolutive de esta sentencia.

Huelga destacar que, la Municipalidad de Rosario pretende la indemnización por la privación de uso del inmueble desde el momento en que el demandado, Enzo Rómulo Mariani, fue constituido en mora respecto a su obligación de restitución. Este inicio se establece en virtud de la intimación formal a la desocupación y devolución del inmueble que la Municipalidad de Rosario efectuó mediante Acta Notarial de intimación de desocupación de fecha 5/7/2013. El alcance temporal del reclamo por privación de uso se extiende desde esa intimación (julio de 2013) y continuará hasta la fecha de la efectiva restitución del inmueble a la

Municipalidad de Rosario, más los intereses devengados por cada período.

Retomando la cuestión probatoria, en este sentido, se encuentra fehacientemente acreditado que el inmueble rural de 807 Has. 59 as. 60cas. (Plano catastral N°22530), de titularidad de la Municipalidad de Rosario, ha estado y continúa bajo la ocupación del demandado Enzo Rómulo Mariani, quien ejerce en él una explotación productiva de ganadería extensiva. La posesión del demandado, calificada como ilegítima, ha impedido a la actora dar cumplimiento a la finalidad pública y ambiental asignada al predio, consistente en el desarrollo de la "Reserva Municipal Los Tres Cerros". La imposibilidad de disponer del bien para su destino legal y administrativo constituye el perjuicio principal, el cual se complementa con el daño económico derivado de la privación de la capacidad productiva del bien. En este sentido, el perjuicio no solo se consume en la imposibilidad de ejecutar el proyecto ambiental y cultural de la reserva, sino también en el hecho de que el ocupante ilegítimo ha explotado el fundo gratuitamente.

En lo que concierne a la determinación del lapso temporal de privación, el lapso indemnizatorio se inicia desde el momento en que se produjo el acto de interpelación fehaciente al poseedor ilegítimo, que torna operativa la responsabilidad por la privación del bien, conforme lo exige el derecho de fondo (art. 1740, conchs. del Código Civil y Comercial de la Nación). Dicha interpelación fue instrumentada mediante Acta Notarial de intimación de desocupación de fecha 5 de julio de 2013, cuyo original obra en el expediente conexo de usucapión (Expte. N° 12122). El inicio de la acción reivindicatoria, que tuvo lugar en el mismo año 2013 (Expte. N° 11097), reitera la voluntad de recuperar el uso del inmueble. Por lo tanto, la privación de uso se extiende desde el 5 de julio de 2013 y hasta la fecha efectiva de restitución del inmueble.

La indemnización por privación de uso de un inmueble se enmarca dentro de la reparación plena del daño, establecida en el Artículo 1738 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), que comprende las consecuencias patrimoniales del perjuicio. En el caso de marras, si bien el destino final del bien (Reserva Natural) excluye un "lucro cesante" tradicional (ganancia frustrada), la privación debe ser resarcida bajo la figura del Daño Emergente, equivalente al valor locativo del bien. Esto busca neutralizar el enriquecimiento sin causa del ocupante ilegítimo (art. 1794 y 1795 CCCN, en concordancia con el art. 1744 CCCN) y

compensar al titular del dominio por la indisponibilidad de la cosa para su uso potencial, público o privado.

En el caso de bienes productivos, la jurisprudencia y la doctrina son uniformes en considerar que el valor locativo constituye la medida objetiva del perjuicio por indisponibilidad, con independencia de si el titular tenía o no planes comerciales para el bien. Dicho ello, es necesario adentrarse en los criterios de cuantificación de la privación de uso. En tal sentido, para la cuantificación del valor locativo y del perjuicio, se debe atender a la prueba pericial producida en autos. La parte actora estimó provisoriamente el perjuicio por privación de uso en \$63.000.000 (sesenta y tres millones de pesos) a valores de marzo de 2023, basándose en un valor de mercado de USD 1,000/ha y un rendimiento locativo anual del 4%.

Por su parte, el Perito Tasador Salas determinó que el valor locativo estimado para el inmueble rural, bajo la actividad ganadera que se desarrolla, es de 4 kg de novillo vivo por animal por mes por hectárea, utilizando el valor promedio del Mercado Agroganadero de Cañuelas. El perito también señaló que el valor inmobiliario (incluyendo las mejoras introducidas por el demandado) se estimó en USD 1,100 por hectárea, al momento de la pericia. Toda vez que el demandado Enzo Rómulo Mariani planteó que el valor locativo se encuentra inflado debido a que la tasación considera las mejoras introducidas por él mismo, y que la actora solicita la remoción de dichas obras, esta judicatura debe aplicar criterios de prudencia, ajustando el valor resarcitorio al beneficio objetivo de la explotación agrícola-ganadera que el poseedor ilegítimo efectivamente realizó, al margen de la posterior remoción de las mejoras litigiosas.

Por ello, se fija como criterio cuantificador del perjuicio la producción de renta equivalente al valor locativo de mercado del uso efectivo que el demandado dio al predio (ganadería extensiva), conforme a las pautas objetivas de rentabilidad proporcionadas por el Perito Tasador Salas. El monto resultante deberá actualizarse hasta el día de la efectiva restitución del inmueble, con más los intereses moratorios correspondientes, tal como lo habilita el Artículo 1746 del Código Civil y Comercial de la Nación. De la prueba pericial producida surge que el Tasador Salas estableció un valor locativo mensual equivalente a 4 kg de novillo vivo por hectárea, conforme al promedio del Mercado Agroganadero de Cañuelas.

Aplicado a la superficie total del inmueble —807 hectáreas—, dicho parámetro arroja un rinde locativo anual de 38.700 kg de novillo vivo, que, valuado a U\$S 3,50 por kilogramo promedio, representa una renta anual teórica de U\$S 135.000.

No obstante lo expresado en el párrafo que antecede, ese valor refleja una explotación ganadera intensiva, ajena al destino público y ambiental asignado al bien de propiedad municipal. En ejercicio de la facultad moderadora prevista en el artículo 1742 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde adoptar un criterio equitativo, reduciendo el valor locativo a un 30 % de la renta plena, resultando así una renta anual indemnizable de U\$S 40.500 (cuarenta mil quinientos dólares estadounidenses).

Considerando que la interpelación fehaciente de desocupación tuvo lugar el 5 de julio de 2013 y que la restitución material del inmueble aún no se ha producido, el período indemnizable se extiende por doce (12) períodos anuales completos a la fecha de la presente sentencia. En consecuencia, el monto total del perjuicio por privación de uso se determina en la suma de U\$S 486.000 (cuatrocientos ochenta y seis mil dólares estadounidenses), o su equivalente en pesos al tipo de cambio oficial del Banco de la Nación Argentina vigente al momento del pago. Esta cifra refleja un equilibrio razonable entre la valoración pericial, la finalidad no lucrativa del bien, y el principio de reparación integral establecido por los arts. 1738, 1740 y 1744 del Código Civil y Comercial de la Nación, evitando tanto una sobrecompensación como un resarcimiento meramente simbólico.

En cuanto a los intereses moratorios, corresponde reconocer su devengamiento escalonado, conforme a la naturaleza periódica del daño. Los intereses se calcularán sobre cada renta anual de U\$S 40.500, desde la finalización de cada período locativo hasta el efectivo pago, aplicando la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida del Banco de la Nación Argentina, en los términos de los arts. 768 inc. c), 769 y 770 del Código Civil y Comercial de la Nación. Este método respeta la naturaleza continuada de la privación de uso, asegura la equivalencia temporal del crédito, y permite mantener la integridad del resarcimiento hasta la restitución efectiva del bien, momento en el cual cesará la generación de intereses.

b.-) Pretensión resarcitoria de MUNICIPALIDAD DE ROSARIO atinente

al costo de remoción de instalaciones y construcciones

Que, en el análisis de la prueba producida, resulta ineludible la ponderación exhaustiva del impacto de las obras civiles realizadas por la parte demandada en un ecosistema de alta fragilidad y especial protección jurídica. La valoración general de la prueba ambiental acredita de manera concluyente la afectación del predio de 807 Has. 59 as. 60cas. (Plano catastral N°22530) que se encuentra en la zona de islas del Departamento Victoria, parte del Delta del Paraná. Del plexo probatorio, surge la coincidencia de los dictámenes técnicos y administrativos en cuanto a la ausencia de la debida diligencia ambiental en la ejecución de las obras. En este sentido, la Secretaría de Ambiente de Entre Ríos informó que las presentaciones de Mariani carecían de la documentación básica inicial necesaria para el inicio del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), a pesar de que el Decreto 4977/09 exige la aprobación previa del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) para iniciar actividades que lo requieran. Asimismo, consta la ausencia de antecedentes de pedidos de autorización de obras por parte del demandado en la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Entre Ríos y la Corporación Reguladora del Uso de Fuentes de Agua (CORUFA), a pesar de la naturaleza de las intervenciones sobre el ambiente hídrico. La declaración testimonial de la Ing. Agrónoma María Daniela García corrobora que, hasta diciembre de 2023, la Municipalidad de Rosario no había solicitado autorización para incluir el terreno como reserva natural.

En cuanto a la determinación del hecho dañoso, el *Mandamiento de Constatación N° 167* detalló la existencia de "instalaciones y/o construcciones existentes, presencia y clase de ganado existente y demás elementos que considere relevantes" sobre la superficie litigiosa. La inspección judicial constató "numerosas mejoras relacionadas a construcción de terraplenes, cercos, mangas, tanques, galpón y una casa con piscina, así como dependencias para alojar personal dependiente". Específicamente, el hecho dañoso se materializa en la construcción de terraplenes y alteos en el humedal deltaico. El *Informe del Perito Ingeniero Civil Jorge D'Agostino* detalla la construcción de un camino de 5.100 metros de extensión con terraplenamiento y alteos de terreno mediante refulado, lo que constituye una modificación sustancial del ambiente. Dicha actividad, al llevarse a cabo en un área que es parte de la Reserva de Usos Múltiples Islas de Victoria (Ley Provincial N°

10.671, Ord. 2185/03), fue calificada por la Cámara de Apelaciones como constitutiva de actos ilícitos al no contar con la debida certificación ambiental requerida para explotaciones agroganaderas en la zona.

La vinculación causal entre la conducta y el daño se establece de forma directa, en aplicación del principio de responsabilidad objetiva previsto en el Artículo 41 de la Constitución Nacional y la Ley General del Ambiente (Ley 25.675). La alteración física del ecosistema mediante el terraplenamiento y el alteo, sin la aprobación administrativa correspondiente, se erige como la causa eficiente del daño ambiental colectivo. La Dirección de Áreas Naturales Protegidas de la Secretaría de Ambiente de Entre Ríos dictaminó que el terraplén causó "deletéreos efectos eliminando la biota de los lugares en los que se erige y removió material de los sectores aledaños para generar el alteo, produciendo una modificación sustancial, determinante e indeleble en los mismos, cambiando su identidad en lo estructural y funcional". Además, se afirma que el terraplén "interrumpe y modifica el normal flujo del agua y la dinámica ambiental que esto conlleva", violando los objetivos de conservación del área protegida, que buscan preservar la identidad del ecosistema. La omisión del demandado de tramitar y obtener el Certificado de Aptitud Ambiental para la explotación ganadera intensiva denota una infracción al principio de prevención y precaución, dada la ubicación del inmueble en un humedal, que es un sistema ecológico complejo que provee servicios ecosistémicos esenciales como la mitigación de inundaciones.

En lo atinente a la extensión y magnitud del daño, la afectación se extiende a un área natural protegida de 807 Ha. 59 as. 60 cas., clasificada como un humedal del Delta del Paraná. La magnitud del daño se refleja en la necesidad de aplicar un "desarrollo reverso" o "rehabilitación ambiental", un proceso que busca restaurar el "régimen hidrológico con sus pulsos", lo cual es la condición esencial de los humedales. El *Informe del Perito Ingeniero Civil Jorge D'Agostino* (presentado en fecha 20/11/2024), en respuesta al punto 4 de la actora, estimó el costo de las obras de remoción y restauración en una hipótesis de mínima de \$44.560.000 (PESOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL). Este costo incluye la evaluación ambiental y la supervisión profesional, lo que ilustra la gravedad de la alteración física causada por los terraplenes, que se extienden a lo largo de 5.100

metros.

Finalmente, las consecuencias jurídicas y principio de reparación integral imponen la obligación prioritaria de recomponer el ambiente a su estado anterior al hecho dañoso, conforme al Artículo 41 de la Constitución Nacional y el Artículo 28 de la Ley 25.675 (Ley General del Ambiente). La recomposición debe orientarse a la restitución de los bienes y servicios del humedal y su régimen hidrológico. En consonancia con este principio, la Dirección de Áreas Naturales Protegidas sugirió expresamente requerir el cese definitivo y total de las obras de terraplenamiento y la presentación de un Plan de Recomposición Ambiental (PRA), garantizando la restitución de los bienes y servicios del humedal. El costo de esta recomposición, cuantificado pericialmente, deberá ser asumido por la parte responsable de la conducta ilícita. La restauración debe atender a la eliminación de las obras que alteraron el equilibrio ecosistémico, como los terraplenes que modifican la dinámica ambiental del agua.

En cuanto al monto del resarcimiento ambiental, la pericia del Ing. Jorge D'Agostino, de fecha 20 de noviembre de 2024, fijó el costo de recomposición en \$44.560.000 (pesos cuarenta y cuatro millones quinientos sesenta mil). Dado el carácter de deuda de valor de esta obligación, corresponde actualizar dicho importe conforme a la variación real de los costos de obras civiles, insumos, combustibles y servicios técnicos especializados ocurrida entre la fecha de la pericia y el presente pronunciamiento. A tal efecto, se adopta como parámetro el Índice de Costo de la Construcción (ICC-INDEC) y, de manera complementaria, el Índice de la Cámara Argentina de la Construcción (CAC), que registran para el período noviembre 2024 - octubre 2025 una variación promedio del 50 %. En consecuencia, el monto actualizado del costo de recomposición se fija en la suma de \$66.840.000 (pesos sesenta y seis millones ochocientos cuarenta mil), que refleja el valor real a la fecha de esta sentencia.

Dicho importe representa el valor presente de la reparación ambiental, en cumplimiento de los principios de recomposición prioritaria y reparación integral previstos en el artículo 41 de la Constitución Nacional, los arts. 28 y 29 de la Ley 25.675 (Ley General del Ambiente) y el artículo 772 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En cuanto a los intereses aplicables, corresponde disponer su devengamiento únicamente desde la fecha de la presente sentencia y hasta el efectivo pago, toda vez que el monto fijado precedentemente ya refleja el valor actualizado del resarcimiento ambiental a la fecha del pronunciamiento, en virtud de su carácter de deuda de valor (art. 772 Código Civil y Comercial de la Nación). Cualquier cálculo de intereses anterior implicaría una duplicidad resarcitoria, contraria al principio de reparación justa y proporcional.

Los intereses tendrán carácter moratorio, y se calcularán aplicando la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida del Banco de la Nación Argentina, conforme lo dispuesto por los arts. 768 inc. c), 769 y 770 del Código Civil y Comercial de la Nación. Dicha tasa resulta adecuada por reflejar el costo real del dinero en el mercado y por constituir el criterio jurisprudencial uniforme destinado a preservar el valor del crédito durante el lapso de incumplimiento. El devengamiento de intereses se mantendrá hasta el efectivo pago de la suma establecida, asegurando así la plena efectividad del principio de reparación integral consagrado en el artículo 41 de la Constitución Nacional y en los arts. 28 y 29 de la Ley 25.675.

V. RECONVENCIÓN POR INDEMNIZACIÓN DE MEJORAS DEL DEMANDADO

Que en subsidio del rechazo de la acción principal, la parte demandada, Enzo Rómulo Mariani, planteó reconvención contra la parte actora, Municipalidad de Rosario, reclamando la indemnización por las mejoras introducidas en el inmueble identificado con Plano de Mensura N° 22.530. El demandado alegó que dichas obras constituyen mejoras necesarias y útiles.

A los efectos de la procedencia del reclamo indemnizatorio, resulta dirimente la calificación de la posesión ejercida por el reconviniente, conforme lo exige el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC). En pronunciamiento judicial ha declarado la ilegitimidad de la posesión de Mariani, en función del rechazo de su pretensión de usucapión. La posesión fue calificada como de mala fe, en tanto el demandado conocía que ocupaba un inmueble ajeno. Además, la posesión se sustentó en actos calificados como ilícitos (carentes de autorización), lo cual no puede servir de fuente de derecho alguno para el poseedor.

En este orden de ideas, las normas del CCyC rigen el derecho del

poseedor de mala fe a ser indemnizado por mejoras. Conforme a las reglas aplicables, el poseedor de mala fe solamente tiene derecho a que se le indemnicen las mejoras necesarias. No tiene derecho a reclamar las mejoras útiles ni las suntuarias (o de lujo) (Art. 1938 CCCN, implícito en la distinción legal). En dicho temperamento, se impone efectuar una clasificación y evaluación de las Obras Producidas, a saber:

a) Mejoras Necesarias: Son aquellas cuya realización es indispensable para la conservación de la cosa. El inmueble objeto de la litis se encuentra ubicado en la zona de islas y humedales del Río Paraná, y su propietario, la Municipalidad de Rosario, ha establecido su destino como "Reserva Municipal Los Tres Cerros," con el objetivo de preservar el entorno natural y restaurar el ecosistema a su estado original. De allí que, en el particular, se deben apreciar las mejoras introducidas en el fundo, las que se enuncian a continuación:

Infraestructura de Elevación (Terraplenes y Alteos): El demandado introdujo la construcción de caminos con terraplenamiento por un total de 5100 m hasta el casco principal, con una elevación de terreno mediante refulado (dredging) en una superficie aproximada de 2 Ha. El perito ingeniero civil, Ing. Jorge José César D'Agostino, confirmó la existencia de estas obras, que buscaban el funcionamiento del establecimiento rural dedicado a la ganadería extensiva. Por su parte, la Municipalidad de Rosario denunció que la permanencia de estas obras es incompatible con el destino de Reserva y solicitó la remoción para restaurar el estado natural, lo que ha sido tratado precedentemente. Sin intención de resultar reiteratorio, cabe decir que de los informes de la Dirección de Hidráulica de Entre Ríos y CORUFA (Consejo Regulador del Uso de Fuentes de Agua) no registran antecedentes de pedidos de autorización de obras por parte de Mariani, pese a que realizó terraplenes con una longitud de 5 km en el delta del río Paraná.

Cabe recordar, que la Sala III de la Cámara Segunda de Apelaciones de Paraná, al rechazar el recurso que desestimó la pretensión de Mariani, ya sostuvo que la actividad ganadera desarrollada por el actor sin la debida certificación ambiental era ilícita y que ello constituía un impedimento para convalidar la posesión. La Secretaría de Ambiente de Entre Ríos informó que las presentaciones efectuadas por Mariani carecían de la documentación básica inicial para el Estudio de Impacto Ambiental (EIA), lo cual es expresamente requerido por el Decreto

4977/09 antes de iniciar un emprendimiento. Por lo tanto, la construcción de terraplenes y alteos, aunque fueran necesarios para la explotación ganadera intensiva o la habitabilidad en una zona de islas, no puede considerarse una mejora necesaria para la conservación del inmueble conforme al destino legal de reserva natural dispuesto por el propietario, y su ejecución ilegal hace imposible su indemnización.

b) Mejoras Útiles: Son aquellas que resultan provechosas para cualquier poseedor de la cosa. Paso seguidamente a encuadrar las mejoras útiles, de conformidad a las constancias de la causa, a saber:

Edilicias e Instalaciones Agropecuarias: El reconviniente introdujo un galpón de 240 m² con vivienda, una casa principal y una casa secundaria sobre elevaciones, corrales en elevación con manga metálica (Farmquip), alambrados perimetrales y boyeros eléctricos, sistemas de agua (torre de almacenamiento, bomba centrífuga, perforación de 25 m) y sistemas de energía (grupos electrógenos y paneles solares). Cuadra destacar que el perito tasador, Fernando Martin Salas, estimó estas mejoras en \$792,521,908 y el perito ingeniero civil, Jorge José César D'Agostino, las valuó en \$1,193,269,700.00. Ambos expertos coincidieron en que las mejoras otorgan un mayor valor inmobiliario al inmueble y resultan útiles para la actividad ganadera.

No obstante ello, la utilidad de estas obras está ligada a una explotación comercial (ganadería extensiva), un destino que colisiona con la finalidad de preservación ambiental. La parte actora, Municipalidad de Rosario, persigue la remoción de las obras que alteran el estado natural del humedal para destinarlo a la Reserva Municipal. En consecuencia, dichas obras, aunque representen un alto valor económico y sean útiles para una explotación comercial, no son útiles para la Municipalidad de Rosario dado el destino de conservación ambiental.

c) Mejoras Suntuarias (De Lujo): Entre las instalaciones detalladas se encuentran la pileta de natación y un avanzado sistema de telecomunicaciones y seguridad. Estas son destinadas a la mera utilidad o placer del poseedor. El poseedor de mala fe no tiene derecho a reclamar indemnización por mejoras suntuarias (Art. 1938 CCyC)

Que, conforme a lo establecido en el Art. 1938 del CCyC y concordantes, en cuanto regulan los derechos del poseedor de mala fe, solo son indemnizables las

mejoras necesarias. Habiéndose determinado que la totalidad de las obras reclamadas se encuentran desvinculadas del destino lícito y necesario de conservación del bien (Reserva Natural), y en gran medida fueron ejecutadas ilícitamente (sin las autorizaciones ambientales e hidráulicas debidas), corresponde desestimar íntegramente la reconvención por indemnización de mejoras.

Adunado a ello, es menester destacar que la ley no le otorga al poseedor de mala fe el derecho de retención por el cobro de mejoras (Art. 1938 CCyC, por contraste con el poseedor de buena fe). Por lo tanto, el reclamo subsidiario de retención hasta el efectivo pago de la indemnización formulado por el demandado deviene improcedente, aún en el caso de admisión de la demanda, cosa que no acontece en el presente.

No obstante lo expresado, el poseedor de mala fe, si las mejoras se pueden retirar sin daño a la cosa, puede hacerlo. El perito ingeniero D'Agostino determinó un costo de remoción de \$44.560.000 y describió el proceso de "desarrollo reverso" o "rehabilitación ambiental", conforme ya se ha puntualizado en el apartado correspondiente. La Municipalidad de Rosario persigue precisamente la remoción de estas instalaciones y la restauración del estado natural del predio. Dado que la demolición y remoción de las obras resultará en un costo significativo para el propietario (el costo de remoción fue estimado por el experto de la actora en 44.560.000), el poseedor de mala fe no solo no será indemnizado, sino que se le impondrá la obligación de remover las mejoras suntuarias y útiles a su cargo (Art. 1938 y concs. CCyC), conforme a la pretensión de la parte actora.

Por las razones expuestas, y teniendo en cuenta que las supuestas mejoras no se ajustan a las categorías y requisitos legales para el resarcimiento del poseedor de mala fe, y menos aún cuando fueron realizadas de forma ilícita, la reconvención debe ser rechazada.

VI. COSTAS DEL PROCESO

En atención al resultado del presente proceso, y en aplicación del principio objetivo de la derrota, las costas procesales deben ser impuestas a la parte demandada y reconviniente, Enzo Rómulo Mariani, en su carácter de vencido en la acción principal de reivindicación y daños y perjuicios, así como en la excepción de prescripción adquisitiva y en la reconvención por indemnización de mejoras. Dicha

imposición se realiza conforme lo establece el artículo 65 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCC). La condena en costas incluye tanto los honorarios profesionales como los costes o gastos incurridos. La regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes se difiere para la oportunidad en que se determinen la base regulatoria definitiva.

Por todo lo expuesto, juzgando:

F A L L O:

1º) RECHAZAR la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por ENZO RÓMULO MARIANI y **HACER LUGAR** a la demanda de reivindicación promovida por la MUNICIPALIDAD DE ROSARIO. En virtud de ello, **CONDENAR** a ENZO RÓMULO MARIANI a **restituir a la MUNICIPALIDAD DE ROSARIO** el inmueble ubicado en la Provincia de Entre Ríos, Departamento Victoria, Ejido de Victoria, Zona de Islas, Plano catastral N°22530, Partida N°13-114795/3, R.T. 48, Planta 6 y con una superficie de 807 Has. 59 as. 60cas., libre de personas y cosas. Costas a cargo del demandado Enzo Rómulo Mariani, de conformidad a lo dispuesto por el art. 65 CPCCER, en atención al principio objetivo de la derrota.

2º) HACER LUGAR a la pretensión resarcitoria de la MUNICIPALIDAD DE ROSARIO por la privación de uso y por el costo de la remoción de las instalaciones y construcciones ilícitas existentes en el inmueble, por los montos cuantificados en el apartado IV, con mas los intereses dispuestos en dicho apartado para cada caso. Costas a cargo del demandado Enzo Rómulo Mariani, de conformidad a lo dispuesto por el art. 65 CPCCER, en atención al principio objetivo de la derrota.

3º) RECHAZAR a la reconvencción por indemnización de las mejoras introducidas por ENZO RÓMULO MARIANI. Costas a cargo del demandado Enzo Rómulo Mariani, de conformidad a lo dispuesto por el art. 65 CPCCER, en atención al principio objetivo de la derrota.

4º) DIFERIR la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta que se determine la base económica del litigio (art. 31 de la ley de aranceles), en el momento procesal oportuno.

Notifíquese, conforme arts. 1 y 4 Acordada 15/18 SNE, regístrese y, oportunamente, archívese.

Firmado digitalmente por:

DR. LUIS FRANCISCO MÁRQUEZ CHADA
Juez de 1ra. Instancia