

San Carlos de Bariloche, 27 de mayo de 2026

VISTOS: Estos autos caratulados: "**BOYADZIAN, CARLOS Y OTRO C/ BARRERA, CECILIA ALEJANDRA S/ REIVINDICACIÓN**", BA-00020-C-2022, de los que

RESULTA: El 13/06/2022 se presentó el Dr. Fernando Valenzuela, en su carácter de apoderado de los Sres. Carlos Boyadzian y Mario Boyadzian e interpuso demanda de reivindicación contra Cecilia Alejandra Barrera y demás ocupantes del inmueble identificado bajo la NC 19-1-P-054-031-000, ubicado en el Barrio Nahuel Malal calle Queipo esquina Huilqui.

Refirió que sus mandantes son los titulares registrales del inmueble NC 19-1-P-054-31-000 conforme surge de la escritura pública del 4/11/1977, pasada por ante el escribano Bernardino Montejano, inmueble que adquirieron -en condominio- de Domingo Ruben Beberaggi Allende, anterior propietario del inmueble.

Sostuvo que al momento de la firma de la escritura se otorgo la posesión material a sus mandantes y que desde ese momento la mantuvieron, pagando sus impuestos y con la idea de realizar, a futuro, mejoras.

Relató que sus mandantes, quienes no viven en esta ciudad, en cada viaje que realizaban visitaban el inmueble y lo recorrían en forma habitual.

Asimismo refirió que, por cuestiones administrativas y burocráticas que desconocen, los organismos recaudadores no le remitieron más los comprobantes para poder realizar el pago de los impuestos desde la Ciudad de Buenos Aires, como lo hacían habitualmente.

Manifestó que a raíz de la pandemia COVID 19, sus mandantes se vieron impedidos de viajar a esta localidad como consecuencia de las medidas de aislamiento y las restricciones imperantes para trasladarse y desplazarse, situación que se vio agravada por la edad de los aquí demandantes.

Afirmó que, alertados por vecinos, tomaron conocimiento que el lote había sido ocupado por la demandada, quien en un principio procedió a la limpieza del predio para posteriormente, meses mas tarde, instalar en el lugar containers marítimos.

Asimismo, refirió que a las consultas realizadas por los vecinos, la Sra. Barrera manifestó haber comprado el inmueble a través de una cesión de boleto de compraventa.

en tal sentido, aclaró que sus mandantes no vendieron el inmueble objeto de autos por medio de ningún instrumento.

Sostuvo que sus mandantes poseen título suficiente y son los legítimos propietarios del inmueble, que lo adquirieron de su anterior propietario y continuaron la posesión de éste.

Fundó en derecho su pretensión, citó jurisprudencia y ofreció prueba.

II. Impuesto que fuera el trámite de juicio ordinario, el 10/03/2023 se presentó Cecilia Alejandra Barrera, patrocinada por la Defensoría Oficial de Pobres y Ausentes N° 9 a cargo de los Dra. Stella Maris Viudez, Defensora Oficial a cargo de la Defensoría de Pobres y Ausentes N° 9, y los Defensores Adjuntos los Dres. Carlos Gustavo Suarez y Germán Ariel Corbella.

Contestó demanda, negó los hechos, interpuso excepción de falta de legitimación activa y pasiva, ambas como defensa de fondo.

Relató que en el 05/10/1979, los Sres. Carlos Boyadzian y Mario Boyadzian vendieron el inmueble objeto de autos NC 19-1-P-540-31, a través del Sr. Segismundo Swidzinski, al Sr. Uberfil Carrilanca.

Posteriormente, indicó que el Sr. Carrilanca le cedió su boleto de compraventa, quien adquirió el inmueble de buena fe y cancelando el precio total pactado.

Sostuvo que al momento de adquirir el inmueble el mismo se encontraba baldío y sin signos de ocupación.

Afirmó haber realizado tareas de limpieza, desmalezamiento y amojonamiento del lote, el 18/04/2016, a través de ingeniero Diaz.

Manifestó que desde que adquirió el inmueble ha ejercido la posesión en forma exclusiva, realizando innumerables actos que van desde la construcción de una casa hasta los trámites necesarios para la provisión de los servicios públicos y sus respectivos pagos.

Asimismo, sostuvo que al momento de adquirir el inmueble regularizó la deuda existente respecto de impuestos provinciales y municipales.

Es así que, en el año 2018, inicio ante la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 los autos: "BARRERA, CECILIA ALEJANDRA c/ BOYADZIAN, CARLOS CABARET Y OTRO S/ ESCRITURACION, EXPTE. N° A-3B-1394-C2018.

Fundó en derecho, cito jurisprudencia y ofreció prueba.

III. Respecto de la excepción de falta de legitimación, su tratamiento fue diferido para ser analizada en esta oportunidad (ver proveído del 25/12/2023).-

La demandada funda su defensa de falta de legitimación activa en la circunstancia de que el actor no habría ejercido -según sus dichos- la posesión del inmueble.-

La suscripción de un boleto produce, entre otros efectos, que el comprador pasa a ser cesionario de la acción de reivindicación que competía al vendedor.

En relación a la falta de legitimación pasiva, la demandada sostuvo que detenta la posesión legítima del inmueble en virtud de ser cesionaria de un boleto de compraventa que acompañó como título.

IV. El 28/04/2023 se recibió la causa a prueba, habiéndose producido aquellas que surgen de la certificación del 30/05/2025 y 13/06/2025 y demás constancias de autos.

El 08/05/2026 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.

Por ello y en función de lo dispuesto por los arts. 200 de la Constitución de la provincia de Río Negro y 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.

CONSIDERANDO: I.- En primer lugar, se analizará la excepción de falta de legitimación activa.-

Respecto de la excepción de falta de legitimación la demandada funda su defensa de falta de legitimación en la circunstancia de que el actor no habría ejercido -según sus dichos- la posesión del inmueble.-

Asimismo, sostuvo que se encuentra ocupando en forma pacífica el inmueble objeto de autos desde el año 2016, fecha en que compró el inmueble a través de un cesión derechos.

Debe señalarse que el art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que *"La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho*

real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento..." Es decir que, como principio, está legitimado a reivindicar el propietario de la cosa.

Sin perjuicio de ello, teniendo en cuenta que sólo pueden ser víctimas de una desposesión los titulares de derechos reales que se ejercen por la posesión, sólo el titular de una servidumbre carecería de legitimación para demandar por reivindicación.

En consecuencia, para promover la acción de reivindicación, no es requisito haber tenido la posesión del bien reivindicado con anterioridad a la demanda.

Y ello es así por cuanto el actor puede invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aún cuando no probase la preexistencia de la propia posesión.

En este sentido, debe presumirse "juris tantum" que los antecesores del reivindicante lo han subrogado en todos los derechos que tuvieron sobre la cosa, incluida la posesión desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los derechos que hubieren tenido sus antecesores para reivindicar. En el caso de autos, se ha acreditado que el inmueble en cuestión se encuentra inscripto registralmente a nombre del accionante desde el 08/08/2016, conforme surge del informe de dominio acompañado con el escrito de demanda.

Tampoco debe perderse de vista que el inmueble siempre habría estado baldío, por lo que no podría exigírsele a su dueño la ocupación efectiva en todo momento.-

En este sentido, si bien la ocupación es un hecho, la posesión es un concepto jurídico que debe aplicarse en forma amplia cuando se trata de inmuebles baldíos.-

En ese orden de ideas, la existencia de abundante vegetación y la ausencia de alambrados o construcciones no puede interpretarse como un abandono de la posesión de un lote baldío.-

Respecto al aspecto baldío del inmueble al que refirió el demandado, la Cámara Local, en autos "SPERONI, FERNANDO EUGENIO C/ CRISPENS, ALEJANDRO AGUSTIN y OTRA S/ REIVINDICACION (Ordinario)" Nro.A-3BA-1274-C2017 (R.C. 03340-19); SD del 06 de julio de 2020 (con voto rector del Dr. Cuellar), indicó que "...Y el nóvel Código Civil y Comercial Nacional, como no podría ser de otra manera por no tratarse de ningún nuevo paradigma sino de derecho consolidado en todo

el mundo, siguió tal orden ideario.

El abandono sigue siendo pues una causal extintiva del derecho real dominial pero nunca lo es a su vez de adquisición por un tercero sino pasando a integrar el dominio privado del Estado (arts. 236 inc. "a", 1907 y cdts. Cód. cit.).

La mayoría doctrinaria considera incluso que es ministerio legis sin necesidad de declaración alguna ni de acto material alguno del Estado. También se sigue sosteniendo, por ejemplo, que la intención de abandono debe ser clara y distinta del puro desprendimiento material del bien y que nunca se presume, sino que debe ser expresa y probada por quien afirme su existencia pues ello se vincula con el carácter perpetuo del dominio (art. 236 Cód. cit.). Tratándose de inmuebles esa voluntad debe ser manifestada incluso por escritura pública (art. 1017 inc. "a" Cód. cit.).

Enseña Salvat que para que se configure el abandono dominial es necesario, entre otras condiciones que no vienen al caso, el elemento moral o intencional: no querer ser más titular pues no es abandono el sólo hecho de dejar la propiedad. Los inmuebles no son susceptibles de apropiación y en calidad de bienes vacantes pasarán al dominio privado estatal (art. cit.). La intención de abandono debe ser distinta del mero desprendimiento material del inmueble y éste sólo, sin el acompañamiento de la manifestación volitiva en la forma indicada, no es suficiente para configurarlo pues aplica el carácter perpetuo del derecho real de dominio (ver in extenso por caso Gherzi, A., "El abandono de dominio sobre inmuebles y su adquisición por el Estado", LL Gran Cuyo 2019-Dic.-1; Lorenzetti, R., "Código Civil y Comercial de la Nación", T° VI, págs. 238 y sgts.; Rivera-Medina, "Código Civil y Comercial de la Nación", T° V, págs. 260/262, etc., etc.)..." En síntesis y en relación al "abandono" alegado por el demandado, debe señalarse que la no ocupación del bien por parte del dueño -mas aún si se trata de un lote baldío-, no importa abandono.

En consecuencia, la actora se encuentra legitimada para promover la acción de reivindicación, por lo que corresponde desestimar la excepción en estudio.

En efecto, debe señalarse que el art. 2248 del Código Civil y Comercial establece que *"La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen desapoderamiento..."*.-

Es decir que, como principio, está legitimado a reivindicar el propietario de la cosa.- Por su parte, el Art. 2251 del mismo cuerpo legal, indica que *"Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terceros o contra los restantes cotitulares. Cuando se dirige contra terceros puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o puede reducirse a la medida de su parte indivisa. Restablecido el derecho sobre la totalidad o parte material del objeto, el ejercido por cada condómino se circunscribe a su parte indivisa."*

Asimismo, para promover la acción de reivindicación tampoco sería requisito haber tenido la posesión del bien reivindicado con anterioridad a la demanda.

Y ello es así por cuanto el actor puede invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aún cuando no probase la preexistencia de la propia posesión.

En este sentido, debe presumirse "juris tantum" que los antecesores del reivindicante han subrogado en todos los derechos que tuvieron sobre la cosa, incluida la posesión desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los derechos que hubieren tenido sus antecesores para reivindicar.

En el caso de autos, se ha acreditado que se ha inscripto la escritura de adjudicación del inmueble a favor de los actores, conforme el informe de dominio adjuntado el 31/03/2025 por presentación E-26, por lo que se encuentra legitimado para promover la acción de reivindicación.-

II. En segundo lugar, se analizará la falta de legitimación pasiva.

Respecto de la excepción de falta de legitimación pasiva, la demandada funda su defensa en que ha adquirido el inmueble de buena fe, mediante una cesión de derechos de un boleto de compraventa.

Corresponde desestimar la excepción planteada, sin mayor análisis que la simple lectura del art. 2255 del CCyC que reza: *"Legitimación Pasiva: La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante"*.

Claramente, se establece que la acción se debe interponer contra quien sea el actual poseedor o tenedor, con independencia al "título" que pudiera presentar en juicio, lo que es materia de análisis al momento de dictar sentencia.-

El único supuesto en el que debe receptarse la excepción concurre cuando el demandado niega la calidad de poseedor o tenedor, circunstancia que en el caso de autos no se encuentra discutida, toda vez que la demandada alegó ser poseedora, lo que la coloca en parte legitimada para ser demandada, sin perjuicio de lo que se resuelva en relación a los títulos presentados por los litigantes.-

III.- Dicho esto, tratándose de la reivindicación de un bien inmueble, rigen las pautas previstas por los Arts. 2256 y cctes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Resulta necesario recordar que "... los jueces no tienen obligación de analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fallos; 258:304; 262:222; 265:301; 272:225) y que tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos 274:113; 280:320; 144:611). "Desde el punto de vista estrictamente procesal, los litigantes deben probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción, y tal imposición no depende de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso..."(Cf. Sala F C.Nac. Civil de Apel., Expte. n110.687/2008 "Martorelli, Gustavo Guillermo c/ Asociación del Fútbol Argentino y otros s/ daños y perjuicios" del 19/5/2021).

De una compulsa de autos ha quedado acreditado que el título acompañado por la demandada fue desconocido por lo actores, y ésta no acreditó que el Sr. Segismundo Swidzinski, quien aparece como vendedor en representación de los actores en el boleto de compraventa, haya tenido algún vínculo jurídico con los Sres. Boyadzian que justifique la representación allí invocada, negada por aquellos.-

Esta mera circunstancia resulta suficiente para desestimar la demanda, en tanto que el título en el que funda su defensa la demandada carece de uno de los requisitos básicos para comenzar a analizar los alcances del mismo, en tanto no se probó que quien suscribió el boleto de compraventa, que fuera luego objeto de una cesión de derechos, haya tenido facultades de representación de los titulares registrales.-

En efecto, no se acreditó que haya existido mandato, gestión de negocios, apoderamiento ni ninguna otra figura jurídica que avalara al Sr. Swidzinski a invocar la representación que invocó.-

Tampoco se trajo a este proceso a ninguno de los firmantes de dicho boleto de compraventa.-

A mayor abundamiento, tampoco existen constancias que acrediten que la posesión invocada por el demandado cumpla con los requisitos necesarios (justo título y posesión de 10 años o posesión de 20 años) para analizar la eventual procedencia de una prescripción adquisitiva, que no fue siquiera planteada.-

Por último debe recordarse que, en materia de bienes registrables, para que la posesión sea amparada por la "buena fe" requiere del examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinentes establecidos en el régimen especial (Art. 1902 último párrafo del Código Civil y Comercial).

Y si bien la demandada manifestó haber iniciado BARRERA, CECILIA ALEJANDRA c/ BOYADZIAN, CARLOS CABARET Y OTRO S/ ESCRITURACION, EXPTE. N° A-3B-1394-C2018, de dicha causa surge que al momento de iniciar las presentes actuaciones no se encontraba trabada la litis, y posteriormente se decretó la caducidad de instancia, la que fuera confirmada por la alzada.

Asimismo, tuve a la vista los autos: "BENEDE, SILVINA c/ CARRILLANCA, UBERFIL s/ ESCRITURACIÓN (ordinario)(N° A-3BA-405-C2013) BA-19246-C-0000, que tramitaron por ante la Unidad Jurisdiccional N° 3, los cuales no aportaron prueba alguna que logre desvirtuar el título acompañado por los actores (inscripción registral).-

A mayor abundamiento, el título acompañado por el actor fue instrumentado en escritura pública, cumpliendo así con el requisito legal "ad solemnitatem" (por tratarse de una compraventa de un inmueble), por lo que la misma hace plena fe hasta que sea redargüida de falsedad, circunstancia que no ha sucedido.

Por otro lado, también surge de autos que el título presentado por el actor es de fecha anterior (1965) a la fecha de la alegada "posesión" que dice detentar la demandada y que surgiría de un boleto de compraventa (1979), del cual luego se perfeccionó una cesión de derechos (2016) y de los comprobantes del pago de impuestos y servicios.

IV. En suma, no encuentro ningún fundamento legal que le permita a la demandada continuar ocupando el inmueble objeto de autos frente a quien- reitero- tiene título de

compraventa instrumentado por escritura pública, emplazamiento registral, posesión anterior e hizo valer la presunción del Inc. "c" del Art. 2256 Código Civil y Comercial de la Nación, incorporando a la causa su propio título inscripto en el registro público (ver informe de dominio) del que además surge el título de sus antecesores, que también fue perfeccionado en instrumento público, también fue inscripto registralmente y es de fecha anterior a la posesión que dice detentar aquella.-

V. En cuanto a las costas del juicio, corresponde imponerlas a la demandada (arts. 62 y Cctes. del CPCC).-

VI.- Por todo lo expuesto, normativa y doctrina citada, **FALLO:** 1) Desestimar las excepciones opuestas por la demandada.- 2) Hacer lugar a la demanda por reivindicación en relación al inmueble NC 19-1-P-054-031-000 objeto de autos, condenando a Cecilia Alejandra Barrera y demás ocupantes a restituirles a los actores Carlos Boyadzian y Mario Boyadzian la posesión del mismo en el plazo de 10 días, contados a partir de la notificación de la presente. Ello, bajo apercibimiento de ordenar su inmediato lanzamiento, si correspondiere. 3) En cuanto a las costas del juicio, corresponde imponerlas a la demandada.- 4) Firme la presente, se procederá a fijar la base regulatoria en los términos del art. 24 de la L.A.- 5) Notifíquese a los letrados y partes la presente en los términos del art. 120 del CPCC.-

Mariano A. Castro
Juez