

San Carlos de Bariloche, 10 de Febrero de 2026.

VISTOS: Los autos caratulados **BRUZZONI, PABLO C/ CUADRADO, ERNESTO Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO); BA-17534-C-0000**, para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Que con fecha 02.02.21 Pablo Bruzzoni interpuso demanda de reivindicación contra Ernesto Cuadrado y/o restantes ocupantes del inmueble denominado mediante nomenclatura catastral como 19-2-N-133-18, sito en calle De Las Mosquetas 513, Villa Lago Gutiérrez, de ésta ciudad. Solicitó que atento la existencia de construcciones realizadas por el demandado, se ordene la demolición y/o retiro de todo lo construido, plantado y adherido al suelo; se reservó el derecho de reclamar los daños y perjuicios generados.

Indicó que el inmueble fue adquirido por Félix René Bruzzoni, su padre, en el año 1949 y que en la actualidad él resulta ser titular de 1/8 del mismo, por haberlo heredado, conforme surge del título de propiedad inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Río Negro.

Explicó que si bien reside en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tanto él como sus hermanos, han visitado frecuentemente los terrenos adquiridos por su padre y evaluado su potencial económico; que en el año 2014 sus hermanas advirtieron construcciones adheridas al terreno objeto de autos y al año siguiente se comunicaron con una inmobiliaria para que valuara los terrenos y la tasadora le informó que el lote se encontraba cercado y edificado.

Aseguró que estas circunstancias lo obligaron, junto con los restantes miembros de la familia, a realizar las gestiones necesarias para obtener la

inscripción del inmueble a su nombre, lo cual se efectivizó en diciembre de 2019.

Señaló que durante febrero de 2020 se apersonaron en el terreno para tratar de arribar a una solución extrajudicial y tomaron conocimiento que en el mismo vivían un matrimonio de gente mayor que habían adquirido el lote mediante boleto de compraventa, según los dichos de Elida Cuadrado, hija de los ocupantes, quien reside enfrente al mismo.

Manifestó que ante la imposibilidad de encontrar una solución no litigiosa, intimaron a los ocupantes por carta documento, sin resultado positivo, lo que no le dejó más alternativa que acudir a estos estrados judiciales en defensa de su derecho de propiedad.

Fundó en derecho; acompañó prueba documental y ofreció la restante.

B) Que con fecha 09.03.21 se presentaron Diana, Nora y Elida todas ellas de apellido Cuadrado, apoderadas de Ernesto Ángel Cuadrado y Lucrecia Dolores Patricelli, contestaron la demanda de reivindicación entabladas contra sus padres.

En primer término solicitaron la suspensión del proceso hasta tanto se integre la litis con la totalidad de los supuestos herederos, toda vez que el actor ha manifestado ser el titular de 1/8 del inmueble.

Sobre el fondo de la cuestión, negaron todos y cada uno de los hechos que no sean materia de especial reconocimiento. Agregaron que ellas adquirieron el lote objeto de esta acción por cesión del boleto de compraventa celebrado entre Félix Bruzzoni y Pedro Adrián Pereyra en su calidad de comprador, quien a su vez se lo cediera a Pablo Ceferino San Martín de quien recibieron la posesión, mediante cesión, con certificación notarial de firmas, en fecha 01.03.2013, pero detentando la posesión antes.

Describieron que en el lugar habitan sus padres en forma pacífica,

continua e ininterrumpida y que todo lo construido, plantado o adherido al suelo, y mejoras efectuadas sobre el terreno, demuestran el ánimo de dueño. Acompañaron boleto de compraventa y ambas cesiones de derecho.

Fundaron en derecho y ofrecieron la prueba restante.

C) Con fecha 17.03.21 se presentan Ernesto Ángel Cuadrado y Lucrecia Dolores Patricelli, solicitan ser tenidos como parte y que se tenga por contestada la demanda con la presentación efectuada por sus mandatarias.

D) Por medio de la presentación de fecha 31.07.22 el Dr. Cerquetti denunció el fallecimiento de Ernesto Cuadrado, acompañando copia del certificado de defunción respectivo.

En consecuencia, se ordenó la suspensión del proceso en curso y citación de sus herederas, quienes comparecieron a estar a derecho (cf. presentaciones de fecha 28.09.22; 03.10.22; y 31.10.23).

E) Mediante el decreto de fecha 03.09.25, rectificada con fecha 29.09.25, se clausuró el periodo probatorio poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar, de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad solo la parte actora (cf. presentación de fecha 29.09.25) y encontrándose firme el llamamiento de "autos", quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1. En primer término es oportuno recordar que la reivindicación es la acción real que tiene por objeto declarar en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución (conf. Kiper, Claudio en Código Civil comentado, Derechos reales, t. II, pág. 477, ed. Rubinzal Culzoni , año 2004).

Así es que el art. 2248 del Código Civil y Comercial define a la acción reivindicatoria como aquella herramienta procesal destinada a defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y que corresponde ante actos que producen el desapoderamiento

2. Establecido lo anterior, no se ve obstáculo alguno para admitir la demanda de reivindicación articulada dado que los demandados no tienen derecho alguno a la posesión que puedan hacer valer frente a la pretensión reivindicatoria esgrimida por el actor.

En el proceso de reivindicación de inmuebles, se busca establecer quién tiene título para poseer. Entendiendo por título, al acto jurídico necesario para adquirir un derecho real o legitimar la posesión.

Tal es así que, la parte actora ha demostrado ser titular del inmueble que pretende reivindicar en una porción indivisa mediante la inscripción de la declaratoria de herederos dictada en el sucesorio de Félix René Bruzzoni, según testimonio ley 22.172 en el Registro de la Propiedad Inmueble con fecha 20.12.19 (Ver archivo "Documental demanda" en SEON).

Entonces, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 2280 del Código Civil y Comercial de la Nación, cabe concluir, que la parte actora posee título suficiente para ejercer la acción reivindicatoria como continuador de la posesión que ejercía el causante.

En este sentido, se ha dicho que "El heredero del titular del derecho real, aun cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble, puede intentar las acciones reales. Ello es así, porque es sucesor del causante y continuador de su persona, poseedor de aquellas cosas que aquél haya poseído, y cuenta con las acciones de aquél (arts. 2280 y 2337)" (Kiper, Claudio "Tratado de Derechos Reales", Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994, Tomo II, pág. 461, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016).

3. Cabe recordar que, como argumento para repeler la acción intentada, las demandadas afirmaron que son poseedoras de la cosa aproximadamente desde 2013, como resultado de un boleto de compraventa suscripto por Félix Bruzzoni -padre del accionante- y Pedro Pereyra, el cual luego por cedido a San Martín y éste último a las hermanas Cuadrado, pero nunca se regularizó la situación registral del inmueble materia de reclamo.

Sin embargo, de la documentación presentada por las demandadas evidencia una contradicción en las fechas allí consignadas. A saber, el boleto de compra venta primigenio, suscripto entre Félix Bruzzoni y Pedro Pereyra, se encuentra fechado y certificadas las firmas allí insertas en 30.09.1998, cuando del testimonio ley 22.172 librado en el marco del proceso sucesorio del primero, surge que éste falleció cuatro años antes, esto es, 19.09.1994.

Así es que, pese a la posición adquirida por las demandadas a partir de la cadena de cesiones de los derechos, lo cierto es que no probó tener un mejor derecho que el que invocó el actor respecto del inmueble objeto de esta acción.

Concretamente, las demandadas no tienen título alguno del cual surja su derecho a la posesión, mientras que el actor sí lo tiene, tal como se desprende del certificado de dominio agregado a estos autos (cf. Informe de dominio agregado con fecha 07.03.24) .

Por lo tanto, la cuestión ventilada en autos podría, en el mejor de los casos, encuadrarse dentro de las previsiones del inc. c del 2256 del Código Civil y Comercial aunque, señalando que el derecho invocado por las demandadas no deriva de ningún antecesor, sino de su sola ocupación.

El precepto aludido establece que "si los derechos del actor y el

demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicador es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica".

Insisto en aclarar que dicha norma, cuando refiere al "título" de propiedad del reivindicador, no se limita al instrumento concreto que éste hace valer en juicio sino que hace alusión al título del último de los antecesores cuya fecha sí sea anterior al del actual ocupante sin título.

Es que, tal como afirmó Lafaille, comentando el viejo artículo 2790 CC que refleja la situación objeto de este trámite con mayor precisión que el art. 2256 citado, presume que el transmitente y no el reivindicador, era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica.

Por ende, el reivindicador que presenta título de propiedad de quienes los precedieron, remontándose hasta alguno que sea anterior a la posesión del demandado ganará la acción de reivindicación aunque él no haya sido nunca poseedor, ya que las escrituras que acreditan el dominio de los antecesores hacen presumir que éstos tuvieron la posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés, aún cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación" (ver Revista de Derecho Privado y Comunitario, n° 2003-1, pág. 451, año 2003, de. Rubinzel Culzoni).

Entonces, el reivindicador se coloca en la situación jurídica de su antecesor y obtiene así el derecho a reclamar la restitución del inmueble que adquirió, pues este derecho está implícito en el propio acto de cesión de derechos hereditarios del bien. Tal, ha sido la postura asumida por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en el fallo plenario "Arcadini, Roque Suc. c/ Maleca Carlos", del 11.11.58 (ver, Colección de Plenarios", Derecho Civil, ed. La Ley, t. I, págs. 4/5, año 2009).

En dicho precedente, el mencionado tribunal recurrió a la semejanza que presentan la cesión de derechos y la compraventa, destacando que el art. 1444 del Código Civil permite la cesión de todos los derechos y acciones sobre una cosa que se halla en el comercio; entonces, si la compraventa implica una cesión de derechos al obligarse el vendedor a entregar una cosa y a transferir el dominio de ella, si el enajenante no se reserva ningún derecho sobre la cosa, debe entenderse que se desprende y transmite al comprador todas las acciones que tenía sobre ella (ver Kiper, C., Código Civil Comentado. Derechos Reales t. II, ed. Rubinzal Culzoni, pág. 485).

En resumida cuenta, mientras el actor ostenta el carácter de titular registral del bien cuya reivindicación pretende, las demandadas carecen de título alguno que justifique su ocupación.

En función de ello, la procedencia de ésta acción deviene indiscutible. La misma alcanza a los demandados y posibles ocupantes que, debidamente citados, no se presentaron en autos a contradecir la pretensión de la actora (art. 2251, tercer párrafo del Código citado).

4. Como consecuencia de ello, corresponde hacer lugar a la acción interpuesta y ordenar la restitución del bien objeto de esta acción y demolición de lo construido al actor, fijando en 30 días el plazo, bajo apercibimiento de lanzamiento y destrucción de lo construido a costa de los ocupantes.

5. Las costas se imponen a las demandadas, atento el resultado del proceso (art. 62, del Código Procesal Civil y Comercial).

6. Diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta tanto se determine el valor del bien objeto de este trámite (conf. art. 33 de la L.A.).

En atención a todo lo cual,

FALLO: I) Hacer lugar a la demanda entablada y, en consecuencia condenar a Lucrecia Dolores Patricelli, Diana Celeste Cuadrado, Nora Gloria Cuadrado y Elida Raquel Cuadrado y/u ocupantes a restituir, libre de toda construcción, al actor, Pablo Bruzzoni, el inmueble objeto de este trámite, en el término de 30 días, bajo apercibimiento de lanzamiento y demolición de lo construido. II) Imponer las costas a los demandados vencidos (art. 62 del Cód. Proc.). III) Diferir la regulación de los honorarios hasta tanto se determine el valor del bien objeto de autos. IV) Notificar la presente en los términos previstos por los arts. 120 y 138 CPCC.

Santiago V. Moran

Juez