

Viedma, 8 de junio de 2026.

**EXPEDIENTE: OYON, GLADYS MABEL C/ GALVEZ, RODOLFO S/
ORDINARIO - REIVINDICACIÓN - EXPTE N°VI-01720-C-2024.**

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 22/09/2024 se presenta la Sra. Gladys Mabel Oyón, mediante apoderados, e interpone acción de reivindicación del inmueble identificado catastralmente como NC:18-1-A-487-15, sito en calle Gasquet 275, de Viedma, en contra del Sr. Rodolfo Gálvez.

Solicita el restablecimiento de los derechos afectados, la restitución del inmueble del que habría sido desposeída y el pago de un canon locativo, a determinar por perito martillero

Refiere que ostenta legitimación activa debido a ser heredera del Sr. Lázaro Luna, de conformidad a la declaratoria de herederos de fecha 22/07/2020, dictada en autos “Luna, Lázaro s/Sucesión Ab Intestato”, Expte. VI-30524-C-0000, en trámite por ante la Unidad Jurisdiccional N° 3. Asimismo, se expide sobre la legitimación pasiva del Sr. Gálvez.

Explica el estado jurídico del inmueble objeto de reivindicación. Señala que está ubicado en calle Gobernador Gasquet N° 275, de Viedma, donde se encontró sin vida al Sr. Lázaro Luna el día 25/04/2015.

Sostiene que el inmueble fue adquirido por el Sr. Luna, con fecha 12/01/1982 al Sr. Orlando Alfredo Gavlosky, quien se encontraba casado con la Sra. Mabel Beatriz Roche. Asimismo, agrega que ambos suscribieron el boleto de compraventa.

Indica que una copia del boleto de compraventa se encuentra archivado en el Municipio de Viedma. A su vez, cita la cláusula tercera del boleto de compraventa, donde el Sr. Gavlosky hizo tradición del inmueble al comprador, Sr. Lázaro Luna.

Aclaran que a la fecha del fallecimiento del Sr. Luna, desconocía su vínculo filial, razón por la cual tuvo iniciar un proceso de impugnación de filiación, haciendo referencia al respectivo proceso judicial.

Refiere que, mientras se sustanciaba el proceso de filiación, los sobrinos del progenitor de la actora iniciaron el proceso sucesorio y participaron de manera activa hasta que se dictó la declaratoria de herederos de fecha 22/07/2020, mediante la que fue declarada única heredera.

Expone que, con anterioridad a la declaratoria de herederos, y en atención que los señores Araoz -sobrinos del Sr. Luna- residían en Chubut, se designó a los señores

Rubén Alfredo Moyano y Martín Arévalo como cuidadores del inmueble de calle Gasquet N° 275. Esta designación, en carácter de cuidadores, se formalizó mediante Exposición Policial de fecha 06/12/2016, labrada en la Comisaría de la Provincia de Chubut, agregada a fs. 215 de los autos caratulados: “Oyón Gladys Mabel c/Oyón Adalberto Edgardo y otros s/Impugnación de estado (Filiación)”, Receptoría N° G-1VI-859-F-2016.

Agrega que, a fs. 128 de los autos caratulados “Luna Lázaro s/Sucesión Ab Intestato -s/Medida Cautelar (c)”, Receptoría N° N-1VI-50-C2018 - VI-29545-C-0000, consta que en fecha 13/07/2018 el Jefe de la Oficina de Mandamientos y Notificaciones de Viedma se constituyó en el domicilio sito en calle Gasquet N° 275. Consultada la persona que lo atendió, ésta resultó ser el Sr. Rubén Alfredo Moyano, quien exhibió constancia que acreditaba su carácter de cuidador del inmueble, función en la que habría sido designado en el año 2016 por la Sra. Carolina Araoz, sobrina del causante.

Indica que, en ese mismo acto, el Sr. Moyano también exhibió una Exposición Policial de fecha 24/07/2017, realizada en la Comisaría N° 34 de Viedma y suscripta por el Sr. Abraham Quinchú, domiciliado en calle Bolivia N° 243 de esta ciudad, agregada a fs. 139. Señalan que, de esa exposición, surge que el Sr. Quinchú designó al Sr. Moyano como cuidador por tiempo indeterminado del inmueble señalado y dejaba constancia que la vivienda pertenecía a su tía, la Sra. Rosario Quinchú, respecto de la cual actuaría como administrador o mandatario. Con posterioridad a ese supuesto mandato, otorgado únicamente en carácter de mero cuidador y sin participación ni control alguno de parte de la Sra. Oyón, el Sr. Moyano desapareció del lugar, siendo luego ocupado el inmueble por personas distintas y desconocidas por la actora, quienes actualmente se autocalifican como poseedores del bien.

Manifiesta que el Sr. Luna jamás vendió ni entregó el inmueble a persona alguna durante su vida. Tampoco puede soslayarse que el cuerpo del Sr. Lázaro Luna fue hallado sin vida en ese inmueble el día 25/04/2015, a raíz de la denuncia efectuada por el testigo Martín Eduardo Arévalo, quien dio aviso telefónico al servicio de emergencias 911 de la Policía de la Provincia. Cabe agregar que a fs. 13, 14 y 15 de los autos caratulados: “Luna Lázaro s/Sucesión Ab Intestato -s/Medida Cautelar (c)”, Receptoría N° N-1VI-50-C2018 - VI-29545-C-0000, obra detalle del procedimiento mediante el cual personal policial halló el cuerpo del causante y del estado en que se encontraba la vivienda.

Señala que la Sra. Carolina Araoz, se trasladó a Viedma a ocupar el inmueble y

procedió a la venta de los muebles y objetos existentes en el mismo. También surge que, luego de vender diversos bienes del inmueble, la nombrada y su hermano, ambos de apellido Araoz, se retiraron de esta ciudad, dejando designado un cuidador de la vivienda.

Expresa que, conforme lo dispuesto en el art. 3240 del Código Civil, producida la transmisión hereditaria con la muerte del causante, sus sucesores universales adquieren desde ese momento la propiedad de todos los bienes integrantes de la herencia. Y es con fundamento en la vocación hereditaria de la Sra. Oyón, que corresponde promover la acción reivindicatoria que asistía al causante, a fin de obtener su restitución.

Fundamenta su postura en las presunciones legales establecidas en el art. 2256 del Código Civil y Comercial de la Nación y que debe tenerse presente lo dispuesto en su inciso c), el cual establece: “Si los derechos del actor y del demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que el transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica”.

Refiere a las medidas llevadas a cabo, poniendo énfasis en las diligencias preliminares. En ese contexto, manifiesta la inexistencia de las compraventas y la falsedad de las actuaciones llevadas a cabo en contra de sus derechos.

Funda en derecho, ofrece la prueba pertinente a su postura y concreta su petitorio.

2.- En fecha 26/09/2024 se inician las actuaciones y se les imprime el trámite ordinario.

En fecha 27/09/2024 se presenta la actora y amplía la demanda, para lo cual ofrece otros medios de prueba.

3.- En fecha 02/10/2024 se tuvo por ampliada la demanda, y se ordena su traslado. Asimismo, se concedió provisionalmente el Beneficio de Litigar sin gastos y se ordenó el traslado a la Agencia de Recaudación Tributaria.

4.- En fecha 23/10/2024 se presenta el Sr. Rodolfo Gálvez, con patrocinio letrado, y niega por imperativo legal todos y cada uno de los hechos de la demanda, con excepción de aquellos que sean de su expreso conocimiento, la contesta y solicita su rechazo.

Efectúa un relato pormenorizado de los hechos, detallando de manera cronológica los distintos boletos de compraventa celebrados desde la adquisición por el Sr. Luna hasta su persona.

Sostiene que, de acuerdo a los instrumentos contractuales que acompaña, el Sr. Luna celebró con fecha 22/02/1998 un boleto de compraventa del inmueble sito en calle

Gasquet N° 275 de Viedma a favor del Sr. Naldo Santo Paganini y la Sra. Rosario Quinchu. De esta manera se inicia una sucesión de transmisión de derechos posesorios a los distintos compradores.

Agrega que los compradores ejercieron actos posesorios públicos, pacíficos e ininterrumpidos por el lapso de 20 años y 11 meses, lo que fue omitido por la Sra. Oyón al momento de promover la demanda, por lo que niega -en consecuencia, el desapoderamiento invocado.

Indica que, posteriormente, en fecha 25/01/2019, la Sra. Rosario Quinchú cedió en forma gratuita todos los derechos emergentes sobre el inmueble, incluyendo los derechos posesorios adquiridos durante más de 20 años al Sr. Horacio Daniel Mosler. Agrega que el documento se encuentra aforado y sus firmas certificadas por la Policía de Río Negro. En este contexto, rechaza el cuestionamiento efectuado por la Sra. Oyón respecto de la firma de Rosario Quinchú y culmina diciendo que la certificación será ratificada por un familiar de la cedente.

Rechaza la duda formulada por la actora en torno a la firma de la Sra. Quinchú en el documento mencionado y sostiene que carece de fundamentos para dudar de la veracidad -contra la falsedad esgrimida-.

Sigue diciendo que con fecha 25/10/2019, el Sr. Mosler celebró con el Sr. Gálvez un contrato de permuta inmobiliaria sobre el inmueble de Gasquet N° 275, mediante instrumento certificado por escribano público, debidamente aforado y con las firmas certificadas por el escribano.

Afirma que desde la compra del Sr. Lázaro Luna hasta hoy, la posesión del inmueble ha sido ejercida en forma ostensible, pública e ininterrumpida desde la adquisición -por el Sr. Luna- acumulando de este modo entre los distintos adquirentes un total de 27 años y 8 meses de posesión.

Agrega que, al momento de la permuta, la vivienda de calle Gasquet N° 275 se encontraba inhabitable y en estado de abandono. Como consecuencia de esto, debió realizar tareas de mejoras tales como instalación completa de gas, luz, vereda perimetral, reformas internas y cambios en la cocina. Asimismo, indica haber abonado tasas municipales e impuestos de rentas adeudados.

Efectúa consideraciones en torno al desapoderamiento como condición de la acción reivindicatoria, y detalla secuencia relativa a la posesión tomando en consideración el vínculo de la actora con el Sr. Luna. Ese orden de ideas, el Sr. Luna nunca pudo transmitir a la actora el derecho real de la posesión con relación al inmueble, en

primer lugar, porque el boleto otorga un derecho a la posesión misma como hecho y luego, él transmitió el hecho de la posesión de forma voluntaria a Naldo Santo Paganini y Rosario Quinchú.

Plantea la falta de legitimación activa por parte de la Sra. Oyón toda vez que, a su entender, no existe desapoderamiento del Sr. Lázaro Luna. Asimismo, sostiene que la posesión por boleto de compraventa tiene entidad suficiente para rechazar la acción reivindicatoria. Reitera que los diversos instrumentos privados debidamente aforados, tiene debidamente acreditada el hecho de la posesión por más de 20 años. En este contexto, fundamenta la solicitud de rechazo de la acción intentada.

Funda en derecho, ofrece la prueba que estima pertinente a su postura y concreta su petitorio.

En fecha 29/10/2024 se presenta y hace saber que la documental adjunta con la contestación de demanda resultan ser copias extraídas de los originales reservados en la Secretaría del Juzgado.

5.- Corrido el traslado, en fecha 29/10/2024 se presenta la actora y desconoce en forma pormenorizada la documentación acompañada por la demandada.

Asimismo, contesta las defensas interpuestas, solicitando su rechazo con expresa imposición de costas. En primer término, sostiene que la excepción de prescripción ha sido interpuesta en forma extemporánea como defensa de previo y especial pronunciamiento, para lo cual desarrolla los argumentos que considera aplicables a su postura.

En segundo término, responde a los planteos formulados por la demandada respecto de la supuesta falta de legitimación activa de la actora para reclamar el inmueble objeto de autos. En tal sentido, sostiene la falsedad de la firma atribuida al Sr. Lázaro Luna inserta en el boleto de fecha 22/02/1998, instrumento mediante el cual el Sr. Luna habría transferido el inmueble a favor de la Sra. Rosario Quinchú y el Sr. Naldo Santo Paganini.

Asimismo, refuta los argumentos esgrimidos por la demandada en sustento de esa operación, niega la fecha cierta que se pretende atribuir respecto de los instrumentos contractuales cuya autenticidad ha sido expresamente desconocida por la parte actora.

Finalmente, formula su petitorio en los términos allí expuestos.

6.- En fecha 05/11/2024, ante la existencia de hechos controvertidos, se fijó la audiencia prevista por el art. 361 del CPCC (Ley P 4142). Asimismo, proveído el escrito de la parte actora -de fecha 24/10/2024 (Mov. E0007)- en atención de que le asiste razón en

relación a que el término del plazo para oponer la excepción de falta de legitimación en el modo pretendido, como de previo y especial pronunciamiento, expiró en las 2 primeras horas del día 23/10/2024, se impone su rechazo en los términos del artículo 347 inc 3 del CPCC y se difiere su tratamiento para definitiva como defensa de fondo.

7.- Con fecha 12/12/2024 se presenta la actora y solicita la anotación de la litis. En consecuencia, con fecha 13/12/2024 se hace lugar a la medida cautelar peticionada y se ordena su inscripción.

8.- En fecha 25/02/2025, se celebra la audiencia correspondiente al art. 333 del CPCC (Ley 5777) y se proveen las pruebas ofrecidas por las partes.

En fecha 10/12/2025 se ordena certificar respecto al vencimiento y resultado del término probatorio, se decreta la clausura y se ponen los autos para alegar, por lo que en fecha 22/12/2025 la actora presenta sus alegatos, haciendo lo propio la demandada en fecha 29/12/2025

En fecha 20/03/2026 se llama a autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO:

I.- De conformidad al modo en que la presente litis quedara trabada, en orden a los escritos introductorios del proceso, la cuestión a dilucidar consiste en determinar si procede la reivindicación del inmueble Nomenclatura Catastral NC 18-1-A-487-15, sito en calle Gasquet N° 275, de Viedma.

Para ello determinaré en primer orden la ley aplicable y con posterioridad, en base al análisis de la prueba producida en auto me expediré en torno a la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada, de conformidad a lo oportunamente resuelto con fecha 05/11/2024 y por último ponderaré si en autos se han logrado reunir los requisitos relacionados con demostración del título y el desapoderamiento del inmueble, objeto de la demanda.

II.- Corresponde precisar entonces qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen. Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CC y C y las enseñanzas de Roubier.

La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma. Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinza Culzoni. 1era

edición. Santa Fe. 2015.

En ese sentido, observo que el derecho real en juego se constituyó con el C.C. - Ley 17.711- aunque en tanto la presente acción real trata de la defensa de la existencia del derecho real de propiedad que pretende la actora y que los efectos de sus postulaciones continúan al momento de dictar la presente, cierto es que se están produciendo con la nueva ley. Se ha dicho que "Las consecuencias son todos los efectos de hecho o derecho que reconocen como causa una situación o relación jurídica existente". (Lorenzetti Ricardo Luis , Código Civil y Comercial de la Nación, Tomo I, Ed. Rubinzal-Culzoni, pag. 47 y sig.).

"(...) Ingresando a la consideración del agravio, corresponde en primer lugar abocarse a cuál resulta la normativa aplicable en atención a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación con fecha 1° de Agosto de 2.015 (Ley 26.994). Ello así y conforme lo edicta el art. 7 de dicho plexo legal ha de adelantarse que resulta aplicable al caso lo normado en el artículo 2.255 de ese ordenamiento en cuanto dispone que resulta legitimado pasivo de la acción reivindicatoria "el tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante." En efecto, en primer lugar el caso queda enmarcado en la órbita del nuevo código, puesto que el mismo se aplica "a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes." Máxime en el caso en virtud de tratarse de una norma procesal que ha de aplicarse a un proceso en curso (Descalzi, José Pablo, "El derecho procesal en el Código Civil y Comercial unificado", DJ 10/12/2014, cita on line: AR/DOC/4217/2014; ver en particular III. 28; en el mismo sentido Iturbide, Gabriela A. y Pereira, Manuel J. "Efectos de la aplicación de la ley en el tiempo con relación a los derechos reales y a los privilegios"; RCCyC 2015 (Julio), 01/07/2015; cita on line AR/DOC/1423/2015; ver en particular IX, 10; Rivera, Julio C. "Instituciones de Derecho Civil", T.I, P. 259. Edit. Abeledo Perrot, 1994; Aída Kemelmajer de Carlucci "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas en curso de ejecución", Revista de Derecho Privado y Comunitario, Edit. Rubinzal-Culzoni, 2015; Alterini, Jorge H. "Código Civil y Comercial Comentado", T. I, P. 48; Edit. La Ley; SCBA LP 114166 S 15/07/2015; Corte Suprema, fallos: "Medina" (fallos: 220:30), "Pluspetrol S.A." (Fallos: 323:1285), "Jorge García" (Fallos: 321:1757), "Francisco Costa" (Fallos 319:1915).- Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Necochea "RUSSO, Ricardo Omar c/ARIAS, Beatriz Teresa y otros s/Reivindicación". Expte. 9718; Reg. 131 (S) del 07/12/2016.

La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está

dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2015).

En orden a esa determinación, tengo presente que el Sr. Luna adquirió el bien el 12/01/1982, acto en que se le otorgó la posesión. Asimismo, con fecha 25/04/2015 se produce su fallecimiento en la vivienda objeto de disputa en autos, lo cual constató la Policía de Río Negro. Por su parte la demandada aduce que el Sr. Luna habría vendido el inmueble al Sr. Paganini y la Sra. Quinchú en fecha 22/02/1998; y la Sra. Quinchú lo habría cedido en forma gratuita al Sr. Horacio Daniel Mosler, quien lo habría permutado con el Sr. Gálvez, aquí demandado.

En orden a esa determinación he de aplicar el Código Civil y Comercial -Ley 26944-. Ello, en tanto surge que la acción real objeto de autos es consecuencia de una situación jurídica existente cuyos efectos continúan al momento de dictar sentencia.

Sin perjuicio de lo expresado, también debo aclarar que conforme las cuestiones han quedado planteadas la decisión que he de tomar para resolver el caso bajo examen, no cambiaría si se aplicara el CC - Ley 17711-.

III.- Si bien he establecido que será de aplicación el CCyC no puedo soslayar que el art. 2.758 del Código Civil de Vélez establecía que la acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella. Su finalidad es la de conseguir el reconocimiento judicial del derecho del reivindicante y obtener así la restitución de la cosa, es decir, que no se trata de una mera pretensión declarativa sino de condena. (conf. CNCiv., Sala K, 01-11-06; “López Carolina y ot. c/Lanje Jorge O. y otro s/ reivindicación” MJ- JU- M - 10142). En consecuencia, está habilitada para ejercerla, aquel sujeto que tiene derecho a poseer, del que verdaderamente posee la cosa, y en contraposición, aquel que la posee tiene que demostrar que no debe restituir la cosa (Abeledo Perrot 1/70054278-1)".

Con la vigencia del nuevo ordenamiento civil, la cuestión encuentra similitud. Así, las acciones reales se encuentran previstas en el art. 2.247 del CCyC y tienen por objeto defender la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales contra ataques que impidan su ejercicio.

Específicamente, en lo que refiere a la acción reivindicatoria su finalidad es, conforme art. 2.248 del cuerpo legal citado, defender la existencia del derecho real que se ejerce

por la posesión ante actos que producen desapoderamiento.

Cuatro son los requisitos para que la acción de reivindicación proceda. Estos son: 1) la titularidad de un derecho real sobre el inmueble en cuestión. Ello deviene de las previsiones del art. 2.248 del CCyC, en cuanto dispone que “La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión (...)”. 2) que el accionante haya tenido la posesión o como en el caso haya usado y gozado de la cosa, pues la norma mencionada habla de su pérdida. 3) haber perdido la posesión o uso y goce de la cosa; y 4) es que proceda contra quien lo ha desposeído.

En síntesis, se requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa, y por otro, la pérdida de la posesión -en el caso, el uso y goce de cosa- por desapoderamiento y su ejercicio actual por parte del reivindicado.

Por su parte, el objeto de reivindicación son cosas actualmente existentes, determinadas e individualizadas. Kiper Claudio. Tratado de Derechos Reales T. II. Ed. Rubinzal-Culzoni. Sta Fe. 2016. Pág. 465.

De este modo, la demanda de reivindicación requiere la determinación exacta de la cosa que se pretende reivindicar, no sólo físicamente, sino también jurídicamente, porque debe establecerse la identidad entre ésta y la cosa poseída por el reivindicado.

IV.- Entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o, dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Buenos

Aires, Ed. Zavallía, T 1, pág. 490 y ss.).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal. (CSJN in re "Baiadera, Víctor F.", LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-.

No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 356 CPCC titulado apreciación de la prueba).

A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

V.- Efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el proceso y la valoraré conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 356 del C.P.C.C. y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 3 del CCyC y art. 200 de la Constitución Provincial.

Corresponde determinar, entonces, los hechos controvertidos por las partes de aquellos que no lo están, existiendo acuerdo en que bien objeto de reivindicación fue propiedad

del Sr. Lázaro Luna.

El núcleo de la discrepancia entre ellos se plantea respecto de las transmisiones posteriores. Así, para la actora el Sr. Luna no ha transmitido el inmueble; mientras que para el Sr. Gálvez no se dan en el caso los requisitos de procedencia de la acción pues señala todo lo contrario, es decir que la adquisición de la vivienda de conformidad a una cadena ininterrumpida de contratos por los cuales se transmitió la posesión desde el Sr. Luna hasta su persona.

En consecuencia, he de recurrir a la prueba producida y la valoraré a los fines de determinar la procedencia o no de la acción de reivindicación aquí pretendida y dar solución al caso planteado.

V.1.- Documental:

V.1.1.- Documentación acompañada por la actora -agregada a Puma, en fecha 22/09/2024-: Agotamiento Instancia de Mediación de legajo “Oyón Gladys Mabel y Gálvez Rodolfo s/Mediación” N° 00818-VICM-2024, cerrado sin acuerdo, copia de Poder General para Juicios de Gladys Mabel Oyón, pasada ante Escribano Rodolfo Santander, Titular Registro N° 85 de Viedma en fecha 29/03/2023, copia certificada de Declaratoria de Herederos de fecha 22/07/2020, dictada en autos caratulados: “Luna Lázaro s/Sucesión Ab Intestato-VI-30524-C-0000”, certificado Provisional expedido por el Juzgado de Paz de Viedma, en autos caratulados “Oyón Gladys Mabel s/ Beneficio de Litigar sin Gastos- Expte N° VI-00054-JP-2024, copia del boleto de compraventa, fechado el 12/01/1982, del inmueble de calle Gasquet 275 de Viedma, entre el causante y el Sr. Orlando Alfredo Gavlovsky como vendedor, archivado en Dirección de Catastro de la Municipalidad de Viedma, copia de boleto de compraventa inmueble de fecha 22/02/1998 entre Lázaro Luna y Naldo Santo Paganini - J. Rosario Quinchu, por el cual el primero vende al Sr. Paganini el inmueble sito en calle Gasquet N° 275, Viedma, Copia boleto de cesión gratuita inmueble, de fecha 25/01/2019 entre Rosario Quinchu, Cedente y Horacio Daniel Mosler, Cesionario, del inmueble sito en calle Gasquet N° 275, de fecha 25/01/2019, por el cual la primera cede todos sus derechos al segundo en forma gratuita, copia Boleto de Permuta Inmobiliaria entre Horacio Daniel Mosler y Rodolfo Galvez, por el inmueble de calle Gasquet N° 275 a favor del segundo de los nombrados, boleto de fecha 6/11/2019, con firmas certificadas ante Notario Juan Manuel Ramos, copia nota firmada por la Escribana Ana Paula Suárez en fecha 16/09/2021, agregada en los autos “Luna Lázaro s/Sucesión Ab Intestato s/Medida cautelar Receptoría N° N-1VI-50-C2018. Expte. VI-29545-C-0000”,

con mención de la escritura notarial N° 19 de fecha 11/06/2003, protocolos entregados al Archivo del Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro” del año 2003, por la cual Rosario Quinchú otorga Poder General de Administración a favor de Abraín Quinchú, copias fs. 13, 14 y 15 de autos caratulados: “Luna Lázaro S/Sucesión Ab Intestato-S/Medida Cautelar Receptoría N-1VI-50-C2018-VI-29545- C-0000, mandamiento de constatación en inmueble sito en calle Gdor Gasquet N° 275, Viedma y acta del Oficial de Justicia de fecha 14/05/2024, mandamiento de Constatación en inmueble sito en calle San Juan N° 432 Viedma, y acta de fecha 31/07/2024 del Oficial de Justicia, boleto de Compraventa Inmueble de Rosario Quinchú a Horacio Daniel Mosler y Boleto de Permuta Inmobiliaria de Horacio Daniel Mosler a Rodolfo Gálvez, foto aérea de Google de inmueble en cuestión en Gasquet N° 275 de Viedma, copia de Acta de entrega del vehículo Ford F.100 Dominio WCE-216 por la Policía y en carácter de depositaria judicial, a la Dra. Patricia Ariela Falca, en fecha 22/05/2019, agregada a fs. 159 de Expte: VI-29545-C-0000, copia de informe Banco Patagonia SA, agregada a fs. 133 del Expte. “Luna Lázaro S/Sucesión Ab Intestato-S/Medida Cautelar Receptoría N-1VI-50-C2018-VI-29545- C-0000, informando inicio registración de cuenta Caja de Ahorro Plan Sueldo ANSES PAGO JUBILACIONES, de fecha 24/08/2007, copia de Fs.128 de Expte. “Luna Lázaro S/Sucesión Ab Intestato-S/Medida Cautelar Receptoría N-1VI-50-C2018-VI-29545- C-0000, ACTA judicial sobre carácter del ocupante del inmueble de calle Gasquet 275, del Sr. Rubén Alfredo Moyano, DNI N° 28.664.512, copias de fs. 138 y fs.139 -Expte. “Luna Lázaro S/Sucesión Ab Intestato-S/Medida Cautelar” Receptoría N-1VI-50-C2018-VI-29545- C-0000-, con constancias de dos actas de exposiciones policiales: la primera formalizada por Ricardo Conejeros para dejar asentado que debe retirar dos camiones y dos camionetas de inmueble de calle Gasquet 275, en fecha 24/07/2017 y la segunda de fecha 24/07/2017, por la cual se presenta Abraín Quinchú, quien deja a cargo de una vivienda que, según el mismo, pertenece a su tía Rosario Quinchú, ubicada en calle Gasquet N° 275 del Barrio San Martín, como cuidador al Sr. Rubén Alfredo Moyano, DNI N° 28.664.512, informe del Departamento Catastro de la Municipalidad de Viedma, por la cual consta que el Sr. Rodolfo Gálvez, DNI N° 12.057.205, figura como adquirente del inmueble de calle Gasquet N° 275, NC: 18-1-A- 487-15, de Viedma desde el 06/11/2019.

V.1.2.- Documentación acompañada por el demandado -agregada a Puma, en fecha 23/10/2024-: Boleto de Compraventa de fecha 22/2/1998 entre Lázaro Luna y Naldo Santo Paganini y Rosario Quinchu, boleto de Cesión Gratuita entre Rosario

Quinchu y Horacio Daniel Mosler, operación de fecha 25 de Enero de 2019, boleto de permuta inmobiliaria de fecha 06/11/2019, entre el Horacio Daniel Mosler y Rodolfo Galvez, actualización de deuda ART (Inmobiliario), plan de Pagos actualización Municipalidad de Viedma (25), libre deuda Parcelario (datos Parcelarios al 27/11/2019).

V.1.2.- Documentación en poder del demandado -agregada Puma, en fecha 24/10/2024. (Mov. I0009)-: Original de Boleto de compraventa de fecha 22/02/1998 (01 fs.), original de Boleto de compraventa de fecha 25/02/2019 (01 fs.), boleto permuta inmobiliaria con certificación de firmas (03 fs.), plan de pagos ART (05 fs.) y convenio de liquidación de deuda y boletas varias de la municipalidad de Viedma (30 fs).

V.1.3.- Documental el poder de terceros:

Banco Patagonia SA Sucursal Viedma -se agrega informe a Puma en fecha 21/03/2025 (Mov. E0028)-: Se hace saber que no cuentan con la documentación ya que ha transcurrido el plazo de 10 años establecido en las Comunicaciones “A” 7 (20/01/81) y “A” 3035 (14/12/99) del BCRA, que encuentran su fuente en el artículo 328 del Código Civil y Comercial.

Archivo del Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro -se agrega informe a Puma en fecha 27/03/2025 (Mov. I0022)-: Se adjunta escaneada copia digital de la Escritura N° 19, F° 25, de fecha 11/06/2023, Titular del Registro Notarial N° 119. Asimismo, hace saber que la copia original certificada está a disposición en el Colegio Notarial. Se trata del Poder General de Administración a favor de Abraín Quinchú, otorgado por ante la Escribana Ana Paula Suarez.

Mabel Beatriz Roche -se agrega respuesta a Puma en fecha 25/04/2025. (Mov. E0034)-: Indica que no cuenta con la copia del contrato en atención al tiempo transcurrido. Agrega que se apersonó en el Municipio de la Ciudad de Viedma y le entregaron una copia del contrato efectivamente suscripto por ella y su esposo. Aclaró que la venta se hizo al Sr. Lázaro Luna quien era un camionero que les vendía frutas y verduras a ella y su esposo para su negocio -se adjuntó la copia del contrato de compraventa mencionado-.

Registro del Automotor N° 2 de Viedma. Documental reservada en fecha 26/03/25. (Mov. I0021): Se reserva el Legajo original del automotor registrado bajo dominio CZA-057, automotor marca Volkswagen, Tipo Furgón, Modelo Caddy 1.9 SD, Modelo año 1999 (87 fs.). Titular del vehículo resulta ser el Sr. Lázaro Luna y el domicilio denunciado resulta ser Gasquet N° 275 (ver fs. 80).

Comisaría Distrito Tercera de Puerto Madryn, Provincia de Chubut -informe agregado a Puma en fecha 25/08/2025 (Mov. I0045) y en fecha 19/09/2025 (Mov. I0050)-: Se agrega la copia certificada del acta de exposición Policial N° 770/2016, realizada por la Sra. Carolina Analía Victoria Araoz, en la Comisaría Distrito Tercero de Puerto Madryn Chubut. Surgen designados como cuidadores los señores Alfredo Moyano y Martín Arebalo (12 fs.). En el Mov. I0050 se remite idéntica documentación.

Comisaría N° 38 de Viedma -informe agregado a Puma en fecha 11/04/2025 (Mov. I0026)-: Se acompaña acta de exposición policial realizada con fecha 24/07/2017, donde el Sr. Abrain Quinchú señala que deja asentado que dejó a cargo de una vivienda que pertenece a su tía Rosario Quinchú ubicada en calle Gasquet 275 Barrio San Martin al Sr. Rubén Alfredo Moyano.

V.2.- Informativa:

Aguas Rionegrinas -agregada a Puma en fecha 16/05/2025 (Mov. I0031)-: Se hace saber que el inmueble identificado con Nomenclatura Catastral 18-1-A-487-15 se encuentra a nombre del Sr. Lazaro Luna. Se informa la deuda por el servicio, por el que se adeuda desde el año 1994.

Municipalidad de Viedma -agregada a Puma en fecha 23/04/2025 (Mov. I0028)-: Se hace saber que "en relación al inmueble identificado catastralmente como 18-1-A-487-15, partida municipal N° 380000, ubicado en calle G. Gasquet N° 275, según el siguiente detalle: a. De acuerdo al Sistema Integrado de Rentas el inmueble de referencia registra deuda en concepto de Tasa de Limpieza y Conservación de la Vía Pública, cuotas 11/2024 a la 04/2025. b. Se registró para la mencionada partida el Convenio N° 24840/2019 en concepto de Tasa de Limpieza y Conservación de la Vía Pública de la partida municipal N° 380000, ubicado en calle G. Gasquet N° 275, firmado por el Sr. Rodolfo GALVEZ, celebrado el 12/11/2019". Se acompañan copia de los convenios de pago por deudas de tasa de limpieza y conservación de la vía pública. Fue suscripto por Rodolfo Galvez -períodos comprendidos entre el 1/2016 y el 11/2019-. Asimismo, se adjuntan los datos parcelarios del predio.

Delegación de Rentas de Viedma -agregada a Puma en fecha 31/03/2025 (Mov. E0030)-: Se hace saber que "1) El inmueble de Partida 153311 Nomenclatura Catastral 181A487 15 situado en Calle Gobernador GASQUET 275 de la localidad de Viedma registra al momento de la emisión del presente informa una deuda en concepto de impuesto Inmobiliario por al Suma de Pesos Cuarenta y un Mil Ochenta y Siete con Noventa Centavos (\$ 41.087,90). Se adjunta liquidación de deuda correspondiente

(...) En relación a los convenios de pago realizados sobre el inmueble en cuestión, se informa que se conformo un Plan de Facilidades de Pago (P.F.P.) N° 2019038726 (ART 101 CF- HASTA 3 CUOTAS (DEUDA TOTAL DEL TRIBUTO REGULARIZADA) que incluyo deuda por los periodos fiscales año 2016/2019. El mismo se emitió a nombre de quien es su momento era poseedor y responsable del Impuesto el Señor GALVES RODOLFO CUIT 23-12057205-9, quién registra su domicilio en SAN JUAN 432 de la localidad de Viedma. Se adjunta copia Simple del P.F.P. emitido por el S.I.A.T.-".

Agencia de Recaudación Tributaria -agregada a Puma en fecha 01/04/25 (Mov. E0031)-: Se explica que "1) Este Organismo Recaudador tomó intervención efectiva en el instrumento denominado "Boleto Compra Venta" el 29/05/2017.- 2) El funcionario de este Organismo que aforó el instrumento en cuestión resulta ser la Señora Gisela Isabel PERAFAN Legajo N°55027/0.- 3) Bajo el Numero de Tramite 454870 se determinó a pagar en concepto de Impuesto de Sellos la Suma de Pesos Cuatro Mil Quinientos Setenta y Siete con Dos Centavos (\$ 4.577,02) más un importe de Pesos Cuatrocientos Cincuenta y Siete con Setenta (\$ 457,70) en concepto de Multa, más un interés de Pesos Trece Con Setenta Centavos (\$ 13,70) con vencimiento de pago el día 05/06/2017. 4) El impuesto oportunamente determinado fue abonado el día 30/05/2017 mediante el comprobante de pago n.º 44298478 de este Organismo Recaudador".

V.2.1.- Informativa y reconocimiento de documental subsidiaria:

Departamento de Catastro de la Municipalidad de Viedma -agregada a Puma en fecha 04/04/2025 (Mov. I0025)-: Se adjunta boleto de compraventa celebrado entre el Sr. Lázaro Luna (comprador) y los señores Orlando Alfredo Gavlosvsky y su esposa, la Sra. Mabel Beatriz Roche. Asimismo, adjunta copia de los datos parcelarios donde el Sr. Gálvez figura como adquirente el 06/11/2019, copia del Folio Parcelario. Aclaran que está sujeto a ratificación o rectificación.

V.3.- Instrumental:

Luna Lázaro S/ Sucesión Ab Intestato, Receptoría Seon N° F-1VI-778-C2015 y N° Puma VI-30524-C-0000: Copia de DNI del Sr. Lázaro Luna con domicilio en calle Gasquet N° 275 de Viedma (fs. 9), sentencia Interlocutoria N° 48 correspondiente a declaratoria de herederos de fecha 22/07/2020 -obrante en Seon- en la que se designa como única heredera a la Sra. Gladys Mabel Oyón, denuncias de bienes del causante presentación de fecha 28/03/2022 -obrante en Seon-; informe Banco Patagonia -agregado a Seon en fecha 19/04/2022-.

"Luna Lázaro S-Sucesión Ab Intestato S/ Medida Cautelar", Receptoría Seon N° N-1VI-50-C2018 y N° Puma VI-29545-C-0000-: Acta de actuación Policial de la que surge que el Sr. Lázaro Luna falleció en la vivienda de calle Gasquet N° 275 de la ciudad de Viedma (fs. 13/15); constancia de inscripción ante la Agencia de Recaudación Tributaria del Sr. Luna, con domicilio en calle Gasquet N° 275 de Viedma (fs. 20); informe de Catastro de Río Negro donde consta el nombre del Sr. Luna (fs. 23); informe histórico de dominio vehicular WCE216, de titularidad del Sr. Luna con domicilio en calle Gob. Gasquet N° 275 de Viedma (fs. 24/29); informe histórico de dominio vehicular, CZA057, de titularidad del Sr. Luna con domicilio en calle Gob. Gasquet N° 275 de Viedma (fs. 30/35); parte policial con intervención de la policía al domicilio del Sr. Luna a las 12.47 (fs. 107), mandamiento de constatación (fs.127/128); informe del Banco Patagonia (fs. 135); acta de exposición N° 770/2016 Comisaría de Puumuerto Madryn Chubut (fs. 215/); mandamiento de constatación al domicilio Gasquet N° 275 (fs. 237/238); informe de la Escribana Ana Paula Suarez -agregado a Seon en fecha 20/09/2021-: informa que "la señora Rosario Quinchú, argentina, Libreta Cívica 0.668.464, quien manifestara ser de estado civil soltera y domiciliarse en calle Bolivia 243 de Viedma, confirió Poder General de Administración a favor de Abrain Quinchú, argentino, Documento Nacional de Identidad 14.859.565, por escritura N° 19, de fecha 11/06/2003, ante este Registro a mi cargo, doy fe. sita en la calle Gasquet 275 de Viedma. En el mismo no hacía referencia a una vivienda"; solicita reinscripción de medida -agregado a Puma en fecha 25/05/2023 (Mov. E0002).

"O.G.M. C/ O. A. E. y Otros S/ Impugnación de Estado (Filiación)" Receptoría Seon N° G-1VI-859-F-2016 y N° Puma VI-32321-C-0000-: Sentencia Definitiva N° 29 donde se hace lugar a la demanda de impugnación de estado realizada por la Sra. G.M.O., se la reconoce como hija del Sr. Lázaro Luna -ver fs. 199/201-.

Oyon, Gladys Mabel S/ Trámite - Medida Preliminar - prueba Anticipada, N° VI-00959-C-2024. Expediente en trámite ante la Unidad Jurisdiccional N° 1 caratulado: Mandamiento de Constatación -agregado a Puma en fecha 20/05/2024 (Mov. I0008) en inmueble sito en calle Gdor Gasquet N° 275-, Viedma y acta del Oficial de Justicia de fecha 14/05/2024 y Mandamiento de Constatación -agregado a Puma en fecha 26/08/2024 (Mov. I0014) en inmueble sito en calle San Juan N° 432 Viedma, y acta de fecha 31/07/2024 del Oficial de Justicia.

"Goroso Carlos Emilio y Otra c/Quinchu Abrain s/ Interdicto de Recobrar (Sumarísimo)" Lex Doctor N° 0016/17/J1, Receptoría N° B-1VI-257-C2017 y

Puma N° VI-03380-C-0000: Acción iniciada por el Sr. Goroso contra Abraín Quinchú (fs. 116/121); donde informa que surgen constancias de recepción del expediente penal correspondiente a la denuncia de usurpación (fs.156); se notificó al Sr. Quinchú (fs. 188 y vta.) y no compareció; Sentencia Definitiva N° 67 del 10/10/2018 donde se restituye el inmueble a los actores (fs. 243/246); Sentencia Monitoria de ejecución de la condena en costas a Abraín Quinchú (fs. 272).

V.4.- Audiencias testimoniales.

Audiencia testimonial celebrada el día 07/08/2025 (Mov. I0034):

Abraín Quinchú manifestó no conocer a la parte actora y sí al Sr. Gálvez, a quien refirió haber conocido porque le compró un vehículo. Indicó que la persona vinculada al caso era Rosario Quinchú, ya fallecida, quien era su tía.

Respecto de Rosario Quinchú, señaló que tenía conocimiento de que ella habría tenido una casa o terreno, y también un campo con una persona de apellido Luna, aunque aclaró que no sabía con precisión si ello era en la zona de Pedro Luro o sus alrededores, porque no era un tema que le hubiera interesado. Refirió que su tía fue ama de casa y que crió a los hijos del Sr. Malaspina en Carmen de Patagones.

En relación con el inmueble ubicado en calle Gasquet N° 275, manifestó que su tía habría sido pareja “o algo de eso” del Sr. Luna. Señaló que desconocía si Rosario Quinchú le había comprado la casa a Luna, y que solo recordaba que ella le había mencionado que “ellos tenían casa ahí o terreno”. Aclaró que, al no ser un asunto de su interés, no le pidió mayores explicaciones. También indicó que cree que su tía pudo haber vivido en el inmueble de Gasquet 275, aunque dijo no saberlo con certeza y que, en todo caso, habría estado allí poco tiempo. Desconoció si Rosario Quinchú le pidió la casa al Sr. Luna.

Explicó que vio al Sr. Luna una sola vez en la casa de su tía, ocasión en la que aquel dijo ser amigo de Rosario Quinchú. Agregó que Luna nunca le manifestó que estuviera “juntado” con ella.

En cuanto al cuidado del inmueble, manifestó inicialmente no conocer a Rubén Alfredo Moyano, pero luego, al ser consultado sobre un acta de exposición policial referida a una autorización para que Moyano fuera cuidador, reconoció que sí lo había dejado en esa condición, porque entendía que su tía era dueña del inmueble. No obstante, aclaró que desconocía en virtud de qué documento su tía podía ser considerada dueña.

Respecto de Ricardo Conejeros, manifestó no conocerlo y no recordar haberlo autorizado a retirar automotores de la vivienda de calle Gasquet N° 275. Al indicársele

que ello habría ocurrido en el año 2016 mediante una exposición policial, respondió que no lo recordaba.

Con relación a Horacio Daniel Mosler, señaló que su tía habría contratado con él y que existió una operación de cesión gratuita a favor de este último, aunque manifestó desconocer la razón de esa operación. Agregó que se enojó con su tía por esa situación. Indicó que vio a Mosler una sola vez, cuando este pretendía que firmara un papel vinculado a que su tía le habría dado o vendido algo, y que se negó a firmar, porque él era quien cuidaba a su tía.

Asimismo, refirió que en su casa estuvo una chica del sur, quien habría exhibido un documento a su tía y conversado con ella. Según su recuerdo, podría haber sido hija del Sr. Luna, porque cree que llevaba su apellido.

Finalmente, manifestó no conocer al Sr. Goroso ni a José Calfín, y negó haber dicho en un acta policial que compró una parcela a Carlos Goroso.

Damián Horvath, manifestó que la situación lo perjudica, dado que se quedaría sin vivienda. Refirió conocer al demandado, Sr. Gálvez, desde hace más de doce años, por ser su suegro, y señaló que en la actualidad sabe dónde vive.

En relación con el inmueble de calle Gasquet, indicó que, según conoce, el Sr. Gálvez lo habría adquirido mediante una permuta por un campo ubicado camino a La Cuchilla, aunque aclaró que no puede dar cuenta de quién le entregó la casa. Explicó que el Sr. Gálvez les presta el lugar y que ellos pagan los impuestos.

Manifestó que vive en la vivienda de calle Gasquet desde hace aproximadamente siete años, junto con su señora —hija del Sr. Gálvez— y sus tres hijos, de 12, 10 y 4 años. Agregó que realiza trabajos de mecánica en el domicilio y que en la parte posterior del inmueble existe un galpón.

Señaló que no conoce a Rosario Quinchú ni a Abraín Quinchú. Respecto de Horacio Daniel Mosler, indicó que lo conoce de vista de cuando trabajaba en la estación de servicio, sin saber qué relación pudo haber tenido con el Sr. Gálvez. Al ser consultado sobre dónde ubicarlo, refirió que solía verlo en la estación de servicio Axion.

Finalmente, manifestó desconocer quién vivía en la casa antes de que él comenzara a habitarla.

Audiencia testimonial celebrada el día 12/08/2025 (Mov. I0039):

Néstor Fabián Colil manifestó conocer al Sr. Rodolfo Gálvez por haberle prestado servicios domiciliarios, vínculo que indicó que continúa en la actualidad. Refirió que, años atrás, realizó trabajos en la vivienda ubicada en calle Gasquet, principalmente

vinculados con instalaciones eléctricas, plomería y tareas de reparación general, tales como retirar y colocar la mesada y efectuar instalaciones vinculadas a la cocina con garrafa. Aclaró que no realizó la vereda perimetral.

Señaló que, al ingresar a la vivienda, esta se encontraba destruida y que en ese momento no vivía nadie allí, ya que el Sr. Gálvez se encontraba reparándola. Indicó que los trabajos realizados fueron abonados y que Gálvez se presentó ante él como dueño del inmueble.

Asimismo, expresó que no conoció al Sr. Mosler, que desconocía cómo Gálvez había adquirido la vivienda y que no conocía a Rosa Quinchú.

Héctor Daniel Vera manifestó haber prestado servicios para el Sr. Gálvez en una vivienda ubicada en el barrio San Martín, aunque aclaró que no recordaba la calle. Refirió que en dicha vivienda vivía la hija y que allí realizó diversos trabajos de albañilería y reparación, entre ellos cambios en la cocina, el arreglo de una pared, la realización del baño y la vereda exterior.

Explicó que, antes de su intervención, trabajó un plomero y luego continuó él, en su carácter de albañil. Indicó que el pago por los trabajos realizados fue efectuado por Damián Horvath.

En cuanto al estado del inmueble, señaló que la vivienda se encontraba en malas condiciones, con mucha humedad, y que requería numerosos arreglos. Agregó que las tareas fueron realizadas por etapas. Recordó que la casa tenía dos piezas, baño, cocina al fondo y comedor, y que en la parte posterior había un taller de vehículos.

Miguel Ángel Manque manifestó haber realizado trabajos de plomería para el Sr. Gálvez en el año 2020. Refirió que desconocía cómo aquel había adquirido la vivienda, aunque indicó que sabía que era dueño porque, para efectuar el trámite ante Camuzzi, resultaba necesario contar con el certificado de domicilio.

Explicó que en la vivienda residían Damián Horvath y su pareja, hija del Sr. Gálvez. Señaló que realizó la instalación completa de gas, debido a que el inmueble no contaba con dicho servicio, y también efectuó algunos arreglos de agua. Indicó que la casa se encontraba bastante deteriorada; no obstante, aclaró que, dentro de todo, podía ser habitada, aunque se encontraba en proceso de refacción.

Agregó que el Sr. Gálvez abonó sus servicios por los trabajos realizados. Asimismo, manifestó no conocer al Sr. Mosler.

Luis Alberto Jaramillo manifestó ser vecino del inmueble ubicado en calle Gasquet 275 y explicó que vive en la misma vereda desde los cinco años de edad. Refirió que

conoció a varios propietarios de la vivienda y que, antes del Sr. Luna, hubo otro vecino que habría sido quien luego le vendió el inmueble. Indicó que vio construir la casa y que, con posterioridad, el Sr. Luna la compró, la refaccionó e hizo un depósito en la parte posterior.

Respecto del Sr. Luna, señaló que era camionero, amigo de su padre, y que tenía dos o tres camiones. Explicó que, por su actividad, solía ausentarse durante varios meses y luego regresaba. Indicó que las mejoras realizadas en la vivienda fueron efectuadas por Luna, aproximadamente cuando el testigo tenía 17 años, es decir, más de treinta años atrás. Agregó que Luna siempre se había portado muy bien y que esa era también la referencia que tenía por lo que le contaban sus padres.

En cuanto al fallecimiento del Sr. Luna, refirió que ocurrió en el inmueble de calle Gasquet 275, aproximadamente en el año 2015, y que fue encontrado fallecido allí. Indicó que, según le parece, quien llamó a la policía habría sido el vecino Garabito. Señaló que Luna nunca le mencionó que tuviera familiares.

Luego del fallecimiento de Luna, manifestó que apareció una mujer que decía ser sobrina suya y que sería de Puerto Madryn, aunque indicó que no sabe qué hizo con los bienes. Según refirió, esa persona habría desaparecido porque el trámite implicaba mucho dinero para abogados, conforme le comentó su padre. También señaló que, tras la muerte de Luna, aparecieron otras personas que retiraron bienes del inmueble, entre ellos camiones, camionetas y un acoplado, los cuales desaparecieron en menos de dos meses, incluso en horarios nocturnos o de madrugada.

Explicó que, después de la muerte de Luna, permaneció en la vivienda un muchacho camionero durante un período breve, aproximadamente un año o un año y pico, aunque aclaró que no recuerda su nombre. Refirió que se trataba de una persona que saludaba, pero que los vecinos no siempre preguntan los nombres y que, por la dinámica del barrio, se ven poco.

Con relación a la familia de Gálvez, indicó que luego apareció en la vivienda la familia del mecánico de su vecino, a quienes identificó como la familia de Gálvez. Manifestó que ellos refaccionaron todo el inmueble, aproximadamente hace seis o siete años, aunque aclaró que no lo recuerda con precisión. También refirió que Horvath es mecánico y que trabaja en el galpón ubicado en la parte posterior de la misma casa.

En cuanto a la adquisición posterior del inmueble, señaló que habló con un vecino que supuestamente lo había comprado, pero aclaró que no sabe quién le vendió la casa a Gálvez. Asimismo, manifestó no conocer a Rosa Quinchú, Conejeros, Arévalo ni

Moyano.

Audiencia testimonial celebrada el día 02/09/2025 (Mov. I00):

Martín Eduardo Arévalo manifestó ser vecino del barrio y vivir en calle Gasquet 185. Refirió haber mantenido una relación de amistad con el Sr. Lázaro Luna, a quien conoció cuando este tenía aproximadamente 75 años. Señaló que Luna se encontraba enfermo y que él le insistía para que concurriera al médico, aunque aquel se negaba.

Explicó que el Sr. Luna solía ir a comer a su casa los lunes y viernes. Indicó que, en una oportunidad, al advertir que no había concurrido, fue hasta su vivienda y lo encontró fallecido, motivo por el cual dio aviso a la Policía. Relató que, antes de ingresar, percibió un olor muy fuerte y observó muchas moscas, por lo que presumió que Luna estaba muerto. Aclaró que no quiso entrar a la vivienda. Según refirió, Luna habría fallecido de un infarto hacía aproximadamente tres días.

En cuanto a los familiares del Sr. Luna, manifestó que detrás de la puerta de la cocina había un número de teléfono correspondiente a familiares de Puerto Madryn, dato que puso en conocimiento de la Policía. Señaló que luego concurrió una sobrina proveniente de esa ciudad, cuyo apellido recordó como “Aron” o similar. Indicó que dicha persona fue con él y con Moyano a la comisaría, y que allí habría designado a Moyano como cuidador de la casa. Agregó que los familiares permanecieron en Viedma por lo menos dos meses y que, luego de ello, no supo más.

Respecto del Sr. Luna, indicó que era jubilado y que había trabajado con camiones. Al ser consultado por los vehículos, refirió que Luna tenía un camión Mercedes, un Bedford dentro del galpón, una Ford con motor Perkins 6 de color verde y otro camioncito al que le estaba reparando el motor. Manifestó que, con posterioridad, los vehículos desaparecieron, aunque señaló que la camioneta Perkins circulaba en Viedma, por lo que interpretó que podrían haberla vendido.

En relación con la vivienda, expresó que nadie se la había reclamado al Sr. Luna y que, cuando este viajaba al Chaco, la casa quedaba sola sin que nadie la reclamara. Lo describió como un excelente vecino. Señaló que, tras el fallecimiento, quedó interviniendo la sobrina y que esta le habría cedido la casa a Moyano, quien permaneció allí como cuidador.

Manifestó no conocer a Rosario Quinchú. Finalmente, al ser consultado sobre el boleto de compraventa, expresó que, a su entender, Lázaro Luna nunca habría vendido su casa, afirmando que “ponía las manos en el fuego” por ello.

Rubén Alfredo Moyano manifestó que llegó a la vivienda ubicada en calle Gasquet por

intermedio de Martín Arévalo y de la Policía. Refirió que, en el destacamento, se encontraban las llaves del domicilio, debido a que habían ingresado a robar, y que la Policía se las entregó. Señaló que luego se acercó una señora, a quien identificó como Carolina, y también le dio la llave. Indicó que a la vivienda le habían arrancado la puerta.

Explicó que habitó la casa hasta que llegó Carolina y que realizó algunos arreglos en el inmueble, aunque aclaró que no cobró suma alguna por esas tareas. Señaló que Carolina era sobrina del Sr. Luna y que la vio por primera vez en la Comisaría, cuando él había concurrido a consultar si había alguien que alquilara una casa. No recordó con precisión la fecha en que ingresó a la vivienda.

En cuanto a los bienes existentes en el inmueble, refirió que afuera había un camión y una camioneta, aunque manifestó desconocer quién se los llevó. Indicó que, al advertir que los vehículos habían desaparecido, se lo comunicó telefónicamente a Carolina. También señaló que durante ese período habían ingresado a la casa.

Respecto de Rosa Quinchú, manifestó que la había oído nombrar y que se decía que habitaba allí o que era conocida del dueño. Agregó que, según dichos, habría habitado la vivienda cuando el hombre que supuestamente era dueño se encontraba enfermo. No obstante, manifestó desconocer si la Sra. Quinchú realizó alguna operación respecto del inmueble.

Al serle leída el acta del Oficial de Justicia, en cuanto allí se consignaría que Quinchú le mostró una orden para retirar los autos a Conejeros, el testigo indicó que no se hacía cargo de esa situación, porque no era cuidador de nada, sino que le habían prestado una casa. También refirió que nunca fue visitado por el Oficial de Justicia.

Finalmente, manifestó no conocer a Ricardo Conejeros ni a ninguna persona de apellido Mosler. Indicó que, cuando se retiró de la vivienda, le avisó a Carolina y le dijo que se hiciera cargo ella.

Reseñadas las declaraciones testimoniales debo recordar que "(...) testigo es la persona física, hábil, extraña al proceso, que viene a poner en conocimiento del tribunal y por citación de la jurisdicción, realizada de oficio, a pedido de parte o de manera espontánea, un hecho o una serie de hechos o acontecimientos que han caído bajo el dominio de sus sentidos (...) Falcón Enrique M. Tratado de la Prueba. Ed. Astrea. Ciudad de Bs. As. 2009. Pág. 512.

Debo decir también que la valoración que haré de las declaraciones testimoniales de los deponentes se enmarca respecto de lo que han transmitido a la causa y se relaciona

directa y exclusivamente con hechos que han vivido a través de sus sentidos y su propia experiencia, no observándose en sus declaraciones cuestiones relacionadas que atenten contra su juramento de decir la verdad.

Es así que he de otorgarle valor probatorio a las declaraciones testimoniales antes reseñadas, en tanto considero a los testigos idóneos, encontrando veraz el tenor de sus declaraciones -art. 403 del C.P.C.C.-.

V.5.- Informe pericial caligráfico (Pericial caligráfica subsidiaria) -agregado a Puma en fecha 15/04/2025 (Mov. E0033)-: El informe fue elaborado por el perito César Edgardo Hernández, quien tuvo por objeto expedirse sobre diversos puntos vinculados con la autenticidad de firmas, la fecha inserta en un sellado de rentas y la antigüedad de determinados documentos.

En particular, se le requirió determinar si la firma inserta en el boleto de compraventa de fecha 22 de febrero de 1998, en el sector correspondiente al vendedor, había sido realizada por Lázaro Luna; si en el boleto de compraventa de fecha 22 de diciembre de 1998 existía una firma atribuible a la Sra. Rosario Quinchú; cuál era la fecha mecánica —día, mes y año— que surgía del sellado de rentas incorporado en el anverso de dicho boleto; y, finalmente, cuál era la antigüedad de los documentos objeto de pericia y de los textos insertos en ellos.

Para cumplir su cometido, el perito indicó que tuvo a la vista documentación indubitada y dubitada. Entre la primera, examinó el Legajo B N° 2444924 del Registro del Automotor correspondiente a la patente CZA 057, en el que observó dos formularios 13 P de fecha 13 de junio de 2014, suscriptos por Lázaro Luna. Como documentación dubitada, analizó el boleto de compraventa celebrado entre Lázaro Luna y Naldo Santo Paganini, fechado el 22 de febrero de 1998, en cuyo sector inferior se apreciaban dos firmas ilegibles con aclaración numeral, además de un sello de la Agencia de Recaudación Tributaria, una firma y un sello aclaratorio. También examinó un boleto de compraventa de inmueble celebrado en Viedma el 25 de enero de 2019 entre Rosario Quinchú y Horacio Daniel Mosler, en cuyo reverso se observaban dos firmas ilegibles sin aclaración y sellos de la Unidad Policial 59 del barrio San Martín de Viedma.

El perito explicó que el estudio caligráfico efectuado se apoyó en el análisis de la modalidad escritural o firmante de una persona determinada. A partir de esa modalidad, se realiza luego el cotejo con los elementos dubitados. Señaló que la escritura constituye un proceso psicofísico complejo que, a lo largo del tiempo, incorpora rasgos propios hasta configurar un verdadero gesto gráfico, lo que permite individualizar a un

escribiente.

En ese marco, destacó la importancia de los gestos gráficos, entendidos como formas habituales y automatizadas de ejecución escritural. Entre ellos mencionó los movimientos de inicio y finalización, la forma de las letras, la manera en que se ligan o desligan los trazos y la morfología general de la firma. Explicó que estos automatismos gráficos resultan relevantes porque se apartan de la norma caligráfica estricta y suelen reproducirse de manera constante en la escritura espontánea y personalísima, aun cuando exista un intento de desfiguración o enmascaramiento.

Con relación específica al primer punto de pericia, referido a la firma atribuida a Lázaro Luna en el boleto de compraventa de fecha 22 de febrero de 1998, el perito comparó esa firma dubitada con las firmas indubitadas obrantes en los formularios mencionados. Para ello, primero examinó los documentos indubitados y constató la existencia de características coincidentes entre las firmas allí atribuidas al Sr. Luna. Luego efectuó el cotejo con la firma dubitada inserta en el boleto, advirtiendo notorias diferencias entre unas y otra. Asimismo, dejó constancia de que no observó borrados, raspados ni enmiendas en el documento examinado.

El análisis incluyó aspectos intrínsecos y extrínsecos de las firmas. El perito explicó que el análisis intrínseco comprende el estudio de los pequeños detalles de construcción de la firma, producidos por movimientos escriturales reflejos, adquiridos a lo largo de la reiteración del acto de firmar, y que evidencian signos repetitivos, constantes y automáticos. También evaluó la velocidad de ejecución, la presión ejercida sobre el papel, la continuidad de los trazos, la presencia o ausencia de hesitaciones y el manejo del elemento escritor.

A partir de ese examen, indicó que las firmas indubitadas presentaban rasgos de espontaneidad, trazos continuos, buena conducción del elemento escritor, legibilidad y menor cantidad de levantamientos. En cambio, la firma dubitada fue considerada ilegible, con trazos discontinuos en intensidad y grosor, manejo regular del elemento escritor y diferencias sustanciales en su forma y ejecución. El perito sostuvo que se trataba de una imitación libre, es decir, realizada sin tener el original a la vista, razón por la cual ni siquiera guardaba semejanza suficiente en su diagramación o confección.

Entre las diferencias observadas, señaló que las firmas indubitadas tenían un inicio con forma de perfil y finalización acerada, mientras que la firma dubitada comenzaba con una forma acerada o ganchosa. También advirtió que la inclinación de los ejes de escritura en las firmas indubitadas mostraba una tendencia acentuada hacia la derecha,

mientras que en la firma dubitada esa característica no aparecía e incluso se advertía cierta tendencia hacia la izquierda. Agregó que los grammas de las firmas indubitadas presentaban sobretrazos en el sector superior y una línea base regular, mientras que en la dubitada ese sector era curvo y abierto, con una línea base de distintas alturas.

Sobre esa base, concluyó que no existían puntos coincidentes entre la firma dubitada y las firmas indubitadas atribuidas a Lázaro Luna. En consecuencia, respondió al primer punto de pericia afirmando que la firma inserta en el boleto de compraventa de fecha 22 de febrero de 1998 no fue realizada por Lázaro Luna.

En cuanto al segundo punto pericial, el experto comparó las firmas obrantes en el boleto de compraventa de inmueble celebrado en Viedma el 25 de enero de 2019 entre Rosario Quinchú y Horacio Daniel Mosler con las firmas insertas en el boleto de fecha 22 de diciembre de 1998. Luego de ese cotejo, informó que no pudo determinar que en el documento objeto de pericia existiera una firma realizada por la Sra. Rosario Quinchú.

Respecto del tercer punto, relativo a la fecha mecánica surgida del sellado de rentas inserto en el anverso del boleto de compraventa de fecha 22 de diciembre de 1998, el perito observó que en el sello de la Agencia de Recaudación Tributaria constaba la fecha 29/05/2017. Acompañó, además, una imagen fotográfica de dicho sello.

Finalmente, en relación con la antigüedad de los documentos y de los textos insertos en ellos, el perito aclaró que no contaba con el instrumental necesario para determinar ese extremo. Por ello, indicó que solo podía considerar las fechas que surgían de los propios documentos, sin poder expedirse técnicamente sobre su antigüedad material.

En síntesis, las conclusiones periciales relevantes fueron las siguientes: la firma atribuida a Lázaro Luna en el boleto de compraventa de fecha 22 de febrero de 1998 no fue realizada por él; no se encontraron indicios suficientes para establecer que en el boleto de compraventa de fecha 22 de diciembre de 1998 existiera una firma realizada por Rosario Quinchú; la fecha del sellado de rentas inserto en el anverso de ese boleto corresponde al 29 de mayo de 2017; y no fue posible determinar la antigüedad de los documentos ni de los textos insertos en ellos por falta del instrumental técnico necesario.

Cabe señalar que el informe no ha sido objeto de observaciones o impugnaciones por parte de la parte actora o la demandada.

En consecuencia, cabe señalar que la labor desarrollada por el perito se vincula directamente con aspectos controvertidos y relevantes para la solución del litigio. Desde esa perspectiva, el dictamen producido constituye un elemento de significativa utilidad

para la reconstrucción de los hechos y la determinación de las circunstancias debatidas en autos.

Así, toda vez que se trata de un profesional técnicamente capacitado para expedirse sobre la materia sometida a su conocimiento, y no advirtiéndose razones objetivas que permitan cuestionar su independencia o imparcialidad, corresponde asignar valor probatorio a sus conclusiones conforme las reglas de la sana crítica y lo previsto en los arts. 356 y 424 del CPCC.

A continuación, abordaré la defensa introducida por la demandada.

VI.- La excepción de falta de legitimación activa:

Corresponde recordar que “la legitimación para obrar es la cualidad emanada de la ley que faculta a requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso”.

Se ha dicho a su vez “(...)”, que en el análisis de la excepción sine actione agit incumbe al juzgador investigar la calidad de quien intenta la acción; y no averiguar si ostenta la titularidad del derecho primario o si esa titularidad ha sufrido menoscabo”. (Morello, Sosa y Berizonce; “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Bs. As. y de la Nación”, T° IV.B., Ed. Abeledo Perrot, 1.990, Pág. 255/256).

Por otro lado, Fenochietto sostiene que “La legitimación para obrar en la causa - legitimatio ad causam- denota la condición jurídica en que se hallan una o varias personas en relación con el derecho que invocare en el proceso, ya sea en razón de la titularidad del mismo -v. gr., propietario, acreedor, poseedor, heredero-, o de otras circunstancias idóneas para justificar su pretensión, configurando ello, en todos los casos, un elemento sustancial de la lite, cuya ausencia impide que la sentencia pueda resolver sobre el fondo del pleito. La Corte, en esta orientación, ha sentenciado que `la legitimación para obrar es la cualidad emanada de la ley que faculta a requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso´ -SCBA, 08/09/76, LL, 1.977 A-350, y AS, 1.976-VII-37-. -Ver. Carlos Fenochietto, “Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires”, Comentado, Anotado y Concordado, 7ma Edición, Editorial Astrea).

Se entiende que la legitimación para obrar en la causa, es decir, la legitimación procesal, determina quién puede actuar como parte actora en un proceso determinado (legitimación activa) y frente a quién, como demandado (legitimación pasiva).

En suma, la legitimación procesal denota la posición subjetiva de las partes frente al debate judicial, desde el momento en que no es suficiente alegar un derecho sino, además, afirmar su pertenencia a quién lo hace valer y contra quién se deduce, de modo

tal que la causa trámite entre los sujetos que, en relación con la sentencia, puedan ser útilmente los destinatarios de los efectos del proceso, y por consiguiente de tutela jurisdiccional.

Asimismo, a modo de síntesis “quien cuenta con la titularidad o la aptitud para revestir la calidad de sujeto activo o pasivo de la relación jurídica controversial se encuentra legitimado, es decir, puede ser parte”. (Torres Traba, José M., "Cuestiones de legitimación y personería en el amparo", La Ley del 13/10/2020, 1. TR La Ley AR/DOC/2218/2020).

Aplicadas esas definiciones al caso tengo presente que la demandada opuso excepción de falta de legitimación activa de la Sra. Oyón, sosteniendo que no existe desapoderamiento alguno respecto del inmueble que perteneciera al Sr. Lázaro Luna. En tal sentido, argumentó que la actora carece de legitimación para accionar, por no revestir la calidad de titular ni de poseedora del bien sobre el cual funda su pretensión en tanto vendió el bien.

Agregó que el reclamo resulta infundado, en tanto la actora no sólo no sería titular ni poseedora del inmueble, sino que tampoco podría acreditar el hecho mismo de la posesión. Ello, por cuanto el causante —de quien la actora resulta heredera— ha transmitido el bien mediante la compraventa a la que se hizo referencia precedentemente.

Asimismo, sostuvo que la posesión derivada de un boleto de compraventa constituye un título suficiente para enervar la acción reivindicatoria promovida, reiterando que los diversos instrumentos privados debidamente aforados acreditan el ejercicio de la posesión por más de veinte años.

A su turno, la Sra. Oyón contestó el planteo señalando que la demandada centra su defensa en afirmar que no podría reclamar derecho alguno sobre el inmueble sito en calle Gasquet N.º 275 de la ciudad de Viedma, por cuanto el Sr. Lázaro Luna, su padre, lo habría vendido mediante boleto de compraventa de fecha 22/02/1998 a la Sra. Rosario Quinchu y al Sr. Naldo Santo Paganini.

Frente a ello, sostuvo que dicha "venta" habría sido realizada de manera fraudulenta, en tanto la firma inserta en el instrumento no correspondería a su progenitor.

En consecuencia, afirmó que el Sr. Lázaro Luna nunca se desprendió de la propiedad ni de los derechos que ostentaba sobre el inmueble objeto de litigio.

En orden a resolver el planteo defensivo, observo que la defensa solo será abordada en lo concerniente a la legitimación para accionar en autos por parte de la actora en tanto

sucesora del Sr. Lázaro Luna, más no respecto de cuestiones que son tocadas al introducirla relacionadas con la procedencia o no de la acción, extremos que serán desarrollado en puntos siguientes, pues se relacionas con la solución del caso.

Entonces, delimitado el marco de análisis de la defensa en cuestión, observo acreditado que la actora ha sido declarada heredera del Sr. Lázaro Luna, de conformidad a la copia certificada de Declaratoria de Herederos de fecha 22/07/2020, dictada en autos caratulados: “Luna Lázaro s/Sucesión Ab Intestato–VI-30524-C-0000” expediente que he tenido a la vista-, por lo que más allá de la procedencia o no de la acción ostenta legitimación para entablar la demanda que nos ocupa.

Como consecuencia de todo lo antes dicho corresponde rechazar la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada, conforme a los términos planteados, con costas.

VII.- Reseñada la prueba producida – y tratada la defensa- es que en orden a valorarla corresponde considerar si están dados los requisitos para que la acción de reivindicación proceda o no. Estos son:

- a) La titularidad del bien objeto de la acción.
- b) Que el accionante haya tenido la posesión.
- c) Haber perdido la posesión;
- d) Que proceda contra quien lo ha desposeído. En síntesis, se requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa, y por otro, la pérdida de la posesión y su ejercicio actual por parte del reivindicado.

A continuación, desarrollaré los requisitos antes enumerados, contrastados al caso particular tratado:

VII.1. a) y b).- ¿Se encuentra acreditada la titularidad de un derecho real por parte de la Sra. Oyón respecto del inmueble ubicado en calle Gasquet 275 de Viedma, identificado catastralmente como NC:18-1-A-487-15, como así también la posesión del Sr. Luna al momento de su muerte, y también su posterior desposesión?

El interrogante planteado merece algunas consideraciones respecto a la propias circunstancias del caso. Así, cabe señalar que, en lo que refiere a la circunstancia de haber tenido la posesión con anterioridad a la que esgrime aquel de quien se reivindica, debe aquí aclararse que no es necesario que el reivindicante -Oyón- haya tenido la posesión por sí, sino su derecho a poseer y que pueda justificar que, entre sus antecesores transmitentes -Luna- , ha habido alguien que tuvo posesión anterior al demandado porque de tal modo el reivindicante, por haber sido cedido en el derecho,

puede reivindicar la cosa para sí ("Acciones posesorias y petitorias", DJ, 31/05/2006, 30), extremo que se comprueba con el boleto de compraventa de fecha 12/01/1982, por el cual el Sr. Luna adquirió el inmueble objeto de autos y, conforme la cláusula Tercera se le otorgó la posesión. Se agrega a ello que fue su último domicilio al momento de su fallecimiento, domicilio denunciado además en los títulos de los vehículos de su propiedad.

Expuesto lo anterior, veamos en primer orden el argumento defensivo del demandado. Este sostiene que la actora carece de titularidad dominial del inmueble que pretende reivindicar extremo que se acredita a su favor con la transmisión del derecho de posesión entre los distintos compradores, incluido el Sr. Luna quien conforme a la tesis de Galvez vendió mediante boleto de compraventa con fecha aparente 22/02/1998, el inmueble sito en calle Gasquet N° 275 al Sr. Naldo Santo Paganini.

Señala también que en dicho instrumento se incorporó, como eventual coadquirente del inmueble a la Sra. J. Rosario Quinchú -persona desconocida en la zona del inmueble-.

Asimismo, con posterioridad a la incorporación de ese boleto ante Catastro Municipal, se presentó en el mismo organismo un boleto de venta y cesión gratuita de derechos respecto del inmueble objeto de autos, mediante el cual la Sra. Rosario Quinchú habría cedido sus derechos a favor del Sr. Horacio Daniel Mosler.

Luego, este último, en su carácter de cesionario, ofreció el inmueble al demandado Sr. Rodolfo Gálvez quien lo adquiere mediante un contrato de permuta por otro inmueble de su propiedad.

Llegados a este punto, corresponde determinar si el pilar en el que se asientan los eventuales derechos del demandado ostenta con efectividad una manifestación de voluntad inicial del Sr. Luna.

En lo que aquí interesa y tal como reseñara, se ha ofrecido una prueba pericial caligráfica respecto del documento denominado boleto de compraventa por el que el Sr. Luna habría vendido con fecha aparente 22/02/1998, el inmueble sito en calle Gasquet N° 275 al Sr. Naldo Santo Paganini.

Las conclusiones periciales, a las que les he otorgado valor probatorio, indican sin dudas que la firma no corresponde al Sr. Lázaro Luna, todo lo cual torna a ese negocio como inexistente, extremo sobre el que me referiré más adelante y que tendrá efectos sobre la procedencia de la acción de reivindicación frente a la calificación de la conducta del Sr. Galvez.

Despejadas esas cuestiones corresponde abordar ahora si el Sr. Luna en tanto adquirente

por boleto de compraventa tenía originalmente la disponibilidad de una acción real que luego se transmite a su heredera, Sra. Oyon -actora en estas actuaciones-.

Al respecto, queda claro que la vertiente doctrinaria predominante reconoce el ejercicio de la acción de reivindicación a los titulares de derechos reales que se ejercitan por la posesión, esto es además del dueño y el condómino, el usufructuario, el usuario, el habitador, el acreedor prendario y el anticresista.

Ahora bien, no se soslaya que el Sr. Lazaro Luna, como antes referí, no es titular registral sino que ostenta derechos en base a un boleto de compraventa con el Sr. Orlando Alfredo Gavlovsky y su esposa Sra. Mabel Beatriz Roche extremo ratificado por esta última en fecha 25/04/2025. (Mov. E0034).

Al respecto, debe recordarse que antes de la vigencia del CCyC mediante plenario de las Cámaras Civiles en autos “Arcadini, Roque (Suc) C/ Meleca, Carlos” -La Ley 92-463- ya se disponía que incluso el comprador con título suficiente que no entró en posesión tenía por obra de la cesión implícita de la acción real la posibilidad jurídica de reivindicar.

Por otro lado, en supuestos en los cuales la sucesora -Oyon- invoca derechos derivados de un boleto de compraventa acompañado de la correspondiente posesión —como ocurre en el caso bajo análisis—, corresponde verificar de manera estricta la efectiva existencia de ambos extremos.

Se ha dicho que “Cabe recordar además que un buen número de prestigiosos autores, encontrando importante eco también en la jurisprudencia, con base fundamentalmente en el agregado hecho al art. 2355 del CC por la ley 17.711, entienden que el titular del boleto con posesión legítima está legitimado para ejercer la acción reivindicatoria. En tal sentido Borda en su clásico tratado expone que “el contrato de compraventa permite al comprador ejercer la acción de reivindicación en tanto cesionario de los derechos y acciones del vendedor” (Borda Guillermo, “Tratado de Derecho Civil”, TºII, # 1485, pág. 474), ampliando los fundamentos de tal aserción en su obra “La reforma de 1968 al Código Civil”, pág. 394, # 282. Y a la misma conclusión, aunque variando con matices la fundamentación también se pronuncian entre otros Bustamante Alsina (“Derechos Reales, La Posesión. Eficacia del boleto de compraventa...”, E.D. Tº 25, pág. 389), Alberto Spota (“Cursos sobre temas de Derecho Civil, págs. 31 y 32), Fazio del Bello, (Teoría y Práctica del boleto de compraventa”, págs. 125 y sgtes.). Pueden asimismo consultarse entre otros pronunciamientos judiciales la sentencia de fecha 18/04/2006 de la Sala I, de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Lomas de Zamora, en

autos “Fornes de Panizzi, Leonor y otras c/ Sosa, Daniel Víctor y otros s/ Reivindicación (Rubinzal on line cita RC J 1811/06) y la sentencia de fecha 16/12/2004, de la Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de San Martín (Bs.As) en autos “Los Cinco S.C.A. c/ Pugliese Luis s/ Reivindicación de inmueble”, ubicable en el sitio oficial de la SCBA). Va lo dicho hasta aquí y particularmente en el párrafo anterior, para destacar de que modo se ha ido fortaleciendo en nuestro ordenamiento la defensa del considerado poseedor legítimo. En especial cuando aquél contra quien dirige la posesión, no esgrime título alguno.” Cámara Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia y Minería - General Roca. Sentencia. 75 - 21/10/2013 – Definitiva. Expediente Ca-21325 - Moreno Elba Noemi C/ Palavecino, Susana Del Pilar S/ Ordinario.

En autos, la posesión del Sr. Lázaro Luna ha quedado acreditada. Ello surge, entre otros elementos, de la circunstancia de que fue hallado sin vida dentro del inmueble varios días después de producido su fallecimiento, lo que constituye un indicio relevante acerca del ejercicio material de la posesión sobre el bien.

A ello se agrega que el informe pericial caligráfico concluyó que la firma inserta en el instrumento mediante el cual se habría instrumentado la venta del inmueble no correspondía al puño y letra del Sr. Luna. Tal circunstancia priva de sustento fáctico a la alegada transmisión del bien y constituye un elemento de especial relevancia al momento de valorar la eficacia probatoria del boleto de compraventa invocado por la demandada.

De este modo, con suficiente sustento jurídico ha de aplicarse esa doctrina, más aún cuando al momento de celebración del boleto de compraventa regía el art. 2355 del CC Ley 17711 que consideraba la posesión adquirida por ese medio como legítima, extremo que tiene como consecuencia irradiar todos los efectos, entre ellos la acción real, conforme no caben dudas que tienen los poseedores incluidos en el primer párrafo del artículo citado -posesión legítima conforme nomenclatura del CC del momento de celebración de contrato-.

VII.2. c) y d).- Respecto del desapoderamiento se ha dicho que “El concepto de desapoderamiento debe ser amplio, comprensivo de todas las formas de desposesión, aun cuando no haya habido vicios (violencia, clandestinidad y abuso de confianza). La doctrina ya ha señalado que la voz “desposesión” abarca toda privación de la posesión, o sea la adquisición unilateral de la posesión en virtud del desplazamiento de la posesión anterior. Si se restringiera esta norma al concepto técnico de

desapoderamiento, se corre el riesgo de que ciertos casos de desposesión queden sin una acción real destinada a corregirlos”. (Kiper Claudio. Tratado de Derechos Reales. Ed. Rubinzal Culzoni. Santa Fe. 2016. T. II. Pág. 473).

Así, la regla es que el sujeto pasivo es el poseedor, sólo que si este logra demostrar que el desprendimiento es voluntario, sin dudas la demanda no prosperará, pues al decir de Kiper, primeramente, habrá que hacer caer el acto jurídico mediante el cual el demandado entró en posesión del inmueble objeto de la reivindicación.

Del tratamiento de la prueba ofrecida, no se ha demostrado que la desposesión haya sido voluntaria extremos probados a partir de la valoración armónica del hecho consistente en que al momento de su fallecimiento el Sr. Lázaro Luna fue encontrado en el inmueble varios días posteriores a su deceso a lo que se agrega que el instrumento base en el que el demandado intenta justificar su posesión conforme a informe pericial caligráfico no fue suscripto por el Sr. Luna, siendo la firma que se le atribuye apócrifa.

Por su parte se ha dicho también que la acción reivindicatoria procede ante el reconocimiento de la ocupación del inmueble contra la voluntad de quien ejerce el pleno dominio sobre él aun cuando no se hubiese reclamado con anterioridad por vía extrajudicial la desocupación, ya que la demanda constituye suficiente reclamo para que la acción reivindicatoria proceda (conf. CC0001 LZ, 53.230, sent. 13-II-2003 en LLBA 2003, 1257).

Ello por cuanto “La reivindicación tiende a la reparación del "ius possidendi" mediante la reintegración del "factum possessionis". Como tal, es una acción "petitoria", que parte del supuesto del "jus possidendi" y exige la demostración de éste. Es decir, la acción reivindicatoria se vincula con el derecho a poseer, entendido éste, como la atribución legal que tiene un sujeto, de ejercer la posesión, de realizar la infinita variedad de hechos que la configuran, sobre la base de un derecho adquirido en forma legal. Así, el derecho real de dominio autoriza al titular a usar y gozar de la cosa y también a disponer de ella enajenándola, en cuyo caso se transmite el "jus possidendi" a favor del nuevo titular. "Dassen y Vera Villalobos "Manual de Derecho Reales", Ed. 1962” (Cc02 Se 11058; 09/04/2001 Lindow R c/Silvetti, J.L. y/u ot. s/reivindicación).

Corresponde determinar ahora, en base a las particularidades del caso, los efectos que tiene todo lo anteriormente expuesto respecto del Sr. Galvez en tanto demandado.

Así, y a modo de recapitulación, ha quedado probado que la actora ha sido declarada heredera del Sr. Lázaro Luna y acreditado su vínculo a partir de la procedencia de la correspondiente acción de filiación.

Asimismo, también quedó probado que el Sr. Luna adquirió el inmueble NC 18-1-A-487-15 situado en Gasquet 275 de Viedma a Orlando Alfredo Gavlosky y a su esposa Mabel Beatriz Roche, siendo el aforo de ese instrumento el 16/12/1996.

Por otro lado, también surge acreditado que el fallecimiento del Sr. Luna ocurrió en su domicilio de Gasquet 275, y que fue encontrado sin vida en ese lugar varios días después, extremo acreditado por el testigo Martín Eduardo Arevalo. Asimismo, tanto este testigo como Jaramillo refirieron que Luna vivía en el barrio en el inmueble objeto de pretensión.

Respecto del boleto de compraventa de supuesta fecha 22/02/1998 surge que la firma de Lázaro Luna no es de su puño y letra conforme informe pericial caligráfico, siendo que el aforo se produce en el 19/5/2017. Asimismo, los instrumentos posteriores de Rosario Quinchu, quien no firma como compradora en la venta supuesta de Lázaro Luna, tiene aforo posterior a la muerte de Luna. Indicio que se agrega a la construcción de una instrumentación que no se sustenta en la voluntad de Luna.

Con posterioridad surge un instrumento de permuta intervenido por escribano en fecha 6/11/2019 por el cual el Sr. Rodolfo Galvez efectúa una permuta con el Sr. Horacio Daniel Mosler.

Llegados a este punto corresponde calificar al negocio jurídico en el cual el demandado funda su derecho como inexistente. Y ello así, pues se asiente en un negocio en el cual la voluntad del Sr. Lázaro Luna no ha sido expresada.

Me permito citar en extenso lo que ha dicho el Superior Tribunal de Justicia en un caso cuya doctrina resulta aplicable al presente: “Al respecto, corresponde señalar que al mencionado “Acuerdo de Partición Extrajudicial de Bienes Hereditarios” le falta la firma de uno de sus otorgantes; en la especie, de la Sra. María Marcelina DAL CASTEL de CARNIEL, lo cual determina inexorablemente la inexistencia de tal instrumento como acto jurídico, por cuanto el artículo 1012 de Código Civil establece que “La firma de las partes es una condición esencial para la existencia de todo acto bajo forma privada”. Ella no puede ser reemplazada por signo ni por las iniciales de los nombres o apellido. Así, se ha expresado respecto a los actos inexistentes, que mientras que la nulidad supone un acto que adolece de deficiencia en alguno de sus elementos esenciales, la inexistencia es un concepto aplicable a determinados hechos que presentan la apariencia de actos jurídicos, pero en realidad no revisten el carácter de tales por carecer de alguno de aquellos elementos. Se ha dicho que si bien median discrepancias acerca de si el acto inexistente constituye una simple clasificación dentro

de la teoría de las nulidades, o si, por el contrario, configura una noción conceptual emergente del razonamiento y de la lógica, existe generalmente acuerdo en que mientras la nulidad supone un acto que adolece de deficiencias en alguno de sus elementos esenciales, la inexistencia es un concepto aplicable a determinados hechos que presentan la apariencia de actos jurídicos pero que en la realidad no revisten el carácter de tales por carecer de alguno de aquellos elementos (CNCiv. B, 19/5/89, LL 1989-D-64, DJ 1989-2-758). En los casos en que se está frente a un acto falso por no participación del verdadero dueño, se está frente a un acto inexistente por ausencia de sujeto (CNCiv. F., 25/9/80, JA 981-I-425). En tal orden de ideas, en cuanto a los efectos de los actos jurídico inexistentes, se ha dicho que estos no requieren, en principio, el planteamiento específico orientado a obtener una declaración jurisdiccional expresa. Y ello porque la inexistencia por su propia naturaleza no está necesitada ni condicionada por declaración judicial ninguna, pudiendo los jueces, aún de oficio, tratar, considerar o tener por habida la inexistencia de ellos, aún cuando las partes no lo propusieren de modo manifiesto (SCBA., 7/12/82, DJBA 124-381; id., 17/11/92, LL 1993-B-365). Mientras los efectos del acto nulo o anulable se rigen por lo que prescriben los art. 1050 y ss del Código Civil, en cambio, el acto inexistente no produce ningún efecto. A su vez, en cuanto a los efectos respecto de los terceros, tratándose de un acto inexistente, la enajenación o los gravámenes constituídos sobre la cosa son de ningún efecto, y salvo que aquellos fuesen de buena fe y la cosa revistiera la calidad de mueble, carecen de derecho para oponerse a la restitución o declaración de inexistencia del gravamen. Cuando se trata de un acto inexistente resultarían privados de la protección del art. 1051, in fine, del Cód. Civ., aún los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, pues están amparados contra las consecuencias de la declaración de nulidad de un acto antecedente nulo o anulable, pero en el que ha sido parte el propietario enajenante, pero no lo están si el acto ha sido declarado inexistente. Los actos inexistentes pueden ser declarados de oficio en todos los casos, no son susceptibles de convalidación expresa o presunta, no precluyen ni prescriben, y la cosa juzgada no obsta a su planteamiento (CNCiv., F, 27/8/79, LL 1980-D-295, ED. 87-252; CC2da. LP, 11/9/79, DJBA 118-29).(conf. SALAS - TRIGO REPRESAS - LOPEZ MESA, “Código Civil Anotado actualizado”, Ed. Depalma 1999, T. 4-A, págs.452/453). Aceptan también que la inexistencia es una categoría diferente de la nulidad de los actos jurídicos, Moyano, Cordeiro Alvarez, Borda, Imaz, Mosset Iturraspe, Agliano, Fassi, Carneiro, y especialmente López Olaciregui y LLambías. Belluscio se ha agregado a esta corriente,

sosteniendo que es una distinción fecunda en consecuencias, no sólo porque permite resolver determinadas situaciones de la vida real, sino porque reposa en una neta diferencia conceptual, ya que no es lo mismo que no haya acto jurídico a que exista un acto jurídico, pero esté viciado. De ahí que se haya dicho que esta teoría se aparta de las regulaciones legales sobre nulidad, para sustentarse en una construcción racional, lógico-jurídica, pues el acto carece de un elemento esencial, de un órgano vital, de suerte que no responde ni siquiera a la definición genérica que de él da la ley.” Expediente 18986/03 - Carniel, Leandro Atilio S/ Sucesión S/ Nulidad Acto Jurídico e Inclusión de Bienes S/ Casación (EX:112/88-735/81-116/82-131/84-660/73-190/90-216/89-711/92.) Secretaría Civil STJ N°1, Sentencia 46 - 21/06/2006 – Definitiva.

En base a lo aquí expuesto observo que aún de haber obrado de buena fe el demandado Sr. Galvez, a raíz de la calificación de acto inexistente en el que como pilar centra sus derechos, le es oponible la acción de la actora para obtener la restitución del inmueble.

Al respecto, en su alegato, el demandado sostiene que “Más allá de la apreciación que surge de la prueba de autos, la operación engañosa a la que fui sometido por impericia y falta de asesoramiento dejan fehacientemente expuesto mi proceder de buena fe, ignorando toda la operatoria previa”.

De todos modos, y más allá de su afirmación, observo que no puede calificarse estrictamente de buena fe el obrar de Galvez, quien en los términos del art. 1918 del CCyC vigente al celebrar su negocio con Mosler en base a lo que el mismo refiere, no desplegó todas las medidas a su alcance. Se ha dicho que "El error debe ser excusable, es decir que pese a haber desplegado la debida diligencia no pudo salir de éste. Si tomando las medidas prudentes y adecuadas hubiere superado el error no existe buena fe, "no conoce ni puede conocer". Es decir que si habiendo sido cuidadoso pudo conocer, no hay buena fe" Alterini Jorge H. Director General. Código Civil y Comercial Comentado. Thomson Reuters. La Ley. Ciudad Autónoma de Bs. As. 2016. T. IX. Pág. 275.

Como consecuencia de lo antes dicho, las cuestiones relacionadas con eventuales mejoras se regirán por las previsiones del art. 1938 del CCyC, extremo que deberá ser debatido por la vía correspondiente.

Por último, observo bien encaminada la acción dirigida contra el Sr. Rodolfo Gálvez, en tanto los actuales poseedores Sra. Mayra Agustina Rubio Galvez y Damián Ezequiel Horvath y sus tres hijos menores de edad poseen a nombre del demandado, extremo que

surge de lo actuado en autos “Oyon, Gladys Mabel S/ Trámite – Medida Preliminar- Prueba Anticipada” Expte. VI-00959-C-2024 -.

VIII.- Conclusión: Por los fundamentos expuestos hasta aquí es que corresponde rechazar la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por el demandado.

Asimismo, efectuadas las consideraciones de Punto precedente respecto de la efectiva reunión de los requisitos de procedencia es que corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación interpuesta en fecha 22/09/2024 por la Sra. Gladys Mabel Oyón contra el Sr. Rodolfo Gálvez y o cualquier ocupante del inmueble identificado como NC:18-1-A-487-15, sito en calle Gasquet 275, de la ciudad de Viedma.

En tanto ha surgido que el inmueble se encuentra ocupado en la actualidad por el Sr. Damian Horvath y la Sra. Mayra Agustina Rubio Gálvez, hija del aquí demandado quien ha reconocido que en el inmueble sito en Gasquet 275 vive su hija.

A los fines de determinar el plazo de entrega del bien, tomo en consideración la existencia de niños en la vivienda, por lo que estimo prudente el plazo de 90 días para la entrega del inmueble objeto de pretensión.

Asimismo, constatada la existencia de niños en la vivienda, corresponde hacer saber a la Defensora de Menores e Incapaces interviniente vinculada en estas actuaciones, Dra. Laura Krotter o la funcionaria que la reemplace que deberá articular en la etapa de ejecución de sentencia con la SENAF y demás oficinas que correspondan. A esos fines se la autoriza a diligenciar los oficios de estilo.

IX.- Costas y Honorarios: Atento como se resuelve la cuestión he de imponer las costas a la demandada en función del principio establecido en el art. 62 del CPCC.

La regulación de honorarios profesionales se difiere para el momento en que existan pautas para ello.

RESOLUCIÓN:

I.- Rechazar la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por el demandado Rodolfo Gálvez conforme los fundamentos dados en el Punto VII.

II.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta en fecha 22/09/2024 por Gladys Mabel Oyón conforme a fundamentos dados en Punto VII y en consecuencia ordenar al Sr. Rodolfo Gálvez y/o a sus ocupantes a que desocupen el inmueble identificado como NC:18-1-A-487-15, sito en calle Gasquet 275, de la ciudad de Viedma en el plazo de 90 días a partir de que la presente adquiere su firmeza bajo apercibimiento de desahucio, siendo que toda cuestión relacionada con mejoras deberá ser debatida conforme art. 1938 del CCyC por vía separada.

III.- Hacer saber a la Defensora de Menores e Incapaces interviniente vinculada en estas actuaciones, Dra. Laura Krotter o la funcionaria que la reemplace que deberá articular en la etapa de ejecución de sentencia con la SENAF y demás oficinas que correspondan. A esos fines se la autoriza a diligenciar los oficios de estilo.

IV.- Imponer las costas a la demandada conforme lo dispuesto en el art. 62 del CPCC y diferir la regulación de los honorarios conforme lo dispuesto en el Punto VIII.

V.- Registrar, protocolizar y notificar conforme al art. 120 y 138 del CPCC Ley 5777.

Leandro Javier Oyola

Juez