

San Carlos de Bariloche, 26 de junio de 2026

VISTOS:

Los autos caratulados **TORRES, MARIA VIRGINIA Y OTROS C/ TOLEDO, PAULA RENATA Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN BA-00980-C-2024** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que María Virginia Torres y María Cecilia Torres Gangas demandaron la reivindicación del inmueble identificado catastralmente como 19-2-N-204-06A Matrícula 19-45140, ubicado en calle Los Cuyes N° 7363, del Barrio Lomas del Cauquen, de San Carlos de Bariloche, en contra de la señora Paula Renata Toledo y/o demás ocupantes del inmueble.

Relatan que en fecha 29 de junio del año 2011 adquirieron el inmueble objeto de esta reivindicación conforme surge de la escritura N° 42 que en copia certificada adjunta.

Manifiestan que el certificado de dominio adjunto acredita que dicha adquisición fue debidamente inscripta a su nombre siendo por lo tanto indiscutible el dominio a su favor, que previo a la adquisición del inmueble fue acompañada por el Sr. Patricio Maxwell, agente de la inmobiliaria REMAX PATAGONIA, al inmueble verificándose que todo estaba en orden libre de objetos y ocupantes sin que persona alguna impidiera el ingreso al inmueble.

Cuentan que desde la compra del inmueble hasta el día de la fecha han

abonado en tiempo y forma los impuestos municipales y provinciales propios del lote, que el inmueble lo adquirieron con dinero de su madre mediante acuerdo privado de partes se decidió inscribirlo a nombre de ellas, pero su madre en varios períodos fue la encargada del pago de impuestos.

Refieren que como residen en la ciudad de Ushuaia, han viajado en varias oportunidades a la ciudad de San Carlos de Bariloche con fines turísticos, visita de familiares y amigos, entre otras cosas visitando su predio encontrándolo siempre en orden es decir libre de ocupantes.

Exponen que en el último viaje en el mes de enero del 2024 cuando un día al pasar por el inmueble observaron que se habían introducido objetos de construcción precarios algo así como canil de perros y algunas chapas.

Señalan que con el pasar de los días se enteraron que personas desconocidas habían cerrado el predio montando un centro de educación canino “C.E.K”, que de las fotos que se acompañan como documental se ve una tranquera con candado, restringiendo el ingreso a su propiedad.

Indican que decidió investigar un poco más sobre quien estaba llevado el negocio ilegal dentro de su propiedad y enseguida se contactaron con la dueña del “C.E.K”, una señora llamada Emma Lopez, que tal como surge de la documental que se acompaña, el centro canino comenzó a funcionar desde septiembre del 2023 en la dirección exacta en la cual está ubicado el inmueble.

Esbozan que en el mes de febrero del corriente se pusieron en contacto con la Sra. Emma López a través del teléfono que figura en el anuncio y les indicó que en realidad ella fue inquilina en el predio y que quien se lo

alquiló fue la demandada, la Sra. Renata Toledo, asimismo, le indicó que ya no existía el vínculo comercial con la demandada, que se había retirado del lugar.

Cuentan que con fecha 9 de febrero del 2024, se intimó mediante carta documento a las Sras. Lopez y Toledo a fin de que restituyan el inmueble libre de ocupantes y/u otros, retirando el candado y toda otra construcción que se haya edificado en el mismo, y que ante el silencio o desinterés de las partes, iniciaron una mediación prejudicial en el CEPRI a la cual únicamente se presentó la Sra. Lopez, y que la misma fue cerrada sin acuerdo.

Manifiestan que para constatar los dichos de la Sra. López, se dirigieron al inmueble el Sr. Patricio Maxwell y el Dr. Santiago Sarmiento, que se encontraron con la tranquera sin candado y el predio vacío sin elementos que indicaran actividad comercial activa, que tampoco había signos de personas viviendo en el lote ya que no vieron construcciones de ningún tipo, que los llevó a la falsa conclusión que los ocupantes se habían retirado del inmueble luego de las intimaciones e intento de negociaciones.

Exponen que el día 1 de abril del 2024 contrató al Sr. Sergio González para que lleve tareas de desmalezamiento y limpieza en el inmueble atento que contaba con una cantidad importante de basura, restos de pallets, entre otras cosas, producto de la usurpación de la demandada, que las tareas se vieron interrumpidas a las pocas horas de ser iniciadas atento que se presentó en el inmueble la demandada quien con actitud violenta y amedrentadora obligó al Sr. González y su equipo de trabajadores a retirarse del inmueble alegando que era de su propiedad.

Esbozan que para continuar con la ocupación ilegal del inmueble la demandada colocó nuevos candados a la tranquera, imposibilitando una vez más el ingreso a su propiedad, que la ocupación del inmueble se produjo de modo clandestino y violento aprovechando el demandado la ausencia de los propietarios.

Indican que recientemente al pasar por el terreno usurpado se observó que había instalado un container según lo acreditan las fotografías que se acompañan.

Concluyen diciendo que la conducta de la demandada les impide ejercitar el legítimo derecho de poseer usar y gozar del inmueble ocupado privándolas así de los frutos del bien provenientes, que la conducta de la demandada configura una flagrante violación del derecho de propiedad y del estado de derecho por lo cual debe ser corregida enfáticamente, desalentando así comportamientos que ponen en continuo riesgo uno de los pilares de la convivencia social y de vigencia y certeza de los derechos del ciudadano.

Mencionan que la presencia de la demandada en el terreno impide la venta del inmueble generando ello un irreparable perjuicio.

Ofrece prueba, funda en derecho.

B) Que con fecha 15/04/2025 se presenta Paula Renata Toledo, plantea formal recurso de nulidad de la notificación, y por otra parte contesta demanda, oponiendo excepción de falta de legitimación pasiva y de defecto legal.

Expone que en ninguno de los objetos expuestos por la actora invisten un

nexo causal material entre el inmueble y la demandada, como tampoco ninguna de las pruebas ofrecidas en la mentada demanda.

C) Que mediante resolución interlocutoria de fecha 13 de mayo de 2025, dictada en el marco de los autos caratulados "BA-00596-C-2025 TORRES, MARIA VIRGINIA Y OTROS C/ TOLEDO, PAULA RENATA Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN S/ INCIDENTE DE NULIDAD (NOTIFICACION) " se resolvió rechazar el incidente de nulidad de notificación.

Asimismo, con fecha 21 de agosto de 2025, se rechazó la excepción de defecto legal opuesta por la parte demandada.

D) Que con fecha 7 de octubre de 2025, se difirió la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la demandada, y se abrió el juicio a prueba, proveyéndose la misma con fecha 11 de diciembre de 2025, la que certificó la Otica con fecha 20 de mayo de 2026.

E) Finalmente, con fecha 22/06/2026 se llamaron autos para dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que el art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación, primer párrafo, establece que "La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento".

En concordancia con ello, se ha definido a la acción reivindicatoria como "...la acción real que tiene por objeto hacer declarar en juicio la existencia

del derecho real en aquellos casos en los que haya mediado desposesión de la cosa -mueble o inmueble-, y así obtener su restitución..." (Kiper, Claudio "Tratado de Derechos Reales", Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26.994, Tomo II, pág. 450).

En tal definición, podemos observar la utilización de los términos "acción real" y "derecho real", que son conceptos diferentes, ya que es posible transmitir la acción sin que se perfeccione la transmisión del derecho, lo cual explica el ejercicio de la primera sin la titularidad del segundo (ver, por ejemplo, Guillermo A. Borda "Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales", tomo II, 5ª edición actualizada por Delfina Borda, párrafos 1484 a 1486, La Ley, 2008).

2º) Sentado ello, un buen orden lógico y jurídico impone que aborde en primer término la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta como defensa por la parte demandada Paula Renata Toledo.

Recuérdese que la legitimación es la titularidad en la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión y es uno de los requisitos para obtener una sentencia favorable (legitimación activa) o ser condenado (legitimación pasiva). Es un requisito esencial de la acción que puede juzgarse incluso de oficio sin que ello viole el principio de congruencia, tal como se ha resuelto reiteradas veces. La falta de legitimación se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica en que se sustenta la pretensión, con prescindencia de que ésta tenga o no fundamento (CSJN, 02/06/1998, "Instituto de Servicios Sociales Bancarios c/ Provincia de Corrientes ", JA 2001-I-síntesis; Lexis 1/48004).

Bajo tales premisas, he de adelantar que la excepción de falta de

legitimación pasiva interpuesta por la parte demandada debe ser rechazada.
(art. 319 inc. 3 del C.P.C.C)

Ello así, por cuanto la prueba producida en autos permite tener por acreditado que la accionada ejerció efectivamente actos materiales de ocupación sobre el inmueble objeto de autos.

Tal es así, que mediante la prueba informativa dirigida a la CEB, se demostró que el servicio de suministro eléctrico ubicado en De Los Cuyes N.º 7363, NC 19-2-N-0204-06A, Medidor N°19744139 se encuentra a nombre de la demandada Sra. Toledo Paula Renata. (art. 348 y 356 del C.P.C.C)

Que dicha circunstancia constituye un elemento objetivo de particular relevancia para demostrar la vinculación fáctica de la demandada con el bien litigioso, en tanto revela el ejercicio de actos propios de quien detenta u ocupa el inmueble.

Por otro lado, dichas circunstancias se encuentran reforzadas mediante las declaraciones testimoniales de los testigos ofrecidos por la parte actora, quienes dieron cuenta de de la utilización y ocupación del lote por la parte demandada.

En tal sentido, compareció a declarar en autos el Sr. Sergio Gonzalez Proboste, quien declaró que fue contratado por la señora Virgina Torres para realizar trabajos de limpieza en el lote en cuestión durante el mes de abril del 2024. Manifestó que trabajó junto a su compañero durante una hora y media en el lugar y luego apareció la Sra. Toledo diciéndoles que abandonen el lugar que era la dueña del terreno, que la misma apareció por atrás del terreno.

Dijo que la Sra. Toledo se presentó muy agresiva, y les refirió que si no se retiraba iba a soltar a los perros, que se llamaba de nombre Renata. Por último, reconoció en la sala de audiencias a la Sra. Toledo.

Asimismo, compareció a declarar el señor Patricio Maxwell, quien manifestó ser agente inmobiliario, y que en el año 2011 intervino en la operación inmobiliaria del lote, el cual fue encomendado para su venta por el Sr. Diego Mistorni y adquirido por las accionantes.

Expuso que siguió en contacto con las accionantes porque viven lejos, y quisieron vender el inmueble nuevamente, y cuando fue a visitar el lote estaba alambrado y había un lugar de adiestramiento canino, que fue en el año 2023, y luego sacaron los carteles de venta.

Cuenta que ni bien lo vio lo informó a las dueñas, empezó a investigar, y finalmente se comunicó con la empresa de adiestramiento canino, habló con ellos, y le dijeron que le alquilaban a Renata Toledo, y le comentaron que iban a buscar a un abogado.

Esboza que en algún momento del año 2023 aproximadamente, entró al lote cuando se fueron los del adiestramiento canino, que la entrada no tenía cadena, que recorrió la totalidad del lote, había una tranquera del lado de atrás, y algunas chozas de tronco y no mucho mas, que después cerró bien la tranquera, y no había personas. Que actualmente hay una construcción.

Al ser repreguntado por la demandada acerca de la existencia de un contrato de alquiler con la empresa de adiestramiento canino respondió que ellos dijeron que le alquilaban a Renata Toledo, que no vio el contrato porque solo tuvo una conversación telefónica con esa gente, que fue lo que

le transmitieron ellos, si no hay un contrato o no es problema de las partes.

Por otra parte, compareció a declarar Juan Diego Mistorni, quien refirió que vendió el lote a las accionantes por intermedio de la inmobiliaria, en el año 2011. Expuso que conoce a la señora Toledo porque ella tiene un terreno al lado del que les vendió a las accionantes.

Manifestó que cuando vendió el lote no había nada, no estaban alambrados ni habían personas, ya que el lugar se encontraba en pleno desarrollo. Alude que en el lote actualmente vive gente se encuentra ocupado, que hay un contenedor.

Dichos testimonios me persuaden acerca de lo acontecido, y validan el correlato de las accionantes. (art.403 del C.P.C.C.RN). A mayor abundamiento, los mismos declararon con el debido contralor de la contraria.

En este sentido se ha dicho que "La valoración de una prueba testimonial constituye una facultad propia de los magistrados, quienes pueden muy bien inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor fe para iluminar los hechos de que se trate. De tal modo, en la apreciación de la prueba testimonial lo relevante es el grado de credibilidad de los dichos en orden a las circunstancias personales de los testigos, razón de ser de su conocimiento, interés en el asunto y coherencia, requisitos que de no concurrir total o parcialmente autorizan a alegar sobre la idoneidad del declarante (CNciv, sala D, del 28/09/2000, " N., M. M. c. Transportes Metropolitanos General San Martín", LA LEY 2001 D, 214). Y, que en estos casos, "el Juez debe apreciar la declaración para formar su convicción de conformidad con las reglas de la sana crítica, merituando qué grado de

valor y fuerza probatoria tiene el testimonio, apreciándolo globalmente en si mismo y conjugándolo con los otros testimonios, con las restantes pruebas producidas y con los reconocimientos de las partes..." (Juan Manuel Converset (h), "El testigo de oídas y testigo actor", Revista de Derecho Procesal Civil y Comercial del 10-10-2014, on line IJ-LXXIII-704).

En consecuencia, la prueba rendida desvirtúa la alegada falta de legitimación en torno a la controversia y permite concluir que la demandada ejerció efectivamente actos materiales sobre el lote, con lo cual reviste la calidad de sujeto pasivo legitimada para intervenir en la presente acción.

Por ello, es que corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la parte demandada. (art. 319 inc. 3 del C.P.C.C)

3º) Definida dicha cuestión, en tanto la accionada resulta alcanzada por la relación jurídica controvertida, corresponde ingresar al análisis de la procedencia de la acción intentada.

Que a los fines de ejercer las acciones reales es necesario ser titular del derecho real respectivo, debiendo demostrar el título y la tradición (art. 1892 del Código Civil y Comercial de la Nación).

En relación al término "título" se ha entendido que "...el Código exige la presentación del título que acredita el derecho a poseer del actor, no se refiere al título en sentido instrumental, sino a la causa en que se apoya el derecho, el acto jurídico hábil para transmitir la propiedad. (SCBA., "Fornes de Panizzi, Leonor y otras c/Sosa, Daniel Víctor y otros s/Reivindicación" del 16/03/2011).

También se ha establecido que el título al que aluden los arts. 2790 a 2792 es el traslativo de dominio, pero no implica necesariamente que sea la escritura pública, ya que apunta a la causa en que se funda el derecho real y no el título en sentido documental y formal (conf. Bueres-Highton "Código Civil...", Ed. Hammurabi, págs. 603/603 vta.). ("FERRADA CLAUDIO GUSTAVO C/ RUFF ALFREDO ROBERTO S/ ORDINARIO", SD nro. 6, del 01/03/2017).

Por ende, la palabra "título" no se refiere al instrumento en sí mismo sino que responde al concepto de "causa", es decir, al acto jurídico que sirve de causa a la tradición a los efectos de adquirir el dominio.

4º) Que, en el caso que nos ocupa, las accionantes acreditaron la titularidad del inmueble objeto de autos, mediante la escritura pública N° cuarenta y dos, de fecha 29/06/2011, pasada ante la escribana Nayme Yamila Riveros, y con el informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad inmueble acompañado con el escrito de la demanda, el que fuera corroborado mediante contestación de oficio de fecha 13/03/2026.

A mayor abundamiento, mediante la prueba informativa dirigida a la inmobiliaria Remax Patagonia (11/03/2026) y la declaración testimonial del Señor Juan Diego Mistorni, se demostró efectivamente que las accionantes adquirieron el lote en cuestión, libre de ocupantes. (art. 348 y 356 del C.P.C.C)

Recuérdese que no interesa establecer aquí si hubo tradición o no, porque a partir del plenario de la Cámara Nacional en lo Civil "Arcadini, Roque (suc.) c/ Maleca, Carlos" se ha reconocido la potestad de ejercer la acción reivindicatoria a quien se le ha otorgado la pertinente escritura traslativa de

dominio, aún antes de habersele hecho la tradición de la cosa. Es más, antes de ese plenario, ya la Corte Suprema de Justicia de la Nación se había pronunciado que la escrituración importaba una cesión de acciones, en los términos del art. 1444 del Código Civil (Fallos 108:34, entre otros). A su vez, dicho fallo plenario resulta aplicable aún con la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (Kiper, ob. cit., pág. 460).

Es decir, que, aun cuando a una persona le pudiere faltar uno de los requisitos necesarios para adquirir el derecho real de dominio -tradición-, igualmente se le otorga la posibilidad de ejercer la acción real para reivindicar la cosa, con la finalidad no sólo de proteger el derecho real, sino también de perfeccionarlo, como bien señala el Dr. Kiper en "Legitimación del adquirente que tuvo la posesión de la cosa para ejercer la acción reivindicatoria" (La ley on line, AR/DOC/695/2011)

En este mismo sentido, se ha dicho que: "Cuando quien transmite al actor en la reivindicación cuenta con título anterior a la posesión del demandado y no se reserva ningún derecho sobre la cosa, cede implícitamente todas las acciones, entre ellas la reivindicatoria (art. 1616 CCyC). A raíz de ese argumento se sostiene (comentario al art. 2249 CCyC) que debe triunfar en la acción reivindicatoria contra el tercer poseedor de la cosa, el comprador de un inmueble con escritura pública pero sin tradición, es decir, aun antes de haber adquirido el derecho real y con un título posterior a la posesión del demandado, pero siempre que el título del vendedor sea de fecha anterior a tal posesión, pues, de otro modo, no podría haber cedido la acción reivindicatoria." (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, dirigido por Marisa Herrera-Gustavo Caramelo- Sebastián Picasso, Tomo V, Libro Cuarto, comentario al art. 2256 del CCyC, pág. 407).

Por ello, de acuerdo con lo expuesto y lo dispuesto por el art. 2247, 2248, 2252 y cc del Código Civil y Comercial de la Nación, cabe concluir, que la parte actora posee legitimación activa para ejercer la acción reivindicatoria y título suficiente para que sea procedente su reclamo.

5°) Sentado ello, acreditada la legitimación de las accionantes para reivindicar, cabe destacar que, en contraposición, la parte demandada no acreditó título alguno de su ocupación demostrada.

En consecuencia, la presente demanda de reivindicación debe prosperar, ya que es evidente que la parte demandada no posee derecho alguno para ocupar el inmueble cuya restitución se le requiere a través de esta demanda.

Asimismo, por tales motivos, corresponde condenar a la demandada a que entregue el inmueble libre de construcciones.

6°) Que lo dicho es suficiente para condenar a la parte demandada Paula Renata Toledo, su grupo familiar, personas que de ella dependan y demás ocupantes, a entregar a la parte actora el inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-2-N-204-06A Matrícula 19-45140, ubicado en calle Los Cuyes N°7363, del Barrio Lomas del Cauquen, de San Carlos de Bariloche, libre de construcciones en el plazo razonable de treinta días corridos y bajo apercibimiento de ejecución.

Los jueces no están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estiman conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera), ni ponderar exhaustivamente todas las pruebas agregadas sino sólo aquellas que estiman conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 308:584

entre otros).

7º) Que la demandada debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general del resultado (artículo 62 del CPCC).

8º) Que la regulación de honorarios debe diferirse hasta que quede firme la condena en costas y se determine la base, porque a la audiencia necesaria para establecerla sólo debe citarse al obligado a pagar los honorarios (artículo 24, primer y segundo párrafo, de la ley G 2212) y sólo después de aquella firmeza se sabrá con certeza quién es el obligado. Si la audiencia se celebrase sin firmeza de la imposición y después se revocase la condena en costas, resultaría que en el procedimiento regulatorio habría participado quien no debía y viceversa (artículo 24 citado).

En consecuencia, **FALLO:** **I)** Rechazar la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la parte demandada **II)** Condenar a la parte demandada Paula Renata Toledo, su grupo familiar, personas que de ella dependan y demás ocupantes, a entregar a la parte actora el inmueble cuya nomenclatura catastral es 19-2-N-204-06A Matrícula 19-45140, ubicado en calle Los Cuyes N°7363, del Barrio Lomas del Cauquén, de San Carlos de Bariloche, libre de construcciones, en el plazo razonable de treinta días corridos y bajo apercibimiento de ejecución. **III)** Imponer las costas a la parte demandada. **IV)** Diferir la regulación de honorarios hasta que se establezca la base. **V)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por ministerio de la ley (Acordada 09/22, anexo I Pto. 9 "a" del Superior Tribunal de Justicia de Río Negro).

Cristian Tau Anzoátegui
Juez