

San Carlos de Bariloche, 27 de febrero de 2026.

VISTOS:

Los autos caratulados **MANQUILLAN, MARIO ROBERTO Y OTRA C/ ALVARADO, RODRIGO DAVID Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)BA-18202-C-0000**, para dictar sentencia.

RESULTA:

A) Mediante presentación de fecha 12.11.20 Mario Roberto Manquillan y Lorena de las Nieves Oliva Muñoz interpusieron demanda de reivindicación contra David Alvarado y Silvia Talcado y/u ocupantes del inmueble sito en calle Camilo Garza 3354 de esta ciudad denominado mediante nomenclatura catastral como 19-2-K-0237-1003, Matrícula 19-37831. Solicitó, además, la indemnización del daño causado por privación de uso y goce.

Señalaron que, con fecha 22.03.96 suscribieron con la Cooperativa de Trabajo, Administración, Asesoramiento y Ejecución Omega Limitada un convenio de Adjudicación del lote.

Agregaron que en tal fecha tomaron posesión efectiva del inmueble señalado, viviendo en él en forma ininterrumpida hasta el año 2005. A partir de allí y hasta el año 2012 vivieron de forma alternativa en la Ciudad de Comodoro Rivadavia y en Bariloche, en el lote objeto de esta acción, aclarando que, durante las ausencias la madre de Oliva Muñoz se quedó viviendo en él.

Dijeron que, por razones laborales, se radicaron de forma definitiva en la Ciudad de Comodoro Rivadavia y que, a fin del año 2012 tomaron conocimiento de ocupación del inmueble por terceras personas.

Destacaron que, pese a las diversas tratativas llevadas a cabo para obtener la restitución del inmueble, no alcanzaron dicho objetivo; motivo por el cual se ven obligados a iniciar esta acción. Fundaron en derecho y ofrecieron prueba.

B) Que con fecha 19.04.23 Rodrigo Alvarado y Silvia Daniela Talcado contestaron la demanda entablada en su contra negando los hechos invocados por los actores. Opusieron excepción de falta de legitimación activa como defensa de fondo, señalando que aquéllos no demostraron ser titulares registrales del inmueble objeto de esta acción. Seguidamente, dieron su propia versión de lo ocurrido. En tal sentido sostuvieron que ingresaron al inmueble, aproximadamente, en agosto del 2010, y que realizaron trabajos de limpieza y nivelación del terreno, destacando que existía una

vivienda precaria en el mismo en la que vivían Cecilia Talcado con su marido y sus hijos. Afirmaron que, a partir de ese momento, vivieron en el predio objeto de esta acción en forma permanente, ininterrumpida y pacífica con ánimo de dueños encargándose de la limpieza del terreno y la construcción de una vivienda. Ofrecieron prueba.

C) La parte actora contestó, mediante presentación de fecha 04.05.23, la excepción de falta de legitimación articulada por los demandados diciendo, en síntesis, que resultan ser poseedores del inmueble base de esta acción, en virtud de la entrega que la misma les hiciera la Cooperativa Omega. Afirmó que su posesión es anterior al ingreso de los demandados al inmueble, por lo cual, la cuestión debe resolverse de acuerdo con lo prescripto en el art. 2256, inc. c, del Código Civil y Comercial.

D) Mediante providencia de fecha 17.03.25 se clausuró el periodo probatorio, poniéndose los autos a disposición de las partes para alegar; de modo que, habiendo hecho uso de tal facultad ambas partes (conf. presentaciones de 31-03-25 y 04.04.25) y encontrándose firme el llamamiento de "autos" quedaron estos en condiciones de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

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

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

2. Establecido lo anterior, no se ve obstáculo alguno para rechazar la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados y admitir, en consecuencia, la demanda de reivindicación articulada por cuanto los demandados no tienen derecho alguno a la posesión que puedan hacer valer frente a la pretensión reivindicatoria esgrimida por los actores.

En lo que respecta a la falta de legitimación activa, los demandados señalaron que los actores no revisten el carácter de titular registral del bien.

Es decir, a través de dicho argumento pretenden, quiénes no tienen título válido

alguno cuestionar el derecho invocado por quién resulta dueño del inmueble objeto de este trámite.

Es que, mediante el contrato de adjudicación del bien, los aquí actores resultan ser compradores del mencionado bien, por más que el acto realizado en sí mismo no haya sido completado mediante la elevación del mismo a escritura pública e inscripción registral.

En tal sentido, es oportuno señalar que la escritura no es un requisito formal para la celebración del contrato de compra venta sino que constituye la etapa definitiva del contrato.

Entonces, nada impide considerar a los actores como propietarios del bien y sostener, en tal sentido, que se encuentran legitimados a reclamar la restitución, ya que su derecho emerge del derecho que ostenta su transmitente por vía de cesión.

A todo evento, es dable señalar que, si como afirman los demandados, el derecho de reclamar la restitución lo tiene el titular registral, en este caso, la Cooperativa Omega, ninguna duda cabe que, con la venta en favor de los actores, éstos se convirtieron en cesionarios del mencionado derecho.

Por lo tanto, es inobjetable que los actores están legitimados para interponer la presente demanda.

3. Sentado lo expuesto, cabe recordar que en el proceso de reivindicación de inmuebles se busca establecer quién tiene título para poseer, entendiendo por título, al acto jurídico necesario para adquirir un derecho real o legitimar la posesión.

En tal sentido cabe señalar que la cuestión traída a juzgamiento encuadraría parcialmente dentro de las previsiones del art. 2256, inc. c, del Código Civil y Comercial.

Ello es así, por cuanto el actor, conforme fuera reconocido por la titular registral del bien (ver presentación del 05.08.24), adquirió éste mediante un convenio de adjudicación del inmueble objeto de esta acción y fue puesto en posesión del mismo.

Por su parte, los demandados no sólo sustentan su derecho en la mera ocupación, sino que, por otra parte, no desvirtuaron el reconocimiento efectuado por la adjudicataria.

Por lo tanto, tal como surge de la norma citada, si el derecho del actor emana de un antecesor y el título del reivindicador es anterior a la posesión del demandado se presume que el transmitente era propietario y poseedor de la heredad que se reivindica.

Tales circunstancias surgen de la documental acompañada por la actora (conf.

presentación inicial) y de los dichos de la propia demandada al contestar demanda.

En efecto, de la presentación inicial surge que los actores adquirieron de quién era titular registral el inmueble objeto de esta acción por un convenio de adjudicación celebrado en el año 1996 -fecha en la que entraron en posesión del mismo-, mientras que los demandados señalaron que habrían ingresado a dicho inmueble en el año 2010.

Queda claro, entonces que los actores, más allá de no contar con escritura traslativa de dominio a su favor tienen, en su carácter de adquirentes y ocupantes del bien, mejor título que el invocado por los aquí demandados, lo cual justifica afirmar que la procedencia de la acción incoada resulta incuestionable.

En sentido concordante se ha dicho que "si el único que presenta título es el reivindicador, y dicho título es fecha anterior a la posesión del demandado, o bien acompaña el de sus antecesores hasta dar con uno que sea de fecha anterior, el actor debe triunfar aun cuando su título no haya sido inscripto en el Registro, pues de todos modos acredita un mejor derecho a la posesión" (ver. Kipper, Claudio, Tratado de los Derechos Reales, t. II, página 484, ed. Rubinzal Culzoni).

4. Por lo tanto, corresponde hacer lugar a la acción interpuesta y, en consecuencia, ordenar la restitución del bien objeto de esta acción, fijando en 30 días el plazo para su cumplimiento, bajo apercibimiento de lanzamiento.

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

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

En atención a todo lo cual,

FALLO: I) Hacer lugar a la demanda entablada y, en consecuencia condenar a Rodrigo Alvarado, a Silvia Daniela Talcado y/u ocupantes a restituir a los actores, Mario Roberto Manquillan y Lorena de las Nieves Oliva Muñoz el inmueble objeto de este trámite, en el término de 30 días, bajo apercibimiento de lanzamiento. II) Imponer las costas a los demandados vencidos (art. 62 del Cód. Proc.). III) Diferir la regulación de los honorarios hasta tanto se determine el valor del bien objeto de autos. IV) Notificar la presente en los términos previstos por los arts. 120 y 138 CPCC.

Santiago Moran

Juez

