

CAUSA N° CH-58963-C-0000

Choele Choel, 04 de Diciembre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos caratulados: "**JURGEIT DANIEL ARTURO C/ GOBAI LAURA BEATRIZ S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)**", EXPTE. N° CH-58963-C-0000, de los que,

**RESULTA:** Que en fecha 15/11/2021 se presenta el Señor Daniel Arturo Jurgeit, apoderado de la Sra. Lorena Jurgeit, con el patrocinio letrado de los Dres. Emilio Alberto Re y Walter Orlando Zabala, y promueve acción reivindicatoria contra la Sra. Laura Beatriz Gobal y/o contra todo ocupante del inmueble rural designado con nomenclatura catastral 08-3-F-049-01 solicitando que la restitución de la posesión de dicho inmueble.

Asimismo, solicita como medida preliminar el libramiento de mandamiento de constatación a fin de que el oficial de justicia Ad-Hoc Sr. Carlos Lopez, constate el estado del inmueble objeto de esta acción.

Fundamenta la legitimación activa en el hecho de que su mandante la Sra. Lorena Jurgeit es la titular del inmueble ubicado en sección Chacras de Coronel Belisle (RN) e Identificado como Lote "quince" de un plano especial de subdivisión de la colonia de regadío "La Alianza", sita en Coronel Belisle, departamento Avellaneda, Provincia de Río Negro, que mide: Seiscientos metros, cuarenta y un centímetros al porte, lindando calle en medio, con el lote "14", doscientos ochenta y un metros, al oeste por donde linda calle en Medio, de doce metros de ancho con el lote "6" y el lote "7", trescientos sesenta y ocho metros, treinta centímetros al este, por donde linda desagüe en medio, con el lote "16", todos los citados de la colonia "La Alianza" y el lado Sud, está formando por una línea irregular que mide doscientos setenta y nueve metros, partiendo del extremo sud de la línea del oeste hacia el este; desde aquí siguiendo al sudeste, se miden ciento cincuenta y dos metros, cincuenta centímetros y desde aquí hacia el sud-este, ciento veintiún metros y desde este punto hasta dar con el extremo sud de la línea del este, en dirección Nord-este, se miden ciento dieciocho metros, por donde linda con el río salado, encerrando una superficie de DIECIOCHO HECTÁREAS, CINCUENTA Y DOS ÁREAS, CINCUENTA Y CUATRO CENTIÁREAS, CINCUENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, Nomenclatura catastral:

"08-34-049-01", inmueble esteadquirido en fecha 15 de Diciembre del año 2012.

Refiere que a comienzos del año 2019 la Sra. Gobai le solicita al grupo eco aldea, en el cual participa la Sra. Adriana Beatriz Peña -pareja de Daniel Jurgeit- la posibilidad de cuidar la vivienda de la chacra mientras este proyecto agroecológico se va concretando. En razón de ello, el actor afirma que le ofreció la posibilidad de habitar la casa ubicada en la chacra referida, toda vez que la demandada, al residir en San Antonio de Areco, se le dificultaba participar activamente en este proyecto.

Señala que así fue que la demandada, junto con sus dos hijos decidió trasladarse hacia la chacra ubicada en Coronel Belisle y finalmente instalándose en la casa del predio.

Destaca que la relación no fue en el marco de un vínculo laboral, sino relacionado a emprendimientos como el turismo y recreación autosustentables, basados en una nueva forma de vivenciar el trabajo en la tierra, en armonía con la naturaleza y trabajando de manera cooperativa entre familias autoorganizadas.

Dice que esta visión es compartida por un grupo de personas que se nuclean en el proyecto agroecológico Eco Aldea con sede en la localidad de Senillosa, provincia de Neuquén, grupo en el cual participaba la demandada.

Relata que la demandada se instaló en la vivienda para llevar adelante el proyecto agroecológico y que la actividad se desarrollo con normalidad, trato frecuente hasta que acaeció la pandemia por covid 19 y el aislamiento decretado por el Poder ejecutivo Nacional que impidió al actor viajar periódicamente desde General Roca a la chacra.

Refiere que transcurrieron varios meses hasta que la Sra. Gobai dejó de contestar mensajes que le enviaba, cambió su actitud en el trato, he inclusive adoptó una actitud manifiestamente negativa, situación esta que generó que en fecha 04 de febrero de 2021 le requiriere al escribano Gastón Zavala intervención a fin de constituirse en el citado predio y constate el estado de ocupación de la parcela antes individualizada y efectúe la correspondiente intimación de desalojo, a cuya lectura del acta me remito por razones de brevedad.

Expresa que a partir de dicho requerimiento, continuó la Sra, Gobai ocupando ilegítimamente la vivienda, más el resto de la propiedad continuaba siendo utilizada por el Sr. Raul Morgado y su hijo ya que tenían animales en el predio, como se verifica con la constatación transcripta, mientras por su parte intentaba recuperar la vivienda de manera pacífica, y con las dificultades propias de residir en General Roca.

Que ello continuó así hasta que el fin de semana largo del 08 de octubre de 2021 Raúl Morgado retiró sus animales, en atención a que iba a sembrar y cuando regresó ese

fin de semana a la chacra se encontró con la actitud de que Laura Gobai no le permitió ingresar a la chacra en cuestión ya que había cambiado el candado y tranquera, y que además, estaba talando árboles del predio.

Afirma que de ello se puede colegir, que la posesión ilegítima que detentaba la demandada sobre la vivienda, la ha proyectado sobre la totalidad del predio, constituyendo esto un claro acto de usurpación, conducta prevista en el Código Penal en su art. 181.

Sostiene que puede advertirse con todo lo narrado, que la demandada ha intervertido el título bajo el cual ocupó la vivienda, supuesto previsto en el art. 1915 del CCC. Así, frente a la posibilidad de habitar la vivienda en función de los objetivos apuntados, no solo que intervierte la relación de poder y no realiza las actividades por las cuales ingresó, sino que además ha ocasionado y ocasiona daños en el Inmueble con lo cual su conducta resulta de mala fe.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita.

- En fecha 09/02/2022 se lo tiene por presentado en el carácter invocado y por constituido domicilio procesal. Se asigna el trámite del proceso ordinario y se corre traslado a la demandada. Asimismo, se libra mandamiento de constatación.

-En fecha 08/03/2022 se agrega mandamiento de constatación diligenciado y el informe del oficial de justicia.

- En fecha 29/03/2022 obra desglosada el escrito de contestación de demanda por la Sra. Gobai, con el patrocinio letrado de la Dra. Julieta Martínez.

- En fecha 17/05/2022 se la tiene por presentada a la Dra. Julieta Martínez en carácter de gestora procesal de la demandada. Asimismo, del defecto de la notificación que plantea, se corre traslado a la parte actora y se suspende la tramitación de los presentes hasta tanto se resuelva lo planteado por la parte demandada.

- En fecha 19/05/2022 la parte actora contesta el traslado conferido.

- En fecha 26/06/2022 se procede al desglose de la contestación de demanda por su presentación extemporánea.

- En fecha 05/09/2022 se abre la causa a prueba y se fija audiencia preliminar.

- En fecha 22/09/2022 la parte actora ratifica y ofrece prueba.

- En fecha 06/10/2022 se celebra la audiencia preliminar.
- En fecha 28/11/2022 se provee la prueba ofrecida.
- En fecha 01/03/2023 se agrega el informe remitido por el Ministerio de Trabajo -Delegación Choele Choel- y las copias simples remitidas de los trámites Administrativos caratulados "Jurgeit Daniel Arturo sí Inspección de Seguridad e Higiene" (Expte. n° 71407-J-2021), y "Jurgeit Daniel Arturo s/ Inspección Laboral" (Expte. 71048-J-2021).
- En fecha 05 de abril de 2023 se fija audiencia a los fines del art. 368 del CPCC.
- En fecha 04/05/2023 se celebra la audiencia testimonial.
- En fecha 29/05/2023 se certifica la prueba producida y se declara clausurado el período probatorio.
- En fecha 13/06/2023 se agrega alegato presentado por la parte actora.
- En fecha 03/06/2023 pasan los presentes a despacho para dictar sentencia.
- En fecha 29/11/23 se dicta sentencia interlocutoria N° 2023-I-287 que resuelve extraer los presentes de Autos para Sentencia a los fines de otorgar la debida intervención a la señora Defensora de Menores para que se expida al respecto. Se suspende el plazo de Resolución hasta tanto se de cumplimiento con lo requerido y se dispone que cumplimentado lo ordenado, se reanuden los plazo de resolución.
- El día 04/12/2023 se presenta el actor y manifiesta que atento lo resuelto y sin perjuicio de la intervención de la defensora de menores dispuesto, quiere dejar constancia del avanzado deterioro del inmueble ocupado por la demandada. Que esa circunstancia ya esta puesta de manifiesto en autos y de la desidia con la que se ha conducido procesalmente la demandada frente a su reclamo, no produciendo ningún tipo de pruebas ni, en definitiva, desplegar actitud conducente a sostener algún tipo de posición que haga a la actitud asumida, del mismo modo que el derecho real de dominio en su regulación en el código de fondo no se encuentra sometido a las vicisitudes de ningún menor de edad, ya que por propia definición este es absoluto, todo lo cual conspira frente a la efectiva tutela del derecho consagrado en el art. 17 de la C.N, y favorece conductas de esta naturaleza.

Por ello se solicita que la intervención de la defensora de menores sea cursada con preferente despacho a los fines de obtener tutela jurídica efectiva al derecho anteriormente mencionado y que se encuentra fusionado desde hace más de tres años.

El día 05/12/2023 se tiene presente lo manifestado, se dispone hacer saber y conferir traslado a la Sra. Defensora de Menores.

En fecha 21/12/2023 se presenta la doctora Fiorella Gaffoglio, Defensora de Menores e Incapaces Subrogante de la II Circunscripción Judicial y en tal carácter, toma vista de las presentes actuaciones.

A los fines de tomar debida intervención y advirtiéndolo que tanto en el sistema PUMA como en el SEON no obra copia de la demanda articulada por el Sr. Jurguit ni de su contestación, solicita que tenga a bien gestionar su digitalización y publicación correspondiente.

Asimismo, en función de la fecha del pase conferido, solicita que se desvincule de los presentes autos a la Dra. Mariangel Fernández Bruno como Defensora de Menores e Incapaces de Choele Choel y se vincule a la Defensoría de Menores e Incapaces de Luis Beltrán, que intervendrá en autos por así corresponder.

El 01/02/2024 se la tienen por presentada a la Defensora, se tiene presente la toma de intervención en autos. Atento lo solicitado, se desvincula a la Dra. Mariangel Fernández Bruno como Defensora de Menores e Incapaces de Choele Choel y se vincula a la presentante como solicita. Se hace saber que podrá tomar vista de la causa por mesa de entradas.

El día 06/02/2024 se presenta la doctora Mariángel Fernández Bruno, Defensora de Menores e Incapaces de Luis Beltrán de la II Circunscripción Judicial, y teniendo presente que en función de la fecha del pase conferido la Defensoría de Menores e Incapaces de Luis Beltrán a su cargo toma intervención en los presentes autos, solicita se la vincule en carácter de Defensora de Menores e Incapaces de Luis Beltrán por así corresponder, y se desvincule a la Dra. Fiorella Gaffoglio, quien es titular de la Defensoría de Menores e Incapaces de la localidad de Choele Choel.

Asimismo, teniendo en cuenta que ese organismo no ha intervenido en autos, que

el expediente es íntegramente digital y que tanto en el sistema PUMA como en el SEON no obra copia de la demanda articulada por el Sr. Jurgeit ni de su contestación, solicita que tenga a bien gestionar su digitalización y correspondiente publicación a fin de poder tomar intervención en debida forma.

En fecha 21/02/2024 atento la presentación de la Dra. Gaffoglio en fecha 21/12/2023, se dispone a la Dra. Bruno aclarar. Sin perjuicio de lo antes dispuesto, se revincula a la Sra. Defensora de Menores -Dra. Fernandez Bruno-. Respecto de la digitalización solicitada, se dispone conferir traslado a las partes.

El 22/02/2024 la Defensora Dra. Mariángel Fernández Bruno, de la Defensora de Menores e Incapaces con sede en Choele Choel, contesta lo requerido. Hace saber que la Dra. Fiorella Gaffoglio se encuentra desempeñando funciones como titular de la Defensoría de Menores e Incapaces de Choele Choel y que la vista por ella acompañada en fecha 22/02/2024 lo fue en carácter de Defensora de Menores e Incapaces SUBROGANTE de Luis Beltrán tal como bien se aclaró oportunamente en su presentación y no como titular del organismo a su cargo, por lo que no corresponde que se la vincule ni como parte interviniente, ni mucho menos como Defensora de Menores e Incapaces de Luis Beltrán. Entiende pertinente, que en su lugar que se vincule a la Defensoría a su cargo.

Por otra parte, y sin perjuicio de advertir que los niños por los cuales eventualmente debe intervenir no resultan ser ni actores ni demandados en autos, sino el adulto responsable a cargo, vuelve a solicitar a los fines de tomar vista integral de los presentes se gestione la digitalización y publicación de la demanda articulada por el Sr. Jurgeit y de su contestación, ello no obstante el traslado ordenado.

El 23/02/2024 se tiene presente la aclaración formulada, en consecuencia, atento lo solicitado, se desvincula a la Dra. Gaffoglio como Defensora de Menores e Incapaces.

El día 19/03/2024 el doctor Emilio A, Re, solicita, atento el estado de autos, y habiéndose agotado el traslado ordenado, se reanuden los plazos para dictar sentencia.

El 25/03/2024 en virtud de lo requerido por la defensora de menores en fecha en movimiento CH-58963-C-0000-E0028, se adjunta la demanda digitalizada. Se hace saber que la contestación de demanda fue desglosada, en cumplimiento con lo ordenado

en el movimiento CH-58963-C-0000-I0001. Habiéndose cumplimentado con lo requerido, se dispone dar vista a la Defensora de Menores.

El 04/04/2024 la doctora Mariángel Fernández Bruno, en carácter de Defensora de Menores e Incapaces, se presenta a tomar intervención en los presentes autos en carácter complementario de conformidad con lo normado en el art. 103 -inc. a- del CCyC, encontrándose los intereses del niño Gobai A.N. representados por su progenitora, ello en atención a lo dispuesto en el art. 101 de idéntico cuerpo normativo, quien resulta ser su representante legal y necesaria, conforme normativa aplicable, y demandada en autos.

En función del conflicto puesto de manifiesto y el objeto de la pretensión inicial que da curso al presente trámite, entiende que debe resolverse la cuestión de fondo conforme derecho y en función de los elementos traídos por las partes, siendo importante remarcar que los niños no asumen la calidad de parte (ni actora ni demandada), siendo la progenitora parte demandada y quien debe velar y responsabilizarse por las necesidades de sus hijos, no pudiendo el presente proceso consistir o convertirse en un trámite asistencial. No obstante lo cual, y a los fines de indagar la situación actual del niño bajo la esfera de cuidado de su progenitora, en el lugar objeto de conflicto, solicita se disponga la confección de un amplio informe socio ambiental a ser llevado a cabo por el Servicio Social del Poder Judicial, lo cual no debe obstar en modo alguno la prosecución del proceso según su estado.

En fecha 18/04/2024 se tiene por contestada la vista. Se tiene presente la intervención complementaria en los presentes autos. Atento lo peticionado, se dispone requerir al Servicio Social del Poder Judicial la realización de un amplio y detallado informe socioambiental a los fines de indagar la situación actual del niño bajo la esfera de cuidado de su progenitora, en el lugar objeto de conflicto.

En fecha 19/04/2024 la Defensora de Menores libra oficio al Servicio Social del Poder Judicial.

El día 17/04/2024 el doctor Emilio A, Re, solicita, habiendo vencido el plazo del traslado ordenado a la defensoría de menores de Luis Beltrán, se dicte sentencia.

El 19/04/2024 el Dr. Re solicita, atento el dictamen emitido por la defensora de menores e incapaces y lo ajustado a derecho, se dicte sentencia definitiva.

El 22/04/2024 se dispone estar a lo dispuesto en fecha 18/04/2024.

El día 29/05/2024 el perito social del Cuerpo de Investigación Forense, Eduardo Rubén Delgado, presenta informe.

En fecha 30/05/2024 se tiene por presentada la pericia social forense, y de la misma, se dispone conferir traslado a las partes.

El día 10/06/2024 se presenta el actor a manifestar, respecto de la pericia social forense, que se lee de la misma que Edersa -entiende esa parte sin autorización alguna- les presta energía eléctrica y dado que no tiene instrumento alguno que acredite la ocupación del inmueble, eventualmente pueden resultar responsables solidarios de los daños ocasionados en la propiedad. Solicita se tenga ello presente.

Que la demandada, además de cobrar una pensión y/o jubilación e inclusive una asignación por su hijo menor de edad, cultiva verduras, cría animales, vive con su otra hija e inclusive con su nueva pareja, su hija estudia una carrera terciaria, refiere que los problemas de salud de su hijo están vinculados a que no tiene calefacción en el inmueble que ocupa ilegalmente y como corolario que "proyectan continuar residiendo en el lugar", todo esto dicho en relación a un inmueble de propiedad de la actora.

Como opinión profesional de quien realizó la pericia se *"destaca la presencia de una familia conformada por una progenitora con una hija adulta cursando estudios superiores y un hijo de ocho años, transitando la escolaridad ...y en relación de pareja, quien complementa con las tareas rurales"*.

Entiende que resulta inadmisibles que luego de 3 años de proceso -sin contestar demanda, ni producir prueba-, se siga dilatando este de forma incomprensible (proceso que estaba en condiciones de dictado de sentencia y que fue sacado de ello para hacer una pericia que no fue pedida por la parte ocupante y que poco ha aportado a los hechos a dilucidar en autos ya que el derecho de propiedad no está condicionado por ninguna de estas circunstancias), pero que fundamentalmente, no es materia del derecho civil sino de acción social municipal y/o provincial.

Dado lo contundente del informe y lo abusivo de la situación acaecida, solicita se ordene sin más dilación la restitución del inmueble y el desahucio de sus ocupantes.

El día 01/07/2024 se tiene presente lo manifestado y atento el estado de autos, se

dispone el pase de los presentes a despacho para DICTAR SENTENCIA.

**CONSIDERANDO: I.-** Que han ingresado las presentes actuaciones a despacho para dictar sentencia definitiva respecto de la procedencia de la demanda de reivindicación iniciada por el señor Daniel Arturo Jurgeit, en carácter de apoderado de la señora Lorena Jurgeit, contra la Sra. Laura Beatriz Gobai y/o contra todo ocupante, respecto del inmueble rural identificado con la nomenclatura catastral 08-3-F-049-01.

**II.-** Ha de dejarse constancia que estos autos ya habían sido puestos a despacho de la suscripta a los fines de resolver en definitiva sobre la pretensión articulada por la actora, y habiendo advertido oportunamente, ante la existencia de eventuales intereses de niños, niñas y/o adolescentes, la falta de intervención de la Defensoría de Menores e Incapaces, fue que el día 29/11/2023 se dispuso, sentencia interlocutoria mediante, extraer los presentes de Autos para Sentencia a los fines de otorgar la debida intervención a dicho organismo.

Es así que a raíz de la intervención de la Defensoría de Menores e Incapaces en cabeza de la Doctora Mariángel Fernández Bruno, se ordeno la realización de un informe socioambiental cuyas conclusiones se encuentran agregadas, conforme surge del movimiento de PUMA de fecha 29/05/2024, y del cual se extrae en lo que concierne a la causa por la que el mismo fue realizado, que: respecto a la situación actual del niño A.N. Gobai, bajo la esfera de cuidado de su progenitora -Laura Beatriz Gobai-, en el lugar objeto de conflicto -Lote Quince Colonia de Regadío, "La Alianza" de Coronel Belisle-, que el perito, de la información obtenida y de lo solicitado en el Oficio, destaca la presencia de una familia conformada por una progenitora con una hija adulta cursando estudios Superiores y un hijo de ocho años, transitando la escolaridad de nivel primario. Indica que la familia habita en la zona rural de la localidad de Coronel Belisle. Advierte una vivienda que presenta años de antigüedad, refaccionada, en regulares condiciones de habitabilidad. Que los ingresos de la familia provienen de beneficios de una pensión y asignación familiar por hijo, como así también por la actividad que desarrolla en la morada. Que se encuentra en una reciente relación de

pareja, quien complementa con las tareas rurales. Al momento de la entrevista y lo cotejado con las entrevistas colaterales (Institución educativa, salud pública), el perito Delgado no observa indicadores de riesgo y/o vulnerabilidad del niño bajo el cuidado de su progenitora.

Habiéndose entonces cumplimentado el requerimiento, a través de la debida intervención de Defensora de Menores e Incapaces a los efectos de salvaguardar los intereses del niño A.N.G., que se encuentran involucrados, es que me encuentro en condiciones de resolver en definitiva.

**III.-** Ahora bien, respecto de la ley aplicable al presente proceso, el actor ha invocado la aplicación de los art. 2.247 y 2.255 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCN).

En ese sentido, del análisis de los hechos expuestos en la demanda y de la documental arrojada a los presentes, surge que la acción intentada por la actora versa sobre una acción real sobre la defensa de la existencia del derecho real de propiedad constituido bajo la vigencia de la ley anterior (Código Civil), pero cuyos efectos y consecuencias continúan produciéndose al momento del dictado del presente resolutorio.

En orden a esta determinación he de aplicar el Código Civil y Comercial -Ley N° 26.944- 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 vigente esa normativa.

Sin perjuicio de lo expresado, cabe aclarar, que no se genera ninguna cuestión de derecho transitorio por la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, ya que este cuerpo normativo presenta una regulación sustancialmente similar en los art. 2.252 y ssgtes. y ccdtes. del CCCN, a la de los arts. 2756 a 2794 y ccdtes. del Código Civil.

**IV.-** Delimitado, entonces de manera preliminar, el marco normativo aplicable al caso, resulta pertinente circunscribir la cuestión a dilucidar en las presentes actuaciones.

En tal sentido, haciendo una breve reseña de la postura esgrimida por la actora en su libero de demanda, advierto que se trata de un reclamo de reivindicación respecto del inmueble rural individualizado catastralmente como 08-3-F-049-01, identificado como Lote "quince" de un plano especial de subdivisión de la colonia de regadío " La Alianza", con una superficie de 18 hectáreas, 52 áreas, 54 hectáreas, 54 decímetros cuadrados, ubicado en la localidad de Coronel Belisle, departamento de Avellaneda, de esta Provincia de Río Negro.

Así es que, el accionante, en calidad de apoderado de la titular del inmueble -señora Lorena Jurgeit-, refiere que a comienzos del año 2019, junto a su pareja, la señora Adriana Beatriz Peña, le ofrecen a la demandada -Laura Beatriz Gobai-, la posibilidad de habitar la casa ubicada en el inmueble objeto de autos - individualizado en el párrafo anterior-, a los efectos de participar activamente en un proyecto agroecológico.

Afirma que la demandada, en consecuencia, con sus dos hijos decidió trasladarse desde la localidad de San Antonio de Areco e instalarse en dicho inmueble.

Aclara que la relación no fue en el marco de un vínculo laboral, sino relacionado a emprendimientos como el turismo y recreación autosustentables, basados en una nueva forma de vivenciar el trabajo en la tierra, en armonía con la naturaleza y trabajando de manera cooperativa entre familias auto organizadas. Aclara que esta visión es compartida por un grupo de personas que se nuclean en el proyecto agroecológico Eco Aldea con sede en la localidad de Senillosa, provincia de Neuquén, grupo en el cual participaba la demandada.

Señala que una vez instalada la demandada en la vivienda, desarrolló la actividad con normalidad, con trato frecuente, hasta que acaeció la pandemia por covid 19 y el aislamiento decretado por el Poder ejecutivo Nacional, impidiéndole al actor viajar periódicamente desde General Roca a la chacra.

Afirma que transcurrieron varios meses, hasta que la Sra. Gobai dejó de contestar los mensajes que le enviaba y cambió su actitud en el trato, e inclusive adoptó una actitud manifiestamente negativa, situación esta que generó que en fecha 04/02/2021,

requiriera la intervención del Escribano Gastón Zavala a fin de constituirse en el citado predio para labrar un acta de constatación y de intimación para la desocupación del mismo.

Relata que a partir de dicho requerimiento, la Sra. Gobai continuó ocupando ilegítimamente la vivienda, más el resto de la propiedad continuaba siendo utilizada por el Sr. Raul Morgado y su hijo ya que tenían allí animales, mientras que por su parte intentaba recuperar la vivienda de manera pacífica, y con las dificultades propias de residir en la ciudad de General Roca.

Sigue diciendo que ello continuó así hasta que el fin de semana largo del 08/10/2021, Raúl Morgado retiró sus animales en atención a que iba a sembrar y cuando regreso ese fin de semana a la chacra se encontró con la actitud de que Laura Gobai no le permitió el ingreso a la misma. Había cambiado el candado y la tranquera, e incluso, estaba talando árboles del predio.

Afirma que de ello se puede colegir, que la posesión ilegítima que detentaba sobre la vivienda, la ha proyectado sobre la totalidad del predio, constituyendo esto un claro acto de usurpación, conducta que entiende prevista en el Código Penal, en su art. 181.

Ahora bien, conferido el pertinente traslado de la demanda, como surge del derrotero del proceso, si bien se ha presentado en autos contestando la misma, lo hace en forma extemporánea, procediéndose -en fecha 26/06/2022- al desglose de aquel escrito de contestación.

Siendo que la falta de contestación de demanda es un hecho objetivo, comprobado y admitido en autos, y las consecuencias de dicha falta están contempladas en el mismo código de procedimientos, entonces, a su respecto corresponde hacer efectiva la presunción prevista en el art. 355 del CPCyC, el que en su segunda parte prescribe: *"...La falta de contestación de la demanda o reconvención, en su caso, constituirá presunción de verdad de los hechos pertinentes y lícitos afirmados por la contraria"*. El resaltado me pertenece.

Además resulta pasible de las presunciones establecidas por el art. 356 -inc. 1º- que dispone en su parte pertinente: *"En la contestación opondrá el demandado todas las defensas. Deberá además: 1. Reconocer o negar categóricamente cada uno de los*

*hechos expuestos en la demanda, la autenticidad de los documentos acompañados que se le atribuyeren y la recepción de las cartas y telegramas a él dirigidos cuyas copias se acompañen. Su silencio, sus respuestas evasivas, o la negativa meramente general se estimarán como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a que se refieran. En cuanto a los documentos se los tendrá por reconocidos o recibidos, según el caso...*". El resaltado me pertenece.

Por tanto su silencio se estima como reconocimiento de la verdad de los hechos pertinentes y lícitos a los que se refieran.

V.- En primer término, debe señalarse que la finalidad de la acción reivindicatoria está claramente delimitada en el primer párrafo del Art. 2.248 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC), aplicable al caso, de donde se desprende que persigue defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento.

Reza tal precepto: *"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...."*.

La doctrina tiene dicho que *"La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde contra actos que producen el desapoderamiento de toda la cosa, de parte material o de una universalidad de hecho (aunque el art. 1912 CCyC deja afuera las universalidades de hecho del objeto de la posesión). La nomenclatura refleja la del art. 2245 CCyC que concede las acciones posesorias "a los poseedores de cosas, universalidades de hecho o partes materiales de una cosa", y la coincidencia permite una correcta relación entre la acción posesoria y una posterior acción real reivindicatoria (art. 2273 CCyC)".* HERRERA Marisa, CAMELO Gustavo, PICASSO Sebastián, directores, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, Libro Cuarto, Artículos 1882 a 2276, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, comentarios a los art. del Tomo, Mario Zelaya, 448 p., pág. 373.

A su vez el Art. 2.249 del mismo cuerpo legal dispone que *"Para el progreso de*

*las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia."*

El Art. 2.252 dispone *"La cosa puede ser reivindicada en su totalidad o en parte material. También puede serlo la universalidad de hecho."*

Y el Art. 2.261 establece el alcance de la sentencia al decir *"Si se admite la demanda, el juez debe ordenar la restitución del objeto, parte material de él o sus restos. En cuanto a las reglas de cumplimiento de la sentencia, se aplican las normas del Capítulo 3 del Título II de este Libro...."*

Entonces *"La acción reivindicatoria corresponde ante actos que producen el desapoderamiento (art. 2248 CCyC) y su objeto principal es el de obtener la restitución de la cosa; es decir, se trata de una pretensión de condena. La restitución debe hacerse de acuerdo a las pautas que fije el juez en cuanto al plazo y lugar, y además, atento que la sentencia debe ser completa, contendrá las previsiones referentes a la liquidación de los frutos, productos, mejoras, deterioros experimentados por la cosa, riesgos, etc, para lo que se aplicarán las disposiciones ubicadas en el Capítulo 3 del Libro Cuarto, Título II, referido a los "efectos de las relaciones de poder", es decir, a los derechos y obligaciones del poseedor de buena o mala fe. Si la cosa reivindicada está en poder de terceros que no han sido parte en el juicio, la restitución de ella no puede serles exigida, porque la sentencia que la ordena no tiene autoridad de cosa juzgada a su respecto...Al igual que respecto de la restitución de las cosas muebles, la nueva norma no contiene precisiones respecto de la restitución de un inmueble, como sí contenía su antecedente —el art. 2794 CC— según el cual el condenado a restituirlo, satisfacía la sentencia dejándolo desocupado y en estado apto para que el reivindicante entre en su posesión. Quien resulta condenado a restituir debe exteriorizar su voluntad de poner el inmueble a disposición del actor (por ejemplo, mediante el depósito judicial de las llaves o su entrega al oficial de justicia), "libre de toda relación excluyente y no debe mediar oposición alguna" (art. 1926 CCyC). La restitución comprende las cosas muebles que se encuentran inmovilizadas por su adhesión física al suelo con carácter perdurable (inmuebles por accesión), en cuyo caso "los muebles forman un todo con el inmueble y no pueden ser objeto de un derecho separado sin la voluntad del propietario" (art. 226, párr. 1, CCyC), pero no abarca las cosas muebles "afectadas a la explotación del inmueble o a la actividad del propietario" (art. 226, párr. 2, CCyC)". (Idem Ut Supra, Pág. 394 y 395).*

En similares términos, el art. 2.758 del Código Civil -Ley 17711- establecía que la acción reivindicatoria 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).

**VI.-** Realizada, en el punto anterior, las referencias normativas constitutivas del marco legal que corresponde aplicar el presente caso, determinada la forma en que ha quedado trabada la *litis*, corresponde que me avoque al análisis de los elementos de prueba arrimados a estos autos por la parte actora, teniendo especialmente en cuenta las presunciones establecidas por los arts. 355 y 356 del CPCC a las que he hecho referencia en el punto IV, debido a la falta de contestación de demanda.

De acuerdo a la normativa citada, se extrae que es un presupuesto necesario para la procedencia de la acción reivindicatoria, acreditar por parte de quien la intenta, ser titular de un derecho real que se ejerce por la posesión sobre la cosa cuya restitución reclama.

El código Civil y Comercial exige para el progreso de las acciones reales que la titularidad del derecho real debe existir al tiempo de la demanda en los siguientes términos: Art. 2249 del CCyC: *"Para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia."*

En este sentido, de las constancias de autos, tengo acreditado, con la copia digitalizada de la escritura N° 136 de fecha 15/12/2012 pasada por ante el notario Agustín F. Llanos, que se instrumentó el contrato de compraventa mediante el cual la Sra. Lorena Jurgeit, adquirió -de los señores Gerardo Walterio Stahl y German Alejandro Stahl- la propiedad del lote rural objeto de autos, individualizado como lote quince de un plano especial de subdivisión de la colonia de regadío "La Alianza" sito en Coronel Belisle, Departamento de Avellaneda, en la Provincia de Río Negro, con una

superficie de 18 hectáreas, 52 áreas, 54 centiáreas, 54 decímetros cuadrados, con nomenclatura catastral 08-3-F-049-01. De la misma, también surgen los antecedentes dominiales del inmueble.

A su vez, del informe de asientos vigentes expedido el día 15/09/2021, por el Registro de la Propiedad Inmueble de esta provincia, cuya copia también fuera acompañada por la actora, surge que el inmueble rural nomenclatura catastral es 08-3-F-049-01 es de titularidad de la Sra. Lorena Jurgeit.

Por último, y del poder especial de administración instrumentado mediante la escritura N° 403 de fecha 01/11/2021 pasada por ante el notario Carlos Alberto Matus, surge que la Sra. Lorena Jurgeit confiere en favor del Sr. Daniel Arturo Jurgeit, poder especial de administración sobre el inmueble de su titularidad, con nomenclatura catastral 08-3-F-049-01, con las facultades de realizar actos de administración, y *"...conferir poder especial para demandar el pago de alquileres, el desalojo y el cobro judicial o extrajudicial de todo lo adeudado, con las cláusulas propias para este género de otorgamientos o firmar en forma conjunta con el o los letrados que la patrocinen en defensa de los intereses de la parte mandante en todo lo relacionado con el objeto del presente poder, en especial Interponer acciones reivindicatorias y cualquier otra medida en defensa de la protección de la propiedad y/o posesión ..."* respecto de dicho bien inmueble.

Por ende, con la documental precitada, se encuentra acreditado que la Sra. Lorena Jurgeit resulta ser titular del inmueble que, a través de su apoderado, aquí actor, pretende reivindicar, y que le ha conferido mandato al -Sr Daniel Arturo Jurgeit- para que en su nombre y representación ejerza la acción reivindicatoria o todas aquellas acciones protectorias de la propiedad o posesión del mismo.

De ahí que, que el actor se encuentra perfectamente legitimado para ejercer la presente acción.

Despejada la cuestión anterior, y sin perjuicio que en el presente se tornan operativas las presunciones establecidas por el art. 355 del CPCC, cabe determinar en base a los elementos probatorios arrimados por el actor, si se encuentran acreditados los extremos que invoca en su demanda. Esto es, si la demandada -Sra. Gobai- se encontraba en posesión del inmueble rural objeto de autos, el carácter de su ocupación, y en todo caso, si se encuentra acreditada la desposesión alegada por el actor.

En relación a la legitimación pasiva, el Art. 2.255 del CCyC dice que *"La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante. El tenedor de la cosa a nombre de un tercero puede liberarse de los efectos de la acción si individualiza al poseedor. Si no lo individualiza, queda alcanzado por los efectos de la acción, pero la sentencia no hace cosa juzgada contra el poseedor..."*.

Entonces, la acción en análisis puede dirigirse tanto contra el poseedor como contra el tenedor, ya sea que esta tenencia esté a nombre de un tercero o del propio reivindicante.

Se ha dicho que la acción reivindicatoria le corresponde al propietario que no posee contra el poseedor que está poseyendo, a lo cual tenemos que sumar la figura del tenedor, que sin llegar a intervertir el título (5), simplemente se niega a restituir. En los hechos, este tenedor logra que el titular del derecho real no pueda ejercitar su poder fáctico sobre la cosa.

*"En relación a los derechos reales, la posesión es el contenido de los derechos reales que se ejercitan por vía posesoria, lo cual, aunque parezca una obviedad, nunca está de más tenerlo presente. Es tan importante la posesión para el titular del derecho real, que cuando lo privan de la cosa, este se encuentra ante la situación de que tiene un derecho real vacío de contenido. Ostenta la titularidad de un derecho subjetivo, pero no puede sacar provecho de la cosa objeto de su derecho real. La ley le dice que puede usarla y a veces gozarla. Pero sin la cosa bajo su poder, no puede ejercitar ninguna facultad de tipo material. Extraña a la posesión, porque se encuentra impotente para ejercitar las facultades de usar y gozar de la cosa. El ya no posee. El poder de hecho sobre la cosa lo tiene otro. Hay que recuperar la cosa para así poder volver a ejercitar el contenido útil de su derecho real. Derecho real y posesión conforman un binomio. Cuando el binomio se separa o se bifurca, de manera tal que queda el derecho real vacío de contenido por un lado y la posesión por otro, se dice que pelagra la existencia misma del derecho, porque si el titular del derecho real no ejercita la acción reivindicatoria para recuperar la cosa, y por ende la posesión sobre la cosa, el poseedor ilegítimo podrá, transcurrido el plazo de ley, adquirir el dominio u otro derecho real principal (excepto el derecho de superficie), por vía del modo originario usucapión."* CÁNFORA Roxana, B. "Régimen de la prueba en materia de reivindicación de inmuebles. El art. 2256 CCCN y el problema de los incs. b) y c)",

ADLA2018-4, 95, Cita: TRLALEYAR/DOC/502/2018.

Respecto a la prueba en la reivindicación de inmuebles, el Art. 2.256 dice que *"se observan las reglas siguientes: a. si los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común, se presume propietario quien primero es puesto en posesión de la cosa, ignorando la obligación anterior, independientemente de la fecha del título; b. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno; c. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; d. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario, se presume que lo es el que tiene la posesión."*

*"A diferencia de las acciones posesorias, en las que se controvierte a quién corresponde la relación de poder que, junto con el ataque, será objeto de prueba, en las acciones reales se discutirá sobre la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto, la prueba deberá versar sobre quién es titular del derecho, y en qué medida. El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su "título suficiente", entendido no en sentido instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC). Y por su parte, el demandado puede defenderse acreditando su "título suficiente" o simplemente su "posesión".". (Idem Ut Supra pág. 383).*

*"En el caso de inmuebles, la prueba se circunscribe a la existencia o la extensión del derecho real en juego, es decir que gira en torno a quién es titular del derecho y en qué medida. Como regla general, la carga de probar la procedencia de la acción se encuentra en cabeza de quien alega el hecho, es decir que el reivindicante debe probar o acreditar su derecho de propiedad sobre la cosa a través de un título suficiente. Por su parte, el legitimado pasivo o accionado basará su defensa en acreditar un título suficiente o simplemente su posesión.".* GOZAÍNI, Osvaldo A., Cuestiones Procesales del Código Civil y Comercial de la Nación, 1° Edición, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2018, 856 p., pág. 690.

Ahora bien, en primer lugar, cabe recordar que el actor manifestó en su demanda que junto a su pareja -Adriana Beatriz Peña- le ofrecieron a la Sra. Gobai, la posibilidad de habitar la casa ubicada en el inmueble objeto de autos, a los efectos de participar activamente en un proyecto agroecológico, del cual ellos formaban parte. Y en tal contexto, es que afirma que la demandada entró en ocupación del inmueble trasladándose con sus dos hijos desde la localidad de San Antonio de Areco hacia la Chacra donde terminó instalándose.

En relación a esta circunstancia fáctica, el testigo ofrecido por la actora -Enry Adolfo Vicenty- declaró, en la audiencia celebrada el día 04/05/2023, que la demandada se instaló en la zona por decisión de Daniel ya que le ofreció un lugar para que ella permaneciera para participar de algún proyecto de vida o laboral de la zona. Al ser consultado sobre el proyecto que desarrolla el actor, manifestó que como vendedor de semillas forrajeras desde hace 20 años, Daniel lo contactó para ver como se podía hacer para comprar semillas, para poner a producir en la Chacra. Luego, expone que en el año 2015-2016 tenía la idea de organizar un proyecto de agroturismo en la chacra del actor, desde la política donde se encontraba participando activamente, lo cual se frustró debido a los malos resultados en la política local. Que después de eso seguía interesado en el proyecto para hacer algo en la chacra, pero que el actor le manifestó que la había prestado y tiempo después que se había complicado la relación con la persona que vino a vivir ahí.

Continúa declarando que conoce, por trascendidos en el pueblo pequeño, que una vez instalada la demandada en la chacra, había cambiado el candado de la tranquera, empezando a cortar relación con Daniel, a no responder más el teléfono, de buenas a primeras de convertirse en propietaria de la chacra.

Al ser consultado si conocía a Raúl Morgado, manifestó que antes de la llegada de la demandada, el Sr. Morgado tenía permiso o préstamo por parte de Daniel para tener animales en la chacra, y se enteró que había empezado a tener conflicto con la Sra. Gobai que fueron escalando, con denuncias policiales en contra de Raúl, hasta lograr que desistiera de tener animales ahí y proceder a retirarlos. Le abrió la tranquera a propósito para que se escaparan los animales, le había hecho daño a los animales con el fin de que Raúl se retirara de la Chacra.

El testigo afirmó que tiene conocimiento por otros vecinos, que la demandada utilizaba no sólo la casa sino parte del área productiva donde Raúl tenía los animales.

Por último, declaró que la demandada había realizado en la chacra tala de álamos y venta por comentarios.

Citado a declarar el señor Raúl Alberto Morgado, afirmó que cuando la demandada llegó a la chacra, él ya estaba ahí, tenía animales, ya que le fue prestada en el año 2017. Manifestó que había realizado plantación en varias hectáreas, antes de que llegue la demandada y luego, cuando vino a la chacra declaró que la Sra. Gobai le cortaba el agua, había empezado a pelear con ella, que lo denunciaba.

Continúo diciendo en su declaración que tenía vacas y ovejas en la chacra, y que ella se las mataba con perros, por que sacó todos los animales y se los llevó a otra chacra. Que, después siguió trabajando en la chacra, ella lo siguió molestando, cortando el agua, no lo dejaba sembrar y es por eso es que se fue.

Por último, expuso que la demandada había cortado álamos de madera, que los vio en la calle, le avisó el vecino que en la chacra estaban cortando con la motosierra.

Entonces, con las declaraciones testimoniales precitadas, puedo corroborar que el actor utilizaba la chacra con un destino agrícola-ganadero, y allí desarrollaba un proyecto agroecológico, aunque los testigos no logran esclarecer debidamente en qué consistía el mismo.

Asimismo, tengo acreditado que la Sra. Gobai se instaló con sus hijos en la chacra

pertenciente a la mandante del actora -Lorena Jurgeit- en virtud de un préstamo realizado por el propio accionante -facultado por Poder para ello- para participar en dicho proyecto o trabajo agrícola y que a raíz de dicha ocupación, comenzó a realizar actos posesorios en el inmueble rural, no solo habitando la vivienda que allí se encuentra, sino también utilizando parte del terreno donde se desarrollaba la actividad productiva, además de realizar tala de árboles que estaban dentro del terreno ocupado.

Estas circunstancias además se corroboran con el informe socioambiental realizado por el perito social del Cuerpo de Investigación Forense, Eduardo Rubén Delgado, del que extraigo, en cuanto al factor familiar-relacional, de la historia de vida familiar, que la entrevistada (demandada) relata que es nacida en Lomas de Zamora, que estuvo unida en pareja, durante cinco años, con el Sr. Sequeira, de cuya relación nació su hija mayor, Rocío (24 a), que se separaron conyugalmente hace 21 años aproximadamente. Posteriormente mantuvo una relación de pareja durante 5 años, con el progenitor de su hijo A.N. del que se desvinculó cuando el niño tenía tres años de edad. Que hace un año mantiene una relación sentimental con el Sr. Sergio Fuentealba. Comenta que residía en la localidad de San Antonio de Areco. Allí tomó conocimiento, por unos conocidos, que había una propuesta laboral en esta Zona de Río Negro. Fue así que se contactó con el Sr. Daniel Jurgeit. Evaluó que era una oportunidad para mejorar su situación laboral. Que en ese momento el Sr. Jurgeit la incentivó a realizar un proyecto de "agroturismo". Fue así que tomó la decisión y se vino a la localidad junto a sus dos hijos (su hija adolescente de 19 años de edad y su hijo de tres años de edad). Recuerda que desde el inicio se presentaron situaciones que no estaban contempladas, la vivienda no presentaba condiciones mínimas de habitabilidad, como tampoco contaba con servicios básicos. Que la electricidad la obtuvo tres años después de estar residiendo en el lugar. Afirma que al Sr. Jurgeit lo vio en pocas oportunidades. Que recibió amenazas por parte de personas encomendadas por el Sr. Jurgeit, con el principal propósito que dejara la vivienda. Que se organizaron como familia, su hija comenzó una carrera terciaria en la localidad de Chimpay, su hijo Agustín comenzó jardín y hoy concurre a 4° grado, en el turno mañana en una Escuela primaria de la localidad.

Del informe se desprende que como familia se proyectan continuar residiendo en el lugar, con proyectos de Agroecología, soberanía alimentaria, talleres para escuelas.

Con ello entonces además tengo acreditado que efectivamente la Sra. Gobai se

instaló en la chacra antes de la pandemia de Covid - 19 y que comenzó a realizar actos posesorios con ánimos de dueña, y a través de la exteriorización de actos materiales de despojo de la propiedad al Señor Morgado, quien a su vez tenía autorización por parte del actor, para trabajar la tierra.

De tales constancias probatorias a las que vengo haciendo referencia, surge, sin perjuicio de la titularidad registral denunciada, que la titular registral, a través de su apoderado, se encuentra en posesión del inmueble desde el año 2012.

Para acreditar la legitimación pasiva, en relación a la toma de posesión por parte de la demandada del inmueble que intenta reivindicar, además de la prueba que he meritado anteriormente y del propio reconocimiento de la accionada al realizarse -en el inmueble objeto de autos- la pericia social forense, el actor acompañó asimismo la escritura pública N° 57, consistente en un Acta de Constatación e Intimación.

De tal instrumento surge que, en fecha 04/02/2021, el señor Raúl Alberto Morgado, interviniendo es esa oportunidad por sí en nombre de Daniel Arturo Jurgeit, manifiesta que Daniel Arturo Jurgeit es comodatario de una parcela subrural ubicado en jurisdicción de la localidad de Coronel Belisle, designado como Lote QUINCE e identificado catastralmente con Nomenclatura 08-3-F-049-01, cuyo dominio corresponde a "Lorena JURGEIT", requiere la intervención del Notario -Titular del Registro 106 de esta Provincia-, Gastón Augusto Zavala, a fin de que proceda a constituirse en el citado predio y proceda a constatar si en la parcela individualizada se observa hacienda bovina pastando en el predio y en caso afirmativo exprese la cantidad aproximada de animales vacunos que se perciban en el lugar, verificar si la vivienda que existe en el inmueble, se encuentra ocupada por la señora Laura Beatriz GOBAIN (DNI. 25.659.557); en caso afirmativo, le solicite a Laura Beatriz GOBAIN su identificación; le consulte que otras personas ocupan la vivienda junto a ella; la intime a que desocupe la vivienda y el inmueble en el término máximo e improrrogable de treinta (30) días corridos, contados a partir de esa intimación; le requiera que se abstenga de realizar trámites y/o gestiones de servicios de cualquier naturaleza, ya sea ante el Municipio de la localidad de Coronel Belisle, Consorcio de Riego Departamento Provincial de Aguas, EdERSA y cualquier otra empresa u organismo público o privado, que se vincule o pretenda vincular al inmueble subrural antes individualizado, en virtud de no encontrarse facultada ni autorizada para tales fines; y dejar constancia de cualquier otra circunstancia que pueda resultar de interés en defensa de los derechos de Daniel Arturo

JURGEIT.

Abocado al requerimiento, el escribano deja constancia notarial de que el día 04/02/2021, se constituye junto al requirente Raúl Alberto Morgado en el predio agrícola. Indica que constituidos en la tranquera de acceso, la misma se encuentra cerrada con un candado de seguridad, el requirente procede a abrirla con su llave e ingresan al interior de la chacra, mencionándole Morgado que tiene una superficie estimada de veinte hectáreas. Se recorre la parcela observándose que los canales interior se encuentran con agua y también se observa la presencia de animales vacunos pastando (adjuntando Fotografía), mencionando Morgado que esos animales son de su propiedad y que en este momento hay un total de veinticuatro animales bovinos. Asimismo se advierte en el predio la existencia de restos de un tractor en desuso y chatarras. En un esquinero del establecimiento se observa la construcción de un corral con una precaria manga para la hacienda. Continúa ilustrando el acta en comentario que constituidos en el sector de la vivienda de la chacra se advierte la presencia de una persona a quien se acredita e informa el cometido de su intervención como también el derecho que le asiste a guardar silencio o realizar manifestaciones y a firmar o no la diligencia notarial. Que acto seguido la señora, le expresa que su nombre está bien pero que su apellido es sin N final, Laura Beatriz GOBAI y que su documento de identidad es 25.659.557, quien agrega que ella habita esta casa junto a su hija de 21 años y a su nene de 5 años, a quienes los señala para su individualización y el escribano los visualiza. Acto seguido, en cumplimiento del objeto del requerimiento la intima a que en el término máximo e improrrogable de treinta días corridos, contados a partir de ese momento desocupe la vivienda y el inmueble, como también que se abstenga de realizar trámites y/o gestiones de servicios de cualquier naturaleza, ya sea ante el Municipio de la localidad de Coronel Belisle, Consorcio de Riego/DPA, EdERSA y cualquier otra empresa u organismo público o privado, que se vincule o pretenda vincular con este inmueble. Invitada a hacer algún agregado o mención y firmar no esta diligencia, le expresa que nada va a decir y que no va a firmar nada. En la parte exterior de la vivienda se observa la existencia de una bomba de agua y un grupo electrógeno, como también de un termotanque, en las proximidades a la vivienda una huerta y mas lejos una construcción en estado de abandono (adjuntando el notario fotografías).

De las circunstancias y pruebas valoradas precedentemente, estimo acreditado por la actora, los presupuestos base para la acción, no solo por haber demostrado su

legitimación como apoderado de la propietaria del inmueble a reivindicar, sino también de su voluntad de poseer con ánimo de dueña, sin que tal circunstancia haya sido destruida por prueba suficiente en contrario.

Por el contrario tengo el propio reconocimiento de la accionada respecto a que *"como familia se proyectan continuar residiendo en el lugar, con proyectos de Agroecología, soberanía alimentaria, talleres para escuelas."*, esto es, sin ánimo de restituir el inmueble en cuestión al reivindicante.

Y es tal hecho, por el que se le achaca el despojo y usurpación, lo que me lleva a expedirme por el favorable acogimiento de la demanda.

Cierta corriente jurisprudencial considera "despojo" no solo a la exclusión violenta de la cosa de la órbita del poderío del propietario, sino también a toda forma que represente un obstáculo para la misma. Por ello es que precisamente, corroborar que una persona detente actualmente la cosa sin derecho alguno representa una forma de despojo y no tiene que demostrarse específicamente el acto de desapoderamiento y su autoría, sino solo en la medida que se pretenda ampliar el espectro de legitimados pasivos para la pretensión resarcitoria accesoria.

*"Así se ha explicitado en el expediente "Villaluenga, Carlos Macario c/ Romero, Antonio Orlando s/ Reivindicación (Cám. Civ. y Com. Común Concepción, Tucuman, Expte. N° 490/07, 12/04/2018), donde se reafirmó que: "...El concepto de despojo que hace viable la acción de reivindicación de inmuebles es amplio y abarca a toda clase de desposesión, realizada con o sin violencia. En tal sentido, la doctrina y la jurisprudencia señalan que la expresión despojo (art. 2776, Cód. Civil) a los fines de la acción reivindicatoria debe tomarse en un significado amplio que comprende tanto el caso de despojo propiamente dicho como el de desposesión sin despojo; la reivindicación se justifica en ambos casos, porque el autor de la desposesión o del despojo carece de título para retener la cosa en su poder (afr. CNCiv., Sala G, "Gianmmarino Natale, Antonio c/ Córdoba de Martín, Silvia E.", 24/09/2001, La Ley Online: AR/JUR/1166/2001, con cita de Salvat, R. M., Derechos Reales, 4° ed. actualizada por Manuel J. Argañarás, t. III, págs. 686 y 687, n° 2077). En igual sentido se ha observado que cuando el legislador se refiere a la desposesión como condición para el ejercicio de la acción reivindicatoria alude no solo al despojo que pueda sufrir el reivindicante sino a todas aquellas situaciones en que el derecho de poseer del*

*dominus y la plenitud de sus poderes respecto de la cosa, se ve impedido, limitado, excluido o parcialmente recortado, por un tercero que ejerciendo la retención material le atribuye una dimensión a su derecho que desplaza al del reclamante (Cám. 1° Apel. Civ. y Com. Bahía Blanca, "C. de A., J. c/ M. de F., D.", sentencia del 31/07/1979, La Ley Online: AR/JUR/2212/1979)" (CCCC, Sala 2, CJTuc., sentencia N° 80, 26/03/2015, in re "Ruesjas, Miguel c/ Sánchez, Eduardo Daniel s/ reivindicación"). Igualmente Fornieles comenta que "en el art. 2776, copiado de Freitas, la palabra despojo tiene el mismo significado que le daba aquel autor: de desposesión simple por cualquier medio, aunque no fuera el de la violencia" (Fornieles, Salvador, "La prueba del domino en el juicio de reivindicación", JA, 1946-III). Ante esa interpretación de la desposesión, puede afirmarse que existe despojo en el caso de autos atento que la ocupación del demandado no violenta, impide totalmente el ejercicio del derecho de dominio de su titular...". GRILLI Antonio, M., Acción reivindicatoria - Teoría y práctica, 1° Edición, 2022, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial García Alonso, 252 p., Págs. 88 a 90.*

Por lo expuesto corresponde entonces hacer lugar a la demandada de reivindicación interpuesta por el señor Daniel Arturo Jurgeit, en carácter de apoderado de la señora Lorena Jurgeit, contra la Sra. Laura Beatriz Gobai, a los fines de que le restituya el inmueble rural identificado como Lote "quince" del plano especial de subdivisión de la colonia de regadío "La Alianza", nomenclatura catastral 08-3-F-049-01, ubicado en la localidad de Coronel Belisle, de propiedad de su mandante.

En consecuencia, deberá intimarse a la demandada para que en el plazo de diez (10) días de notificada de la presente proceda a restituir el inmueble, debiendo desocuparlo y entregarlo al accionante libre de personas y/o bienes, en estado apto para que el reivindicante entre en su posesión, bajo apercibimiento de ordenar su inmediato desalojo.

**VII.-** En cuanto a las costas corresponde imponerlas a la demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (Art. 68 del CPCyC), difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad en que se fije monto base en los términos del Art. 24 de la Ley arancelaria N° 2.212, una vez firme la presente sentencia.

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

**RESUELVO: I.-** Hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por el señor Daniel Arturo Jurgeit, en carácter de apoderado de la señora Lorena Jurgeit, contra la Sra. Laura Beatriz Gobai, a los fines de que le restituya el inmueble rural identificado como Lote "quince" del plano especial de subdivisión de la colonia de regadío "La Alianza", nomenclatura catastral 08-3-F-049-01, ubicado en la localidad de Coronel Belisle, de propiedad de su mandante, de conformidad a los argumentos expuestos en los considerandos.

En consecuencia, intimar a la demandada para que en el plazo de diez (10) días de notificada de la presente proceda a restituir el inmueble, debiendo desocuparlo y entregarlo al accionante libre de personas y/o bienes, en estado apto para que el reivindicante entre en su posesión, bajo apercibimiento de ordenar su inmediato desalojo.

**II.-** Imponer las costas a la demandada (Art. 68 del CPCyC. Diferir la regulación de honorarios hasta que se fije monto base en los términos del Art. 24 de la Ley arancelaria N° 2.212.

**III.-** Notificar de conformidad a las adecuaciones procesales dispuestas por el Anexo I de la Ac. N° 36/2022 del STJ (9-a) -que implementa el Sistema de Gestión de Exptes. Judiciales "PUMA"-.

En tal sentido todas las providencias y decisiones judiciales, incluyendo la sentencia definitiva, quedan notificadas el martes o viernes posterior al día que se publican en el Sistema PUMA, o el siguiente hábil si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza