

San Carlos de Bariloche, 21 de agosto de 2026.

VISTOS:

Los autos caratulados **KLIBANSKI, GABRIEL EDUARDO Y OTROS C/ DURSI, ALBERTO FABIAN S/ REIVINDICACIÓN BA-00319-C-2026** para dictar sentencia,

RESULTA:

A) Que Daniel Hugo Klibanski y Gabriel Eduardo Klibanski interpusieron demanda por reivindicación contra Alberto Fabián Dursi y/o contra quien o quienes resulten ser poseedores o tenedores y/u ocupantes de los inmuebles designados catastralmente como NC 19-2-N-222-35, superficie 971,2 metros cuadrados, y NC 19-2-N-222-36, superficie 985,20 metros cuadrados, ubicados en la Calle Peinecillos (altura aprox.838/836), de ésta Ciudad.

Relatan que el causante, Elias Klibanski, adquirió el dominio de los Lotes NC 19-2-N-222-35 y NC 19-2-N-222-36 (junto a otros lotes de la misma manzana, ex lote NC 19-2-N-222-06, NC 19-2-N-222-05 y NC 19-2-N-222-07), sitios en San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, mediante Escritura de Compraventa] de fecha 08/06/1977, e inscriptos los lotes que reivindican bajo Matrículas N° 1930821y N° 1930822, y que ejerció la posesión con ánimo de dueño desde dicha fecha y hasta el momento de su fallecimiento.

Exponen que ellos tienen la investidura de la posesión, continuando ipso iure (por el solo derecho de la ley) la posesión que su causante ostentaba, que son considerados poseedores desde la fecha de adquisición del causante, lo cual confiere a su título la antigüedad necesaria para ejercer la acción de reivindicación.

Dicen que consolidaron su posesión realizando sendos acuerdos de desocupación con diversos ocupantes de los lotes. Que en fecha 20 de noviembre de 2020, se realizó un acuerdo extrajudicial de desocupación con quien en ese momento y desde hacía un

tiempo detentaba la ocupación del lote 36.

Refieren que el ocupante, identificado como Francisco Javier Galosi venía abonando los impuestos inmobiliarios del lote, había instalado una casilla y había cercado provisoriamente. Había sido víctima de una venta ficticia, con lo cual no resistió el embate de ellos y así recuperaron la posesión del lote, que esto se encuentra documentado con el acuerdo que adjuntan a la demanda, además ratificado por todas las boletas y declaración de este sujeto como poseedor por ante Rentas.

Señalan que una vez recuperado el lote 36, a los pocos días el Sr. Daniel Hugo se apersonó en el mismo, tomando varias fotografías y visitando el lote con intención de ponerlo a la venta.

Cuentan que a los pocos días se produjo una intrusión (aparentemente por gente enviada por este señor (Dursi, Alberto Fabián), que se iniciaron sendas actuaciones penales que finalizaron en archivo por cuanto a criterio de la Fiscalía los hechos no configuraban delito de usurpación.

Aluden que similar panorama fue el ocurrido en el lote 35, que dicho lote fue recuperado después de largas negociaciones con la Sra. Bárbara Tasso, que el acuerdo de desocupación y recupero de la posesión fue formalizado mediante acuerdo celebrado en la mediación caratulada KLIBANSKI DANIEL C/ TASSO BARBARA S/ MEDIACION PATRIMONIAL (CEMEP), MED. NRO. 0223-2022, por ante el Cemep.

Sostiene que el Sr. Dursi envió unas personas a levantar cuatro maderas y un tinglado e instaló supuestos “cuidadores” en los lote 35 y 36.

Relatan que el lote se encuentra intermitentemente ocupados, y que todo está acreditado en autos “BA-30216-C-0000 ”KLIBANSKI, DANIEL HUGO Y KLIBANSKI GABRIEL EDUARDO C/ MASTROLIA, ANGEL HUGO S/ MEDIDA CAUTELAR(C)” donde se efectivizaron los mandamientos de constatación que arrojaron por resultado que muchas veces estaba vacío, lleno de basura, funcionando como “aguantadero”, y que luego de varios intentos se pudo identificar un ocupante de nombre Alejandro Emilio Salomón, DNI. 25.999.516, quien dijo estar cuidando los lotes

35 y 36 por encargo de Fabián Dursi.

Esbozan que existe una ocupación ilegítima por parte de Alberto Fabián Dursi. Ofrece prueba, funda en derecho, y solicita se haga lugar a la demanda con costas.

B) Que se presenta a contestar demanda Alberto Fabián Dursi y se allana a la pretensión de los accionantes de forma total, real, incondicionada.

Solicita que las costas del proceso sean impuestas a la parte actora, aduce que su parte no dio motivos a la promoción del juicio y que actuó en todo momento de buena fe.

Manifiesta que se compromete a restituir la posesión de ambos inmuebles a los actores en el plazo que se estipule, procediendo al retiro del cuidador que actualmente se encuentra en los mismos y liberándolos de toda ocupación, sin resistencia ni condición alguna.

Sostiene que fue comprador por boleto de compraventa y que de allí radica su buena fe.

Cuenta que con fecha 18 de enero de 2021, celebró un boleto de Compraventa con el Sr. Gabriel Horacio Erroz, DNI N° 22.054.395, con domicilio en calle Diucas 437, Barrio Pájaro Azul, San Carlos de Bariloche, quien se presentó manifestando ser poseedor con capacidad jurídica para transmitir el dominio de los inmuebles al momento del otorgamiento de la escritura traslativa. En el instrumento suscripto, el Sr. Erroz declaró expresamente que sobre su persona no recaía ningún tipo de anotación personal en el Registro de la Propiedad Inmueble, y que la operación se realizaba sobre la base de títulos perfectos, sin vicio alguno.

Refiere que a los fines de respaldar sus manifestaciones, el Sr. Erroz exhibió al suscripto, copia de la demanda de escrituración que el mismo había iniciado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, caratulada "ERROZ GABRIEL HORACIO c/ WITTEVEEN ALANO Y OTRO s/ ESCRITURACIÓN", Expte. N° 31648/2021, tramitado por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 105. En dicho expediente, el Sr. Erroz reclamaba la escrituración de los mismos inmuebles al titular registral.

Dice que creyó razonablemente que la cadena de títulos invocada por Erroz, aunque pendiente de perfeccionamiento registral mediante ese proceso judicial, era legítima, y que Erroz adquiriría el dominio, para luego otorgar escritura traslativa a favor de él, que esa creencia, fundada en la documentación exhibida, configura inequívocamente la buena fe subjetiva del adquirente.

Señala que el precio pactado —Dólares Estadounidenses Cuarenta Mil (U\$S 40.000)— era pagadero íntegramente contra el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, razón por la cual no efectuó desembolso alguno previo, que ello refuerza que en ningún momento existió intención de consumir una adquisición sin respaldo jurídico suficiente: el pago estaba subordinado al perfeccionamiento registral.

Esboza que es absolutamente ajeno a cualquier maniobra fraudulenta o irregular dirigida contra los actores o contra el causante de éstos, que nunca contrató con el Sr. Elías Klibanski ni con sus herederos, que nunca tuvo conocimiento de que los documentos exhibidos por el Sr. Erroz carecieran de sustento jurídico real frente al titular registral. Dice que la eventual irregularidad de la cadena de transmisiones -cuya existencia y alcance no puede verificar plenamente- es anterior, ajena, y en todo caso imputable al Sr. Erroz y a quienes lo precedieron en esa cadena.

Refiere que esa circunstancia se ventila en el expediente BA-02237-C-2024, caratulado "DURSI, ALBERTO FABIÁN C/ ERROZ, GABRIEL HORACIO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO - ESCRITURACIÓN", en trámite ante la Unidad Jurisdiccional Civil N° 1 de esta ciudad, actualmente en etapa de haberse fijado fecha para la producción de audiencia preliminar. En ese proceso, el suscripto reclama al Sr. Erroz el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas o, en subsidio, la indemnización de los daños y perjuicios causados.

Destaca que los actores no cursaron ninguna intimación fehaciente, notificación extrajudicial, telegrama, carta documento ni comunicación de índole alguna antes de promover la presente acción judicial. Si hubieran procedido de esa manera, el suscripto habría estado en condiciones de restituir los inmuebles en forma inmediata y voluntaria, evitando la tramitación del presente proceso judicial en su totalidad.

Sostiene que su posesión es de buena fe.

Ofrece prueba y solicita se tenga por interpuesto el allanamiento, y se fije un plazo razonable para la restitución material de la posesión de ambos inmuebles, y procediendo al retiro del cuidador.

C) Que se presenta a contestar demanda Alejandro Emilio Salomón y adhiere su respuesta a la del sr. Dursi.

Cuenta que no ejerce la posesión de los inmuebles, que su actuación se limita a actuar como cuidador de los lotes, por cuenta y orden del señor Dursi.

Manifiesta que al no ser poseedor, ni tener ningún interés ni derecho real de posesión ni de titularidad de los inmuebles, ni haber dado ningún motivo para la interpretación de la demanda, se allana a la demanda en forma total, real, incondicionada, oportuna y efectiva a la pretensión deducida por los accionantes y pide que se impongan las costas a la parte actora.

D) Que los accionantes aceptaron el allanamiento formulado por el co-demandado Alberto Fabián Dursi respecto de la pretensión de reivindicación.

Solicitan la inmediata desocupación del bien y se aplique un apercibimiento de una multa de quinientos dólares por cada día de retardo.

Por otra parte, rechazan la eximición de costas solicitada por el demandado.

E) Que con fecha 7 de julio de 2026 se dictó el llamamiento de autos para sentencia.

Y CONSIDERANDO:

1º) Que en virtud del allanamiento formulado por los demandados y que no está comprometido el orden público, y habiéndose acreditado la titularidad de los inmuebles en cuestión, corresponde hacer lugar a la demanda por reivindicación iniciada por los

accionantes, respecto de los Lotes NC 19-2-N-222-35 y NC 19-2-N-222-36.

Es necesario que exista dicho pronunciamiento, porque como ha sostenido la doctrina "El allanamiento es la declaración de voluntad del demandado en cuya virtud reconoce la fundabilidad de la pretensión por el actor..." y "El hecho de que el demandado se allane a la pretensión del actor no exime al juez del deber de dictar sentencia sobre el fondo del asunto, pues el allanamiento carece, en nuestro derecho, de fuerza decisoria por sí mismo". (conf. Palacio, "Derecho Procesal Civil", Tomo V, págs. 545/546 y 549/550).

2º) Que la jurisprudencia ha sostenido que "No basta que el allanamiento sea real, incondicional, total, oportuno y efectivo para que pueda eximir de costas al vencido, pues es necesario, además, que éste no haya caído en mora en su obligación ni haya dado lugar por su conducta a la promoción de la acción" (CNEspecial Civil y Com., Sala IV, junio 40-1982, Randazzo, Carlos L. c. Pardo, Antonio M.) (ED, 106-325).

3º) Que lo dicho es suficiente para condenar a la parte demandada, su grupo familiar, personas que de él dependan y demás ocupantes, a entregar a los actores los inmuebles cuya nomenclatura catastral son NC 19-2-N-222-35 y NC 19-2-N-222-36 en el plazo razonable de diez días corridos y bajo apercibimiento de ejecución. Asimismo, se deberán entregar los lotes libre de construcciones.

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).

4º) Que las costas del presente proceso corresponde imponerlas al demandado Alberto Fabián Dursi, toda vez que ha sido quien dio motivo a la iniciación de las presentes actuaciones (art. 62 del CPCC), resultando, entonces, improcedente el pedido de imposición de costas a la parte actora requerido por aquel y por el sr. Salomón.

Ello así, habida cuenta que tomó conocimiento del reclamo del accionante tendiente al

recupero de los inmuebles con anterioridad al inicio de las presentes actuaciones, concretamente a partir de la instancia de mediación iniciada por la parte actora, cuyo objeto por el que se agotó la instancia fue “RECUPERO DE LA POSESION- DAÑOS Y PERJUICIOS SE INTENTA INSTANCIA CONCILITARIA PREVIA AL INICIO DE ACCIÓN DE RECUPERO DE LA POSESION CON MAS DAÑOS Y PERJUICIOS POR LA OCUPACION DEL LOTE 19-2-N-222-36, SITO EN BARRIO LOMAS DEL CAUQUEN”. (ver acta de cierre mediación).

Que tal circunstancia permite concluir que el demandado conocía suficientemente la pretensión restitutoria y, pese a ello, mantuvo la situación que dio origen al conflicto, razón por la cual cabe interpretar que su actuación motivó a la necesidad de promover la presente acción.

Máxime teniendo en consideración que aun después de anoticiado el reclamo, el demandado no dio efectivo cumplimiento con lo requerido, y no procedió a la inmediata restitución del inmueble, conducta que se ha mantenido durante la sustanciación del proceso hasta el día de la fecha, encontrándose en mora en el cumplimiento de su obligación.

Por último, cabe desatacar que el boleto de compraventa invocado por el demandado no resulta oponible a los accionantes, toda vez que fue celebrado con un tercero ajeno a éstos. En tal sentido, rige el principio de relatividad de los contratos, conforme el cual éstos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y no respecto de terceros, con única excepción a los casos previstos por ley (art. 1021 y 1022 del CC y CN).

De modo que, el referido boleto, no resulta idóneo por si solo para sortear la imposición de las costas, por cuanto los accionantes no participaron de dicho negocio jurídico, ni consintieron o reconocieron sus efectos.

5º) Que respecto del demandado Alejandro Emilio Salomón, corresponde eximirlo de las costas, atento a la particular naturaleza de su intervención y a lo dispuesto por el art. 2255 del CC y CN.

Ello así, pues de las constancias de autos surge que su ocupación del inmueble no

obedeció al ejercicio de una posesión a título propio, sino a su condición de mero cuidador, circunstancia que fue expresamente reconocida por el demandado Alberto Fabián Dursi, quien manifestó haberlo colocado en el inmueble en tal carácter.

En este contexto, el art. 2255 del C.C y CN, establece que el tenedor de la cosa a nombre de un tercero puede liberarse de los efectos de la acción reivindicatoria mediante la individualización del poseedor.

Que en el presente caso no solo no se advierte que el Alejandro Emilio Salomón haya invocado un derecho posesorio autónomo o pretendido resistir la reivindicación a nombre propio, sino que ha quedado reconocido que su presencia en el inmueble respondía exclusivamente al encargo del cuidado impartido Alberto Fabián Dursi.

En consecuencia, aun ante su presencia material en el inmueble, no corresponde atribuirle la condición de vencido, ni imponerle las costas derivadas de la acción reivindicatoria, debiendo ser soportadas por quien resultó vencido en su calidad de poseedor.

6°) Que las regulaciones de honorarios deben diferirse hasta que se determine la base (artículo 24 y 33 de la ley G 2.212) y ésta deberá diferirse hasta que quede firme la imposición de costas 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 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, en el procedimiento regulatorio habrá participado quien no debía y viceversa.

En consecuencia, **RESUELVO: I)** Tener por efectuado el allanamiento formulado por la parte demandada a la demanda por reivindicación iniciada por los accionantes en relación a los lotes NC 19-2-N-222-35 y NC 19-2-N-222-36. **II)** Condenar a la parte demandada, su grupo familiar, personas que de él dependan y demás ocupantes, a entregar a los actores el inmueble cuya nomenclatura catastral es NC 19-2-N-222-35 y NC 19-2-N-222-36 en el plazo razonable de diez días corridos y bajo apercibimiento de ejecución. Asimismo, se deberán entregar los lotes libre de construcciones. **III)** Imponer las costas de la presente a la parte demandada Alberto Fabián Dursi. **IV)** Eximir de la

imposición de costas a Alejandro Emilio Salomón en su carácter de cuidador de los inmuebles. **V)** Diferir la regulación de honorarios hasta que se determine la base. **VI)** Protocolizar, registrar y notificar lo resuelto en los términos del art. 120 del CPCCRN.

Cristian Tau Anzoátegui

Juez