

ZOARZO IRIS ANTONIA C/ SAAVEDRA JORGE RUBEN Y LOPEZ NORMA CRISTINA S/ REIVINDICACION (RO-01427-C-2022)

General Roca, 27 de abril de 2026.

I. Proceso: Para dictar sentencia en esta causa caratulada "**ZOARZO IRIS ANTONIA C/ SAAVEDRA JORGE RUBEN Y LOPEZ NORMA CRISTINA S/ REIVINDICACION**" (RO-01427-C-2022) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II. Antecedentes: 1) **Demanda interpuesta por IRIS ANTONIA ZOARZO -29/09/2022 10:42:04-:** Se presenta la actora, en calidad de heredera y administradora judicial del sucesorio "ZOARZO EMILIO ANTONIO S/ SUCESION AB INTESTATO (EXPTE. N°: F-2RO-1572-C1-17)" a interponer demanda de reivindicación del inmueble ubicado en calle Libertad N° 3254 de la ciudad de General Roca, NC 05-1-D-148-07 Matrícula: 05-29947, contra los Sres. Jorge Rubén Saavedra y Norma Cristina López.

Relata que su padre el Sr. Emilio Antonio Zoarzo es titular registral de un cincuenta por ciento (50%) indiviso del inmueble que pretende reivindicar. Que falleció en fecha 27/09/2011 y en dicho momento se encontraba casado en segundas nupcias con la Sra. Elena del Carmen Gutierrez Jimenez desde el 18/06/2003, quien falleció en fecha 03/01/2017 en la ciudad de Córdoba según fuera informado por Anses.

Indica que inició una medida preliminar tramitada bajo N° H-2RO-225-C1-18 a fin de que se constatar quienes ocupaban el inmueble y en qué carácter. De la constatación realizada surge que se encuentra ocupado por los demandados. El Sr. Saavedra dijo ser "propietario" de la vivienda y que había adquirido la misma por parte del Sr. José Domingo Campos Gutiérrez con fecha 07/03/2016 por medio un "boleto de compraventa".

Que el Sr Saavedra se presentó en el expediente sucesorio en fecha 25/04/2022, acompañando documental, invocando su derecho de "propietario".

Desconoce y rechaza que el Sr. Saavedra, haya comprado de "buena fe" el inmueble en cuestión y que haya realizado reformas.

Refiere que su padre era titular registral del 50% del inmueble y cuestiona el poder de la Sra. Elena del Carmen Gutiérrez a Domingo Campos Gutiérrez adjuntada en el sucesorio, que se trata de un poder general de administración, por lo que el Sr. Campos Gutierrez no contaba con facultadas para la venta del inmueble.

Rechaza que Saavedra sea adquirente de buena fe, al estar en conocimiento de que el inmueble pertenecía a dos personas. A continuación, invoca que existía una limitación municipal en el dominio del mismo por cinco (5) años, la cual vencía en fecha 13/09/2016. La cual se encontraba vigente al momento de suscribir el boleto.

Atribuye a los demandados el carácter de ocupante ilegítimos del inmueble a reivindicar y hace extensiva dicha pretensión a cualquier otro ocupante por cualquier título que pudiera ocupar el mismo.

Funda en derecho, ofrece prueba, formula reserva y solicita se haga lugar a la demanda, con costas.

2) Consentimiento de restantes herederos: En movimientos [E0002](#) y [E0003](#) se presentan Oscar Santos Zoarzo y Nilda Elizabeth Zoarzo, heredero del Sr. Emilio Antonio Zoarzo, y prestan conformidad con la acción interpuesta.

En el mov. [E0005](#) se denuncia el fallecimiento del heredero Hector Antonio Zoarzo y de la cónyuge, Sra. Elena Carmen Gutierrez Gimenez.

En fecha [12/12/2023](#) se agrega informe de Renaper con acta de defunción de la Sra Gutierrez Jimenez Elena del Carmen, fallecida el 3/01/17 en Córdoba Capital. En fecha [06/08/2024](#) se acompaña informe de la Oficina de Registros Públicos (Poder judicial de Córdoba), con resultado negativo.

En fecha 12/08/2024 los herederos declaran que su hermano Héctor Antonio Zoarzo, no tiene herederos ni se ha iniciado proceso sucesorio.

3) Contestación de demanda de los Sres. Jorge Ruben Saavedra y Norma Cristina López -02/08/2023 18:31:33-: Se presentan por derecho propio con patrocinio letrado a contestar la demanda.

Plantean falta de legitimación activa de la actora, en su carácter de administradora del sucesorio, para iniciar la presente acción.

Luego, formulan la negativa general y particular de los hechos y desconocimiento de la documental.

Sin perjuicio, reconocen la titularidad del inmueble de Zoarzo Emilio Antonio y Gutierrez Jimenez Elena del Carmen, en partes iguales. También los mandamientos de constatación realizados el 23/10/2018 y 07/04/2022,

Brindan su versión de lo hechos y manifiestan que, en fecha 07/3/2016, adquirieron mediante boleto de compraventa el inmueble objeto del proceso. Que compraron de buena fé el inmueble, hace ocho años. Que cuando lo

compraron se encontraba en condiciones deplorables, que hicieron reformas que aumentaron su valor.

Fundan en derecho, ofrece prueba. hace reserva y solicita se rechace la demanda, con imposición de costas.

4) Apertura y clausura del periodo probatorio: En fecha 25/09/2024 se celebra audiencia preliminar, ordenándose la producción de la prueba ofrecida por las partes. En fecha 20/08/2025 se clausura la etapa probatoria. Presenta su alegato la parte actora (mov E0040), no así la demandada.

En fecha 29/12/2025, pasa la causa a dictar sentencia, providencia que se encuentra firme y consentida.

III.- Fundamentos de hecho y de derecho: 1) La cuestión a decidir: De la postura de las partes surge que la pretensión deducida tiene por fin la reivindicación del inmueble de sito en calle Libertad N° 3254 de la ciudad de General Roca, contra los demandados.

De los hechos controvertidos surge que corresponde resolver la legitimación activa de la accionante para interponer esta acción real; la idoneidad jurídica del título invocado por los demandados; la calidad de la posesión de éstos -en particular, su alegada buena fe-; y si en el caso se encuentran reunidos los requisitos para la procedencia de la pretensión reivindicatoria.

2) Análisis del caso. Los hechos y la prueba: De acuerdo a la normativa procesal, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica (art. 356° CPCC), es decir por los principios generales, lógica, máximas de experiencia, que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta del juzgador (Palacio - Alvarado Velloso: Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, pág. 140).

Se han producido las siguientes medidas probatorias:

1) Documental: La acompañada por las partes en sus presentaciones.

2) Instrumental: Las causas: ZOARZO EMILIO ANTONIO S/ SUCESION AB INTESTATO (Expte. N°: F-2RO-1572-C1-17) y ZOARZO IRIS ANTONIA en: "ZOARZO EMILIO ANTONIO S\ SUCESION" S/ MEDIDAS PRELIMINARES (EXPTE. N°: H-2RO-225-C1-18), en trámite ante esta Unidad Jurisdiccional.

3) Confesional: Desistida.

4) **Informativa:** De Municipalidad de General Roca [15/10/2024 14:02:25](#) y Registro de la Propiedad Inmueble [05/11/2024 11:09:49](#) ofrecidos por la parte actora.

5) **Testimonial:** De Miriam Inés Bujer y Carlos Gonzales.

6) **Pericia en arquitectura:** El Arq. De Juan José Antonio Gzain presenta su dictamen en fecha [10/12/2024 12:44:55](#)

7) **Perito tasador:** Desistida en los términos del art 416 CPCyC. ([12/06/2025](#))

3) **Excepción de falta de legitimación activa:** En primer lugar se tratará la defensa de fondo interpuesta por los demandados, quienes cuestionan la legitimación activa de la actora, administradora del sucesorio del Sr. Zoarzo, quien no detenta el 100% del inmueble, sino el 50%.

Adelanto que en éste acápite sólo resolveré la legitimación para accionar, en tanto el planteo en relación al alcance de la pretensión, se abordará al tratar el fondo del asunto.

Se encuentra acreditada que la actora es administradora del sucesorio de su padre (fs. 26 expte sucesorio) y que la demanda fue luego ratificada por los coherederos.

Dispone el art. 2280 del CCyC que "*Desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquél de manera indivisa, con excepción de los que no son transmisibles por sucesión, y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor*".

Señala la doctrina: "*...el heredero del titular del derecho real, aún cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble, puede reivindicar contra terceros poseedores. Ello es así porque es sucesor del causante y continuador de su persona, poseedor de aquellas cosas que aquél haya poseído y cuenta con las acciones de aquél(...)* El heredero deberá probar que el causante tuvo en algún momento la posesión de la cosa, es decir, que se hallaba en condiciones de reivindicar. Además, para ejercer dicha acción deberá estar investido de la calidad de heredero(...)" (Lorenzetti, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Tomo X, 1ra. Ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015, p. 288).

Entonces, encontrándose acreditada la calidad de herederos del co-titular registral, corresponde el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por los demandados.

4) **Acción reivindicatoria:** Conforme a los art. 2248 y sgtes del CCyC tal acción real tiene por objeto "*defender en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble, y así obtener su*

restitución" (KIPPER, Claudio, Tratado de Derechos Reales, T. II, p- 450).

Es decir, la ley exige para poder intentar la acción que nos ocupa dos requisitos: que el reivindicante sea propietario de la cosa a reivindicar y además, que el titular haya realmente perdido la posesión de la misma.

Además esta acción tiende a la defensa de derechos reales, a diferencia de las acciones posesorias cuya finalidad es mantener o recuperar el objeto sobre el cual se ejerce una relación de poder, ya sea posesión o tenencia.

5) Valoración de la prueba. Solución del caso: La propia demandada reconoció expresamente la titularidad dominial en cabeza de los Sres. Zoarzo y Gutiérrez Jiménez, en partes iguales, lo que releva a la actora de mayor prueba sobre el punto.

No obstante ello, del informe de dominio ([mov E0030](#)) surge que el inmueble NC 05-1-D-148-07 se encuentra bajo la titularidad de los Sres. Emilio Antonio Zoarzo y Elena del Carmen Gutierrez Jimenez, en un 1/2 para cada uno de ellos.

También que el inmueble fue adquirido por compraventa realizada a la Municipalidad de General (escritura Nro 2085 del 22/07/2011, aunque el loteo y fraccionamiento databa de mucho antes) y que se trata de un dominio imperfecto por encontrarse limitada la transferencia por 5 años, consignándose en el título que "*se computará a partir del año 2011*" (conf. Ord nro 2761/98).

El derecho real de dominio de un inmueble requiere de un título y modo. El primero consiste en la escritura traslativa de dominio otorgada por una persona capaz y legitimada al efecto. Mientras que el modo consiste en la tradición de la cosa y se ejerce por medio de la posesión.

Como ya dije, los demandados fundan su defensa en el boleto de compraventa celebrado el 07/03/2016, mediante el cual el Sr. "**Carlos Gutiérrez José Domingo**" vendió el inmueble sito en calle Libertad 3254 por la suma de \$300.000. En el reverso de la documentación obra sellado ante ART, sin fecha cierta.

A su vez, de la escritura nro 50 del 02/03/2016 surge que la Sra. Elena del Carmen Gutiérrez Jiménez otorga "Poder General de Administración" a favor de José Domingo Campos Gutiérrez... "*para que*

en su nombre y representación intervenga en todos los asuntos de orden administrativo, comercial y judicial en que la otorgante fuere parte interesada y en particular la administración del siguiente inmueble a saber: "UN LOTE 15 DE TERRENO, ubicado en la Ciudad y Departamento de General Roca, Provincia de Río Negro,(...) se designa como PARCELA 07 de la MANZANA 148 (...) Nomenclatura Catastral: 05-1-D-148-07" Inscripto en MATRICULA 05-29947 en General Roca el 13/09/2011. A tal fin autoriza a su mandatario para realizar los siguientes actos: ADMINISTRACION y VENTA administrar el inmueble con facultad para efectuar en el las reparaciones que fueren necesarias para su conservación; hacer y pagar los gastos propios de la administración y los que originen las refacciones del mismo; pagar tasas e impuestos de toda índole; cobrar cuentas, alquileres o arrendamientos; contratar locaciones de servicios y seguros contra incendios u otros accidentes y pagar y cobrar las primas, celebrar toda clase de contratos civiles o comerciales con terceros relacionados con la administración, bajo cualquier forma y condiciones; recibir encomiendas y correo cor signados a su nombre y suscribir avisos, recibos y demás /resguardos y percibir y dar recibos o cartas de pago....".

De ambos documentos surgen defectos sustanciales que privan al boleto de toda virtualidad para oponer derecho real alguno frente a los titulares dominiales, o sus continuadores, en el caso los herederos/as reclamantes.

En primer lugar, pese a la titulación "administración y venta", el poder conferido por la Sra. Gutiérrez Jimenez no es más que un poder general de administración. No surge del mismo facultad expresa para enajenar o transferir el dominio del inmueble, en los términos del art. 375 inc. e) CCyC que es categórico en cuanto a que en un mandato general, se requiere facultad expresa para "*constituir, modificar, transferir o extinguir*

derechos reales sobre inmuebles u otros bienes registrable".

En segundo lugar, el mandato fue conferido únicamente por la cotitular Sra. Gutiérrez Jiménez, titular del 50% indiviso del inmueble. El restante 50%, perteneciente al Sr. Emilio Antonio Zoarzo, había ingresado al patrimonio de sus herederos al momento de su fallecimiento ocurrido, el 27/09/2011, es decir, casi cinco años antes del boleto (art. 2280 CCyC).

Como dije anteriormente, en relación a la Sra. Elena del Carmen Gutierrez Jimenez, fallecida en el año 2017, no se citaron al proceso sus herederos/as. Tampoco fue parte, ni tercero quien figura como vendedor, Sr. José Domingo Campos Gutiérrez.

Agrego a ello que además, del propio título acompañado por los demandados surge que el inmueble contenía una restricción que se consignó en el folio real del inmueble, por ende oponible a terceros. En virtud de la misma los adjudicatarios tenían limitada la transferencia del inmueble por cinco años, computados -según consta literalmente-"a partir del año 2011". Tal restricción se encontraba plenamente vigente al momento de celebrarse el boleto y se encontraba inscripta en el informe de dominio del inmueble ante el RPI, por lo que tenía publicidad registral.

De ello se desprenden las primeras conclusiones: el boleto de compraventa del inmueble que invocan los demandados carece de firmas certificadas, no contiene fecha cierta y fue realizado por quien no tenía facultades suficientes para transmitir el derecho real y menos aún en un 100% siendo que "nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene" (*nemo plus iuris*)", conforme lo dispuesto en el art 399 CCyC.

Por último, en relación a la buena fe alegada por los demandados tengo presente que para los casos de cosas registrables se requiere "el examen previo de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el

respectivo régimen especial" (art.1902 CCyC).

En el caso, la aplicación de este estándar conduce inexorablemente a descartar la buena fe alegada. En primer lugar, los demandados reconocieron que el inmueble pertenecía a los dos titulares en partes iguales. No obstante, realizaron una compraventa con el mandatario de uno solo de ellos, sin verificar las facultades contenidas en el poder invocado por Campos Gutiérrez, no siendo la diligencia mínima exigible a quien se dispone a desembolsar el precio de un inmueble.

Por otro lado, de un previo informe del RPI -recaudo elemental en toda operación inmobiliaria- habrían conocido la restricción dominial impuesta por el Municipio, vigente hasta 2016.

La buena fe del adquirente de cosa registrable es una buena fe activa, es decir implica desplegar una conducta diligente según las circunstancias razonablemente exigen.

Las omisiones verificadas no son un mero descuido; configuran un apartamiento del estándar mínimo de diligencia que el ordenamiento exige al adquirente para la protección que se dispensa al poseedor de buena fe (arts. 392, 1902 y 1919 CCyC).

Es decir, la defensa intentada por los demandados con base en el boleto de compraventa antes reseñado, suscripto con quien carecía de facultades para vender y respecto de un bien sujeto a restricción dominial vigente, no resulta un título hábil para enervar la pretensión real.

La parte actora reclamó la reivindicación del inmueble DC 05-1-D-148-07 contra los demandados. Como dije a lo largo de ésta sentencia, el padre de los reclamantes sólo detentaba 1/2 indiviso del inmueble, siendo que el restante 1/2 corresponde a la cónyuge supérstite, Sra. Gutiérrez Jiménez, fallecida, sin sucesorio iniciado.

Dispone el art. 2251 del CCyC: *"Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terceros o contra los restantes*

cotitulares...Cuando se dirige contra terceros puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o puede reducirse a la medida de su parte indivisa. Restablecido el derecho sobre la totalidad o parte material del objeto, el ejercido por cada condómino se circunscribe a su parte indivisa".

Es decir, cuando la acción se dirige contra terceros, la normativa permite al condómino reivindicar la totalidad de la cosa, una parte ideal del mismo, o bien una parte material y determinada de la cosa.

Señala la doctrina que "*parece preferible la recuperación de toda la cosa, ya que su derecho al uso y goce se extiende a toda la cosa (art.1986), y esto sólo puede satisfacerse permitiéndosele reivindicarla en su totalidad. Además, se crearía una figura híbrida entre el condómino triunfante en la reivindicación y el usurpador, cuya posesión subsistiría sobre las partes de aquellos condóminos que no ejercieron la acción"* (Lorenzetti, Ricardo, ob. cit, T. X, pág. 297).

Asimismo, encontrándose fallecidos ambos titulares registrales, durante el estado de indivisión ninguno de los coherederos es cotitular en el dominio de los inmuebles de la herencia, ya que "la sucesión tiene por objeto un todo ideal, de modo que no es posible que actuando el heredero en salvaguarda de un derecho sobre un bien singular para la masa hereditaria, pueda reputarse que está obrando en los límites de una cuota que no está referida a ese bien singular sino a la comunidad, aunque luego en la partición se adjudique o no ese bien (cf. Zannoni, Derecho Civil. Derecho de las Sucesiones, 3° de., 1982, t.I. p. 517).

Por último, si bien el el proceso se produjo prueba pericial en relación a las mejoras del inmueble, al contestar la demanda no existió reclamo concreto en relación al pago de las mismas, por lo que a todo evento su reclamo deberá canalizarse por la vía que estimen corresponder.

6) Plazo y modalidad de cumplimiento: Atendiendo a las

particularidades del caso, tratándose de una vivienda familiar, corresponde fijar un plazo de 60 días para que los demandados procedan a la desocupación voluntaria del inmueble, sin perjuicio de la coactiva que pudiere disponerse en caso de incumplimiento.

7) Costas y honorarios: En virtud del principio objetivo de la derrota, corresponde imponer las costas a las demandadas en su calidad de vencida (art. 62 del CPCC).

Dado que no se cuenta con parámetros a los fines de determinar el monto base, se hace saber que la regulación de los honorarios que a continuación se realiza tomará en cuenta el monto base que resulte una vez que la presente adquiera firmeza y se acompañe valuación fiscal del inmueble, consentida por las partes, o se proceda a la determinación del valor del inmueble conforme establecen los art. 24 y sgtes de la Ley N° 2212.

No obstante ello, por razones de economía procesal y concentración, procederé a efectuar la regulación de los y las profesionales intervinientes regulando en porcentaje de lo que resulte del monto base, a determinarse en la etapa de ejecución.

Asimismo, para regular tendré en consideración el art. 730 del CCyC y la doctrina legal emergente de los precedentes del STJ en "MAZZUCHELLI" (Se. 26/16) y "PEROUENE" (Se. 18/17).

Por los argumentos expuestos y normas citadas;

IV.- Resuelvo: I.- Hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por los *herederos del Sr. Emilio Antonio Zoarzo*, Sres. Iris Antonia Zoarzo, Oscar Santos Zoarzo, Nilda Elizabeth Zoarzo, contra los **Sres. Jorge Rubén Saavedra y Norma Cristina Lopez** en relación al inmueble ubicado en calle Libertad N° 3254 de la ciudad de General Roca, (NC 05-1-D-148-07), lo que deberá cumplirse en el término de 60 días desde la notificación de la presente y bajo apercibimiento de ordenar su inmediato lanzamiento, en caso de verificarse el incumplimiento.

II.- Imponer las costas a la parte demandada, en su calidad de vencida (art. 62 del CPCyC).

III.- Se hace saber a los letrados y profesionales actuantes que la regulación de los honorarios tomará en cuenta el monto base que resulte una vez que la presente adquiera firmeza y se acompañe valuación fiscal del inmueble, consentida por las partes, o se proceda a la determinación del valor del inmueble conforme establecen los

art. 24 y 33 de la Ley N° 2212.

IV.- Regulo los honorarios de los Dres. **Agustín Aguilar** y **Santiago Chialvo**, por todas las etapas cumplidas en el proceso, de manera conjunta y en su carácter de letrados patrocinantes, en la suma equivalente al **15% del MB**.

Regulo los honorarios de los letrados de las demandada **Sergio D'agnillo** y **Silvina Rojas**, patrocinante y por 2/3 etapas del proceso en 7% del MB.

Al perito tasador **Juan José Antonio Gzain** en la suma equivalente a 5 JUS, considerados a la fecha del efectivo pago.

Para el caso que los honorarios resultan inferiores al mínimo legal (10 JUS en conjunto para los letrados, más el 40% por apoderado de corresponder y 5 JUS para los peritos), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9° de la Ley N° 2212 y 19° de la Ley N° 5069.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios profesionales de se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación, la extensión y complejidad de la causa y el resultado obtenido a través de aquella, distribuyéndose los honorarios conforme actuaron como letrados apoderados o patrocinantes; etapas cumplidas, resultado de la labor ; y que no incluyen el I.V.A., en la eventualidad de corresponder, según la situación del beneficiario frente al tributo.

Notifíquese conforme los art 120 y 138 CPCyC y regístrese.

Agustina Naffa

Jueza