

RIOS MARIA CRISTINA C/ RODRIGUEZ GRACIELA BEATRIZ Y OTROS
S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)

General Roca, 27 de marzo de 2026.

I. Proceso: Para dictar sentencia en esta causa "**RIOS MARIA CRISTINA C/ RODRIGUEZ GRACIELA BEATRIZ Y OTROS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)**" (RO-10508-C-0000) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II. Antecedentes: 1) Demanda iniciada por Maria Cristina Rios -19/10/2018 expte en papel fs 1/ 44-: Se presenta por derecho propio, con patrocinio letrado, y entabla acción real de reivindicación del inmueble ubicado en calle Santiago del Estero 775 (NC 05-1-K-226-26-UF012) de la ciudad de General Roca contra Graciela Beatriz Rodriguez y/o contra todo ocupante que por su cuenta y/u orden, en su nombre se encuentre en el inmueble.

Relata que adquirió el inmueble con su marido fallecido, José Rolando Luengo a través de la venta e hipoteca realizada a su favor por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda mediante escritura otorgada ante la escribana Selva Lerner de Epifanio.

Expresa que la vivienda fue entregada en el año 1991 y vivió allí con su marido y dos hijos hasta su divorcio. Que luego de un hecho luto y fallecimiento de su marido, por cuestiones sentimentales se le dificultó a ella y su hijos volver al inmueble.

Relata que suscribió un contrato de alquiler con la Sra Rodriguez, que incumplió el contrato y no abonó el canon locativo ni los impuestos de la casa.

Manifiesta que frente a esos incumplimientos y a punto de desalojarla realizó negociaciones con el Sr. Cesar Armando Alaniz, pareja de la Sra Rodriguez, para que se hiciera cargo de los gastos y en un futuro comprara el inmueble. Indica que nunca se cumplió con lo pactado y se dejaron de pagar los impuestos del inmueble.

Refiere que el contrato de alquiler celebrado de la Sra Rodriguez

concluyó por vencimiento del contrato sin voluntad de prorrogarlo.

Sostiene que ha cancelado la deuda con el IPPV y gastos de escrituración tal como surge del certificado extendido el 1 de diciembre de 2017.

Expresa que desconoce la causa por la que la demandada ocupan el inmueble.

Refiere que el 23/01/2018 intimó a la demandada mediante carta documento a los fines que justifique a que título ocupaba en inmueble. Que el 25/01/2018 le contestó aduciendo "carácter de propietaria", debido a que invoca el boleto de compraventa celebrado con el Sr Alaniz, que se encuentra rescindido por falta de cumplimiento, en tanto el Sr Alaniz no abonó las cuotas de la hipoteca al IPPV ni los impuestos, que ella terminó cancelando.

Afirma que la demandada no tiene título alguno ya que nunca le transmitió el inmueble. Indica que luego le cursó a la demandada una nueva carta documento intimándola a restituir el inmueble.

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

2) Contestación de demanda de la Sra. Beatriz Graciela Rodriguez y presentación espontánea de Brenda Tamara Alaniz - fs 170/172 -: Se presentan por derecho propio y con patrocinio letrado a contestar demanda.

Formula la negativa de los hechos relatados por la actora y desconoce la documental acompañada.

Brinda su versión de los hechos y sostiene que en fecha 24/05/2004 Cesar Armando Alaniz adquirió el inmueble objeto del litigio a la Sra María Cristina Ríos mediante boleto de compraventa con firmas certificadas.

Sostiene que el Sr Alaniz convivió en el inmueble con sus hijos y ella hasta el año 2006, en que se separó de la Sra Rodriguez. Que a partir de allí se quedó viviendo en el inmueble junto a sus hijos. Para acreditarlo acompaña declaración jurada realizada el 22/07/2013.

Refiere que en la cláusula octava del boleto de compraventa, el Sr Alaniz manifestó que compraba el inmueble para sus hijos menores de edad Andrea Silvina, Aldana Nahir, Brenda Tamara y Federico Agustin, todos de apellido Alaniz.

También manifiesta que en julio del 2006 el Sr Alaniz realizó una cesión de los derechos emergentes de dicho boleto a favor de ella y su hija Tamara, obligándose ella a transferir luego la propiedad al resto de sus hijos.

Que en dicho carácter ha ocupado el bien, que abonó las cuotas del crédito del IPPV y los servicios y realizó trámites ante la Defensoría del Pueblo y el IPPV con el fin de obtener la adjudicación de la vivienda y posteriormente su escrituración.

Aduce que la reivindicación pretendida no puede prosperar en virtud de que la actora transmitió sus derechos sobre el inmueble, perdiendo así el carácter de propietaria y conforme surge de la cláusula sexta del boleto, la actora realizó la tradición del inmueble.

Solicita la citación como tercero del Sr Alaniz, funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda con costas.

3) Citación como tercero en los términos del art. 94 CPCyC: En fecha 10/10//2019 se resolvió la citación como tercero del Sr. Cesar Armando Alaniz .

Luego, no habiendo activado el diligenciamiento de las cédulas, se hizo efectivo el apercibimiento, teniéndose por desistida la citación.

4) Apertura y clausura del periodo probatorio: En fecha 24/08/2021 se abre la causa a prueba, clausurándose la etapa el 07/02/2025. En fecha 07/03/2025 presenta su alegato la parte actora, no así la demandada.

En fecha 02/12/2025 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: La Sra Rios promueve reivindicatoria del inmueble de sito en calle Santiago del Estero 775

(NC 05-1-K-226-26-UF012) de la ciudad de General Roca, contra la Sra Rodriguez Graciela Beatriz.

La demandada, invoca que la actora transmitió el inmueble, por medio de un boleto de compraventa, del que luego ella resultó cesionaria.

En base a ello, corresponde decidir si en el caso se encuentran reunidos los requisitos para la procedencia de la acción de reivindicación.

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:

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

2.2) Testimoniales: En la audiencia del [15/05/2023](#), prestaron declaración testimonial Melisa Padilla y Nicolás Sebastián Chamorro, Maritza Cecilia Espinosa Cisterna, Dina Cuevas, Lucía Margarita Muñoz y Verónica Parras.

2.3) Informativa: Correo Argentino (28/09/2021, 06/10/2021 SEON) e IPPV (15/09/2021 SEON).

3) Acción real intentada: En cuanto la naturaleza jurídica de la acción de reivindicación se ha dicho que: "... es la acción real que 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 (art. 2248 CCyC). Dichos recaudos deben encontrarse presentes al entablarse la acción y subsistir al tiempo de la sentencia (Art 2249 CCyC).

"(...) puede ser intentada cuando el titular de un derecho real sufre un desapoderamiento. Dado que sólo pueden ser víctimas de una desposesión los titulares de derechos reales que son ejercidos por la posesión de la cosa (poseedores legítimos) es obvio que son justamente éstos quienes pueden intentarla" (Lorenzetti, Ricardo Luis, *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Tomo X, 1ra. Ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2015, p. 285).

4) Valoración de la prueba. Solución del caso: De la documentación aportada por las partes se encuentra acreditado que el inmueble permanece bajo la titularidad de la Sra Rios y del Sr. Luengo José Rolando -ex cónyuge-m en 50% a cada uno. Que sobre el mismo se constituyó hipoteca a favor del IPPV -21-08-1996. Todo ello se encuentra ratificado con el informe del IPPV (agregado el 15/09/2021).

Surge también que el co-titular dominial Jose Rogelio Luengo se encontraba fallecido (cf. certificado de defunción de fs. 56, el 14/05/2000). No obstante ello, no consta proceso sucesorio, denuncia de sus herederos y tampoco proceso de divorcio con la Sra. Rios, ya que de la partida de defunción surge su estado civil divorciado.

Por otro lado, las partes coinciden que se celebró una compraventa entre la Sra Maria Cristina Rios y el Sr. Cesar Armando Alaniz, el 24 de mayo de 2004 en Rincón de los Sauces (fs. 102 y sgtes), que cuenta con firmas certificadas ante escribano público.

Del boleto surge: *"La vendedora en su carácter de legítima propietaria vende, cede y transfiere el dominio del inmueble en cuestión (NC 05- 1 - K- 226-26-UF 012) al comprador Cesar Armando Alaniz"*.

De la cláusula sexta: *"el comprador manifiesta que detenta la posesión real y efectiva del inmueble por la transferencia que se efectuara con anterioridad a este acto"*.

En la cláusula 2da el precio total de la venta en \$15.000 y forma de pago, venciendo la primera el 5/06/2004 y la última el 20/11/2004.

En la 3ra, la vendedora autorizó al comprador a presentar la venta ante los organismos, a los fines de la adjudicación a su nombre de los derechos y acciones cedidas.

En la cláusula 4ta se pacto que los impuestos y servicios adeudados son a cargo del comprador; que el pago de las cuotas de hipoteca que gravan el inmueble. Con la

aclaración que abonada hasta el 2002 inclusive y a partir de allí corre por cuenta del comprador.

En la 8va el comprador manifiesta que adquiere el inmueble para sus hijos menores de edad, Andrea Silvina, Aldana Nahir, Brenda Tamara y Federico Agustin todos de apellido Alaniz.

Finalmente, en la novena pactaron consecuencias ante el incumplimiento contractual: *"si alguna de las partes no cumpliera las obligaciones a su cargo, la parte cumplidora podrá a su arbitrio a) Exigir judicialmente el cumplimiento con mas los daños y perjuicios que se irroguen; b) dar por rescindido el presente boleto con pérdida de la suma entregada u obligación de devolverla doblada en su caso. además de una multa a establecerse oportunamente hasta el efectivo cumplimiento..."*.

La actora reconoció en su demanda el intercambio epistolar y que la demandada le comunicó que poseía el inmueble en carácter de propietaria por los derechos del boleto antes transcripto.

Ante ello, la Sra. Rios afirmó que el contrato se encontraba rescindido por incumplimiento de pago de cuotas de hipoteca y de los servicios (cláusulas 2da y 4ta). No obstante no especifica el incumplimiento respecto del precio y si se intimó al cumplimiento de lo adeudado.

La cláusula 9° preveía dos opciones ante el incumplimiento: a) exigir judicialmente el cumplimiento, más daños y perjuicios; b) dar por rescindido el boleto.

Las cartas documentos acompañadas fs. 28, remitida por la SRA. Graciela Beatriz Rodriguez a Maria Cristina Rio, en enero de 2018, es respuesta a otra anterior -que no se acompañó-, y rechaza la misma e indica *"... usted tiene pleno conocimiento de que ocupo el inmueble junto a mis hijos y que lo hago en carácter de propietaria del mismo en virtud de la compra que le efectuara a usted el Sr Cesar Armando Alaniz mediante boleto de compraventa de fecha 24 de marzo de 2004 con firmas certificadas..."*.

A fs. 29, obra la carta documento remitida por la actora, rechazando la anterior y negando carácter de propietaria de Rodríguez, intimándola a la

restitución del inmueble (fecha del sello Feb 2018).

Por otro lado, la demandada acompañó acta de declaración jurada instrumentada por Escritura nro 266, del 22 de julio de 2013, de la que surge que el Sr Alaniz, el 24 de mayo de 2004 adquirió por boleto de compraventa de Maria Cristina Rio el inmueble objeto del proceso, que en la vivienda convivió junto a sus hijos y doña Graciela Beatriz Rodríguez, hasta el año 2006 en el que se separó de la Sra Rodriguez.

Ello coincide con la declaración de los testigos/as.

La Sra Lucia Margarita Muñoz, vecina dijo que la Sra. Rodríguez alquilaba allí cuando estaba con su marido, que era camionero, y los chicos eran chiquitos. Que desde ese momento la conoce. Después ella pasó a comprar su casa.

La Sra. Dina Cuevas coincidió en que la señora Rodríguez vivía con el papá de los chicos, que se llamaba, César Alaniz; quien dejó de vivir allí porque se separaron hace tiempo y en la casa quedaron Graciela con los chicos: con Tamara y Federico, los hijos.

También se acompañó la cesión de los derechos emergentes del boleto de compraventa, realizada" *en la ciudad de Villa Mercedes, Provincia de San Luis a los días del mes de julio del años 2006...*", por el Sr Cesar Armando Alaniz a favor de Graciela Beatriz Rodriguez. El mismo no cuenta con sellado, ni firma certificad (fs. 96).

En la clausula 3ra el cedente garantiza que no existe deuda alguna derivada del contrato de compraventa, habiéndose cancelado en tiempo y forma las cuotas mencionadas en dicho contrato.

Por último, que ambas partes acuerdan notificar al vendedor de la cesión.

Dicho documento fue desconocido por la Sra. Rios y no se produjo en el proceso prueba pericial caligráfica.

No obstante, obra otro instrumento por el cual el Sr. Cesar Armando Alaniz cede los derechos emergentes del boleto de compraventa del inmueble a su hija Brenda Tamara Alaniz y Graciela Beatriz Rodriguez, madre de sus

hijos Andrea Silvina, Aldana Nahir, Brenda Tamara y Federico Agustin. Dicho instrumento tiene firma certificada en fecha 25/07/2019. No se acredita que se haya notificado la cesión a la parte acreedora (fs. 100).

Durante la tramitación del proceso, las testigas Maritza Cecilia Espinoza Cisterna y Veronica Parra manifestaron que el Sr Alaniz se encuentra fallecido.

Respecto a los pagos de servicio y cuotas de IPPV de servicios ambas partes acompañan comprobantes de diversas fechas.

La demandada acompañó boletas de servicios (agua, luz, gas de fechas actuales) y pago de cuota del IPPV de 11/2013, 1,3,5,6 7, 8, 11/2014 01,02, 3,7 /2013, 1, 2,3, 4,5,7,8, 10 /2015; 1 / 2016 y de servicios. También notas dirigida a IPPV y Defensoría del Pueblo del año 2007.

La actora también acompañó facturas de impuesto municipal por periodos de los años 2011 a 2017, todos abonados el **28/11/2017** (fs 17); de Aguas Rionegrinas SA y comprobante de pago por los periodos de los años 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, **abonados el 27/11/2017** (fs 18); factura de Aguas Rionegrinas SA y comprobante de pago por los periodos de los años 2007, 2008, 2009, 2014, 2015 y 2017 abonados el 27/11/2017. (fs 19); factura de Aguas Rionegrinas SA y comprobante de pago por cuotas 2 a 21 de convenio abonados el 27/11/2017. (fs 20); factura y comprobante de pago de impuesto inmobiliario ART por los periodos 2012 a 2015 abonados el 27/11/2017 (21) y factura de ART por los periodos 2016 y 2017 (22). Todos tienen fecha de pago 27/11/2017, es decir cercanos a la fecha en que se solicitó la mediación prejudicial (30/11/2017) con miras a iniciar este reclamo.

A fin de dilucidar la pretensión aquí debatida, en forma previa corresponde determinar si se produjo "la rescisión" prevista en el contrato, que será analizado a la luz del Cód Velezano ante su fecha de celebración en el año 2004.

Las consecuencias del incumplimiento de contrato de compraventa, el art.1432 establecía: "*Si el comprador no pagase el precio del inmueble comprado a crédito, el vendedor sólo tendrá derecho para cobrar los intereses de la demora y no para pedir la*

resolución de la venta, a no ser que en el contrato estuviese expresado el pacto comisorio."

Así la facultad de "dar por rescindido el presente boleto" como un pacto comisorio expreso, requería la notificación fehaciente al comprador, hecho que no se encuentra acreditado.

Existe consenso doctrinario al determinar los presupuestos de procedencia del ejercicio del pacto comisorio expreso. En tal sentido se señalan: a) la presencia de un incumplimiento jurídicamente relevante, b) estado de mora del incumplidor y la situación in bonis del otro contratante y c) que la voluntad resolutoria sea declarada y comunicada a la incumplidora en forma fehaciente (estimando que la cláusula no opera de pleno derecho).

En caso de no preverse en el contrato la manera de realizar la resolución, se debe emplear de modo supletorio el párrafo final del artículo 1086, que expresa: "En este supuesto, la resolución surte efectos a partir que la parte interesada comunica a la incumplidora en forma fehaciente su voluntad de resolver". Según lo expresa Julio César Rivera esta frase significa que "se debe comunicar al deudor la voluntad de resolver pues no basta con que esa parte esté incurso en mora automática" (RIVERA, Julio César, Medina Graciela, 2014, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Editorial Thomson Reuters, La Ley, Tomo III. Buenos Aires, Argentina., pág. 675).

Es decir, la actora no acreditó que la rescisión o resolución del contrato haya operado.

Por otro lado, la actora acreditó ser condómina del inmueble en un 50%, y se comprometió a su transmisión al Sr Alaniz mediante el boleto de compraventa, con transmisión de la posesión.

Como dije, el art. 2.255 del CCyC es claro al establecer que la "acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto".

Tal como explica la doctrina: "*... del lado pasivo la regla es que la acción se intenta contra el poseedor, debiéndose entender por tal a quien reúne las condiciones enunciadas en el artículo 1909. Además, el titular debe haber sido desposeído contra su voluntad. Es decir, debe haber mediado desapoderamiento. Si, en cambio se hubiera producido un*

desprendimiento voluntario de la posesión, la acción no es procedente, si previamente no se hace caer el acto jurídico que fue causa de la tradición...." (Lorenzetti, Ricardo, Código Civil y Comercial Comentado, comentario del art 2255, T 10, pág. 316. Ed 1ra- Rubinza Culzoni Editores).

"En resguardo de la existencia del derecho real la acción reivindicatoria persigue comúnmente la restitución de la cosa de la cual se ve privado el actor con motivo de la "desposesión", que conforma el caso más nítido de lesión de la existencia. La "desposesión" importa el desplazamiento de la posesión anterior, sin o contra la voluntad de quien la ejercitaba. Por no mediar "desposesión" queda excluido del ámbito de la acción reivindicatoria el caso en que el actor hubiera procedido a entregar voluntariamente la posesión de la cosa que ahora pretende, pues con tal entrega su titular perdió la posesión con su voluntad" (Conf. Alterini, Jorge Horacio, "Acciones reales", Ed. Abeledo-Perrot, p. 15).

Es decir, en los casos en los que una persona se desprendió voluntariamente de la posesión, no puede volver sobre esta transmisión, a menos que ataque el acto en cuya virtud realizó la entrega, por estar afectado de nulidad o por configurarse una causa de rescisión, legal o convencional, lo que como dije al valorar la prueba, no ocurrió en el caso.

De la prueba reseñada se concluye que la actora transmitió la posesión voluntariamente al Sr. Alaniz.

Por otro, que su legitimación activa para intentar esta acción se encontraba sujeta a condición, ante incumplimiento y la rescisión del boleto de compraventa, que no se encuentra acreditado.

De todo ello se concluye que no se encuentran cumplidos los requisitos para que opere la acción entablada, por lo que corresponde rechazar la demanda.

5) Costas: Atento el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la actora, vencida (conf.art. 62 CPCC).

En función de lo dispuesto por los art. 24 de la ley arancelaria, corresponde diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas.

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.

Sin perjuicio de ello, para el caso que, en función del monto base y los porcentajes determinados en la presente no se alcanzare la regulación mínima para el tipo de proceso, los mismos no podrán ser inferiores a 10 JUS, previstos en el art. 9 de la ley citada para el caso de procesos de conocimiento.

IV. Resuelvo: I.- Rechazar la pretensión de **reivindicación** interpuesta por la **Sra. Rios Maria Cristina** contra la **Sra Rodriguez Graciela Beatriz**, todo conforme resulta de los fundamentos expuestos.

II.- Costas a la actora, en su calidad de vencida (art. 62 del CPCyC).

III.- Diferir la determinación del monto base al momento de que la presente adquiera firmeza, fijándose la audiencia que señalan las normas mencionadas.

Regulo los honorarios profesionales del **Dr. Agustín Aguilar** (patrocinante de la actora) por sus actuaciones en las 3 etapas del proceso, en el **12,6% del MB**.

A los **Dres. Oscar Pablo y Santiago Nilo Hernández**, que asistiera a la demanda, por 2/3 etapas en el **12% del MB**. Cúmplase con la ley 869.

Regulo los honorarios del perito **Carlos Luis Pieroni** en **2,5 JUS**. (por aceptación de cargo, sin presentación de pericia - prueba desistida)

Para el caso que los honorarios resultan inferiores al mínimo legal (10 JUS), la regulación se fija en dichos mínimos conforme art. 9 de la Ley G2212.

Se deja constancia que en la merituación de los honorarios se ha tomado en cuenta fundamentalmente la calidad de la actuación profesional, el carácter, la extensión, complejidad y etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquélla (Arts.6, 7, 8, 10, 24, 27 y cctes Ley 2212).

Notifíquese conf art 120 y 138 CPCyC. **REGÍSTRESE.-**

Agustina Naffa

Jueza