



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

**"BOBEDA GALLAR HERIBERTO  
SEVERIANO C/ CABALLERO NUÑEZ  
ROBERTO S/ ACCION REIVINDICATORIA"  
LM-36156-2017  
JUZ. CIV. Y COM. N° 4**

En la ciudad de San Justo, en la fecha de firma digital del presente, los Sres. Jueces de la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de la Matanza -Sala Primera- celebran Acuerdo Ordinario para dictar pronunciamiento en los autos caratulados **"BOBEDA GALLAR HERIBERTO SEVERIANO C/ CABALLERO NUÑEZ ROBERTO S/ ACCION REIVINDICATORIA" LM-36156-2017** habiéndose practicado el sorteo pertinente –art.168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires- resultó que debía ser observado el siguiente orden de votación: **TARABORRELLI – POSCA - PEREZ CATELLA** resolviéndose plantear y votar la siguiente:

**CUESTIÓN**

**¿Es justa la resolución apelada?**

**VOTACION**

**A LA CUESTION PLANTEADA, EL SR. JUEZ DR. JOSE NICOLAS TARABORRELLI dijo:**

**I.a.- Antecedentes del caso**

Con fecha 19/10/2017 se presentó Heriberto Severiano Bobeda Gallar – con el patrocinio letrado de la Dra. Fabiana Campos Leis- iniciando la presente acción reivindicatoria contra *"...contra CABALLERO NUÑEZ ROBERTO [...] y/o contra cualquier otro tenedor, ocupante, poseedor y/o cualquier otro título que detente..."* (v. escrito inicial glosado a fs. 26/29).

Que junto al primer despacho dictado en autos, se decretó la anotación de Litis respecto del bien inmueble en cuestión (v. pto. 13 del despacho de fecha 15/02/2018).

Que del relato efectuado al contestar demanda se desprende que, para ese entonces, únicamente se encontraban en el inmueble el Sr. Roberto



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

Caballero Nuñez, su cónyuge Hilda Esther Baez y “...una hija mayor y tres menores de 16, 9 y 2”. (v. presentación electrónica de fecha 14/06/2018).

Que mediante el proveído de fecha 21/11/2018, el Magistrado de origen ordenó: *“De conformidad al estado de las presentes (Art. 357 del C.P.C.C.), encontrándose trabada la litis en autos y existiendo hechos controvertidos que deben ser objeto de comprobación (art.358 del Cód.Procesal), recíbese la presente causa a prueba...”*

En fecha 28/09/2019, en el marco de la audiencia preliminar celebrada en autos, el actor desistió del mandamiento de constatación ofrecido en el escrito inicial.

Que fue en fecha 29/12/2021 que el Magistrado de origen dictó en autos el siguiente pronunciamiento definitivo: *“1º Desestimar la excepción de prescripción adquisitiva intentada por la parte demandada. 2º Hacer lugar a la demanda entablada por HERIBERTO SEVERIANO BOBEDA GALLAR contra ROBERTO CABALLERO NUÑEZ sobre reivindicación y en consecuencia, condenar a éste último a que en el plazo de diez (10) días restituya al actor dejándolo desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (conf. art. 2794 del Cód. Civil), el inmueble sito en la calle Carlos Casares Nro. 3432, individualizado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. IV; Secc. A; Mza. 238; Parc. 22, matrícula 160657 correspondiente al Registro del Partido de La Matanza (070) ubicado en la Localidad de Isidro Casanova, Partido de La Matanza, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública (cfr. art. 513 del Cód. Procesal). 3º Dejar sin efecto, respecto de dicho inmueble, la inscripción del Asiento 3 afectado a la ley 24374 a favor del demandado según Acta 221 del 17/06/2008, así como también, la medida precautoria (anotación de litis) dictada en los presentes actuados mediante oficio del 15/02/2018 Pres. Nro. 01 0387814/4 del 03/05/2018; transformando en definitiva la inscripción provisional del Asiento 4 DH autos “Gallar Carmen s/ Suc Ab Intestato del 10/06/2010...”*

Que mediante la presentación electrónica de fecha 2/03/2022, señalado que el plazo para la desocupación y entrega del inmueble se encontraba vencido, el accionante petitionó se libre mandamiento de constatación. Petición



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

que fuera reiterada en fecha 7/04/2022.

Que en fecha 13/04/2022, el sentenciante de origen ordenó: *“...al solo efecto de que el oficial de justicia que intervenga en la diligencia constate si el inmueble objeto de autos se encuentra desocupado, líbrese el mandamiento de constatación solicitado. Cumplido lo dispuesto precedentemente, se proveerá mandamiento de entrega de posesión o de lanzamiento, según corresponda”*.

Así las cosas, el día 3 de junio de 2022 la Oficial de Justicia –Patricia Rovira-, juntamente con la Dra. Fabiana Campos Leis -letrada de la parte actora-, se constituyó en el inmueble en cuestión, *“...siendo atendida en la oportunidad por una persona que dijo ser de la casa y llamarse Sra. Cabrera Natalia Soledad y poseer DNI 31.822.603 [...] que manifiesta que vive allí en compañía de su hija menor de edad, desde hace 1 mes en carácter de propietaria lo que oportunamente acreditará al expediente”*.

Que a través de la presentación electrónica de fecha 7/06/2022, el accionante solicitó: *“...Atento el resultado del mandamiento agregado con fecha 7 de junio de 2022 , que da cuenta de la ocupación del inmueble objeto de autos, y habiendo vencido el plazo fijado para el cumplimiento de la sentencia dictada , vengo a solicitar se proceda al lanzamiento de todo ocupante del inmueble de la calle Carlos Casares 3432 de Isidro Casanova La Matanza, Provincia de Buenos Aires, ordenándose el respectivo mandamiento”*.

#### **I.b.- La resolución apelada**

Que en fecha 29/06/2022, el sentenciante de origen adoptó la resolución traída a estudio a esta Instancia, por medio de la cual ordenó: *“Encontrándose firme la sentencia recaída en autos desde el mes de febrero del presente año, reivindicado el inmueble por el actor y vencido el término dispuesto en la misma para que la parte accionada desocupe el inmueble motivo de autos, y sin perjuicio del resultado del mandamiento de constatación, líbrese mandamiento de lanzamiento contra Roberto Caballero Nuñez y su grupo familiar...”*

Contra tal pronunciamiento, el actor interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio el día 30/06/2022. Siendo rechazado el primer remedio intentado en fecha 19/10/2022, por lo argumentos allí expuestos a los cuales



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

nos remitimos por cuestiones brevedad, se concedió en relación la apelación incoada en subsidio.

### **II.- Los agravios**

De la atenta lectura de los fundamentos expuestos por el apelante se vislumbra que –en lo medular- peticionó se revoque la resolución en crisis y se *“...ordene el lanzamiento el demandado, su familia y contra todo ocupante del inmueble sito en la calle Carlos Casares Nro. 3432, individualizado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. IV; Secc. A; Mza. 238; Parc. 22, matrícula 160657 correspondiente al Registro del Partido de La Matanza (070) ubicado en la Localidad de Isidro Casanova, Partido de La Matanza”*.

Que en miras ello, el recurrente expuso: *“Dicha resolución causa gravamen irreparable a los derechos de mi representado por cuanto ordena el lanzamiento solamente del Sr. Caballero y de su grupo familiar y dada la existencia de otros ocupantes, sean familiares o no del Sr Caballero Nuñez (quien debía restituirlo desocupado), la sentencia NO quedaría ejecutada, el inmueble NO quedaría desocupado (informe del mandamiento de constatación), incumpléndose así nuevamente con la sentencia dictada ‘...desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (conf. art. 2794 del Cód. Civil)...’ Es por ello, que al no ordenarse la desocupación total y efectiva del inmueble respecto de todo ocupante, se estarían vulnerando los derechos del actor quien ha obtenido la reivindicación de su inmueble, pero no así poder entrar en su posesión, tornando ilusorio el cumplimiento de la sentencia dictada”*. Y por último, citó jurisprudencia que entendió pertinente.

### **LA SOLUCION**

### **III.- Las acciones reales. La acción reivindicatoria**

El Título IX del Código Civil enumeraban las normas respecto a las acciones reales. Así, en el art. 2756 se establecía: *“Acciones reales son los medios de hacer declarar en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales, con el efecto accesorio, cuando hubiere lugar, de*



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

*indemnización del daño causado”.*

Adicionándose en el artículo siguiente: *“Las acciones reales que nacen del derecho de propiedad, son: la acción de reivindicación, la acción confesoria, y la acción negatoria”.*

Por consiguiente, al obtenerse sentencia favorable en el juicio de reivindicación –caso de autos-, la condena a la parte demandada de restituir el bien inmueble se impone sobre la base de concluirse que el accionante resulta ser el propietario de la cosa, conforme las probanzas que obran en el expediente.

En este orden de ideas, explicaba el art. 2758 del Código Civil: *“La acción de reivindicación es una acción que 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 aquel que se encuentra en posesión de ella”.*

Así, el fin de entablarse una acción como la presente resulta ser obtener la restitución del bien -en este caso inmueble-, entrando el accionante en su posesión. El art. 2794 disponía: *“Cuando es un inmueble el objeto de la reivindicación, el demandado condenado a restituirlo, satisface la sentencia, dejándolo desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión”.*

Al respecto, explica la doctrina: *“La acción de reivindicación es el eje central en la tutela de las potestades reales, pues con ello se defiende el derecho más extenso que puede detentarse sobre una cosa en nuestro medio, como es el de dominio”.* (Saucedo, Ricardo J; “La acción real de reivindicación en el Código Civil y en el Código Civil y Comercial de la Nación; TR LALEY AR/DOC/5900/2014, p. 1).

#### **IV.- Los efectos de la sentencia que hace lugar a la acción reivindicatoria**

Ahora bien, partiendo de la base de que las sentencias se dictan para ser cumplidas, entiendo que la solución del singular caso traído a estudio a esta Instancia se desprende a razón de las respuestas a los siguientes dos interrogantes: ¿Cuál es la condena a cumplir en autos? ¿Contra quiénes



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

produce efectos dicha condena? Veamos:

En primer lugar, respecto a la condena impuesta en autos, tal como fuera adelantado en el considerando anterior, se trata de la restitución del bien inmueble en cuestión, la cual se cumple cuando el mismo es dejado desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (art. 2794 CC y su concordante externo art. 2261 CCC).

Sentado ello, abocándome ahora a dar respuesta al segundo interrogante aquí planteado, entiendo oportuno destacar que tratándose de una acción real, sus alcances en principio son ilimitados. Es decir, que aquél propietario despojado podrá perseguir y recuperar la cosa de manos de quien la tenga.

Una parte de la doctrina, a la cual adhiero, apunta a que la sentencia dictada en el juicio de reivindicación tiene efectos “erga omnes”. En este sentido, Arazi explica: “*Las sentencias que resuelven cuestiones de estado o conflictos sobre derechos reales son oponibles a quienes no han intervenido en el proceso.*”. (Arazi, Roland; “El orden público y las normas procesales: la cosa juzgada”, RDPyC-2007-3, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2008, p.96).

#### **V.- Los efectos de la sentencia en el singular caso de autos**

Así las cosas, nos encontramos frente a un expediente en el cual al entablarse demanda por acción reivindicatoria se demandó “...*contra CABALLERO NUÑEZ ROBERTO [...] y/o contra cualquier otro tenedor, ocupante, poseedor y/o cualquier otro título que detente...*”, notificándose luego el traslado de la demanda únicamente al Sr. Roberto Caballero Nuñez (v. instrumento glosado a fs. 58/59).

En este punto, en virtud de lo excepcional y singular de la cuestión en análisis, toda vez que no se ha librado cédula de notificación a “demás ocupantes” pero tampoco consta agregado en autos su desistimiento por parte del actor, entiendo prudente hacer ahora la siguiente pregunta: ¿Resultaban ser ocupantes la Sra. Natalia Soledad Cabrera y su hija al momento en que se ordenó la apertura a prueba de las presentes actuaciones el día 21/11/2018?

Poco trecho basta recorrer para advertir que tal respuesta es por la negativa. Del mandamiento de constatación diligenciado el día 3/06/2022 se



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

desprende que la Sra. Natalia Soledad Cabrera dijo encontrarse en el inmueble hacía un mes, con lo cual, podría estimarse que la misma habría ingresado en el bien para el mes de mayo del año 2022 aproximadamente.

En efecto, surge ahora otra pregunta decisiva: ¿Resultaban ser ocupantes la Sra. Natalia Soledad Cabrera y su hija al momento de dictarse la sentencia definitiva en primera instancia en fecha 29/12/2021?

La respuesta es clara otra vez: no. Atento a lo manifestado por la Sra. Cabrera el día 3/06/2022 al momento de realizarse el mandamiento de constatación, se desprende que la misma habría ingresado transcurridos aproximadamente cuatro meses desde el dictado de la sentencia definitiva de autos. Incluso, luego de haber adquirido firmeza dicha sentencia definitiva para los accionados presentados en autos. Con respecto a este punto, nótese que los arts. 2776, 2777 y 2778 –referidos al tema en tratamiento- hablan de la figura del actual poseedor como legitimado pasivo en la acción de reivindicación y que ni al momento de recibirse la causa a prueba como tampoco al momento de recaer el pronunciamiento de fondo en autos, la Sra. Cabrera revestía dicho carácter.

He tenido oportunidad de resolver que de la concordancia de los preceptos jurídicos de los arts. 2758, 2759, 2772, 2774, 2676, 2790, y 2794 ss. y cc. del Cód. Civ, a los efectos de la viabilidad de la acción de reivindicación de la cosa inmueble, deben acreditarse entre otros extremos legales, que el reivindicante: "...c) tenga derecho a poseer al tiempo de la demanda y de la sentencia". (CC0001 LM 770 RSD-7-5 S 10/05/2005: Sanchez, Mirta Susana c/ Fernandez, Gustavo y Otros s/Reivindicación. B3350907), lo cual observo que en la especie dicha circunstancia se encuentra acreditada

Por lo tanto, adelanto que –a ver de este juzgador- si bien en autos no se ha librado cédula a los fines de notificar debidamente a demás ocupantes del inmueble, lo cierto es que tal circunstancia ha devenido en abstracto a fin de brindar una solución al caso, a raíz de la evolución del propio expediente y la contingencia procesal sorpresiva que aquí nos convoca requiriendo una adecuación de las formas a esta contienda.

Que en un caso en el cual se ha tratado también los efectos de la



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

sentencia dictada en el juicio de reivindicación –aunque difiriendo los hechos- la Sala Primera de la Suprema Corte de Justicia de Mendoza ha sostenido que: “...resulta irrazonable frenar los efectos reipersecutorios de la acción en el sublite, so pretexto del resguardo del derecho de defensa de presuntos ulteriores ocupantes, pues éstos no podrían encontrarse en mejor situación que la de los pretensos poseedores a quienes se les corrió traslado de la demanda, y fueron vencidos en juicio”. (SCJ Mendoza, Sala I, “Vargas, Mario Javier c/ NN ocupantes ilegítimos p/ Reivindicación s/ Inc. Cas.”, C. 13-03797249-9/1, sent. 13/12/2016).

Asimismo, dicho máximo tribunal ha considerado en los fundamentos vertidos en dicho fallo: *“Nunca debe perderse de vista que las sentencias deben dictarse para hacer efectivo el derecho de las partes, no para ser meramente decorativas o ilustrativas. En el caso, donde no existe uno o varios demandados, sino que éstos conforman un conjunto indefinido y variable; en la ponderación entre el derecho de propiedad acreditado en la causa, y el eventual derecho de defensa de potenciales ocupantes que ingresaron luego del traslado de la demanda, debe prevalecer el primero, so pena de tornarlo abstracto”*. (C. 13-03797249-9/1 cit.).

Que a mayor abundamiento, resalto que en el marco de los juicios de desalojo, en una posición amplia, se ha entendido que la orden de lanzamiento debe comprender a todas las personas que “sin título” ocupan el bien aun cuando no hayan sido identificados y que no se hayan presentado en la forma y oportunidad que la ley establece. Pues, de otra manera, se traduciría en una imposibilidad de cumplimiento de tales sentencias.

De ello se desprende que, si bien el juicio de desalojo difiere de la acción de reivindicación, lo cierto es que habiendo quedado en el marco del presente proceso acreditada la calidad de propietario del actor con todas las facultades de uso y goce de la cosa que derivan de tal condición; mal podría encontrarse el accionante en una peor condición que aquel que ha obtenido sentencia favorable en un proceso de desalojo, en el cual no se debate en torno al derecho real de dominio.

Y a la vez, la situación de tal ocupante –en el caso la Sra. Cabrera y su



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

hija- no podría ser más favorable que la de aquel vencido en el presente juicio de reivindicación –Sr. Caballero Nuñez y su grupo familiar-.

En este sentido se ha expedido la Sala H de la Cámara Nacional en lo Civil al concluir que: *“Aún cuando la demanda por reivindicación se hubiese dirigido contra el supuesto verdadero poseedor, de todas formas los efectos de la sentencia condenatoria alcanzarían al ocupante ya que el condenado a restituir satisface la sentencia dejando el inmueble desocupado, art. 2794 C.Civil. La situación de aquél no podría ser más favorable que la del poseedor vencido en el juicio”*. (“Bertoni De Acquavella, Marta Sosa c/ Aguirre, Victor s/ acción reivindicatoria”, sent. 29/11/94, Id SAIJ: FA94020054).

En suma, ponderando las particularidades de este excepcional caso y atento a la normativa, doctrina y jurisprudencia expuesta a lo largo del presente, propongo a mis distinguidos colegas de Sala **revocar** la resolución apelada, debiéndose ordenar en la instancia liminar el lanzamiento del Sr. Roberto Caballero Núñez, grupo familiar y demás ocupantes respecto del bien inmueble objeto de autos.

Asimismo, haciendo propio el dictamen presentado en fecha 26/06/2022 por la Sra. Asesora de Menores interviniente, al disponerse fecha de lanzamiento, deberá anoticiarse la misma a la Asesoría interviniente a fin de poner en conocimiento a los organismos de niñez y adolescencia pertinentes para su oportuna intervención en caso de resultar necesario. Como así también, deberá hacerse saber a los representantes legales de los niños involucrados que podrán concurrir a efectuar las gestiones correspondientes a la Asesoría sita en la calle Paraguay 2290 de la Localidad de San Justo, Partido de La Matanza y que podrán acudir al Servicio Local de Promoción y Protección de Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes a través de la Unidad de Coordinación de Servicio Local de Promoción y Protección de Derechos del Municipio de La Matanza sita en la calle Arieta N° 3383 de la localidad San Justo, Partido de La Matanza o a través de los siguientes números telefónicos: 4484-8428/ 4482-0123, teléfono de guardia: 154-0484936.

Por último, a razón de la forma en que se propone se resuelva la cuestión, propicio no imponer costas de Alzada (art. 68 2° parr. CPCC).



## PROVINCIA DE BUENOS AIRES

### PODER JUDICIAL

Por las consideraciones legales, doctrinales y jurisprudenciales expuestas **VOTO POR LA NEGATIVA.** -

A la misma cuestión, los Sres. Jueces Dr. Ramón Domingo Posca y Dr. Héctor Roberto Pérez Catella, adhieren al voto del preopinante por los mismos fundamentos, **VOTANDO POR LA NEGATIVA.** -

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

### SENTENCIA

**AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Conforme el resultado obtenido en la votación de que instruye el Acuerdo que antecede, este Tribunal: **RESUELVE: 1°) REVOCAR** la resolución puesta en crisis ante esta alzada, debiéndose ordenar en la instancia liminar el lanzamiento del Sr. Roberto Caballero Núñez, grupo familiar y demás ocupantes respecto del bien inmueble objeto de autos; debiendo anoticiarse su fecha a la Asesoría interviniente a fin de poner en conocimiento a los organismos de niñez y adolescencia pertinentes para su oportuna intervención en caso de resultar necesario. Como así también, deberá hacerse saber a los representantes legales de los niños involucrados que podrán concurrir a efectuar las gestiones correspondientes a la Asesoría sita en la calle Paraguay N°2290 de la Localidad de San Justo, Partido de La Matanza y que podrán acudir al Servicio Local de Promoción y Protección de Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes a través de la Unidad de Coordinación de Servicio Local de Promoción y Protección de Derechos del Municipio de La Matanza sita en la calle Arieta N° 3383 de la localidad San Justo, Partido de La Matanza y/o través de los siguientes números telefónicos de contacto: 4484-8428/ 4482-0123, teléfono de guardia: 154-0484936. **2°) SIN COSTAS** atento a la forma en que se resuelve (art. 68 2° parr. CPCC). **REGISTRESE. NOTIFIQUESE** la presente resolución por Secretaría, en los términos del artículo 10 del Reglamento para las presentaciones y las notificaciones por medios electrónicos, Anexo I, capítulo II del Acuerdo 4039 SCBA., al domicilio electrónico respectivo, el que se consigna seguidamente y **cédula papel a demás ocupantes.** Oportunamente, **DEVUELVA SE.**

Parte actora: 27200090247@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

PODER JUDICIAL

Parte demandada: 27306027471 @NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

27281909636@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Asesoría: MLFERNANDEZ@MPBA.GOV.AR

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 14/03/2023 12:18:35 - PÉREZ CATELLA Héctor Roberto  
- JUEZ

Funcionario Firmante: 14/03/2023 12:18:46 - TARABORRELLI José Nicolás -  
JUEZ

Funcionario Firmante: 14/03/2023 12:23:31 - POSCA Ramón Domingo - JUEZ

Funcionario Firmante: 14/03/2023 12:26:24 - TORANZO ORUE Valeria Graciela  
- SECRETARIO DE CÁMARA



228401420022634242

**CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - LA  
MATANZA**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 14/03/2023 13:20:06 hs. bajo el  
número RS-33-2023 por TORANZO ORUE VALERIA GRACIELA.