

EXPTE: 231/21

OBJETO: INICIO DEMANDA DE REIVINDICACIÓN

---

SEÑOR JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA 1ª NOMINACIÓN

JUICIO: "MIRANDA DANIEL EDUARDO y OTRO VS/ BARRIONUEVO HÉCTOR ARIEL Y OTRA S/ REIVINDICACIÓN Y DAÑOS Y PERJUICIOS 231/21"

JOSE MARIA FERREYRA PAZ, abogado de la matricula n° 10520, Libro Q, Folio 21, con domicilio en calle 9 de Julio 620 planta baja A de la ciudad de San miguel de Tucumán, y constituyéndolo a los efectos legales en casillero de notificaciones digital 20-34994590-9, a V.S. con el debido respeto digo:

PERSONERÍA.

Conforme lo acredito con poder otorgado mediante instrumento privado con firmas certificadas ante notario, soy apoderado general para juicios del señor DANIEL EDUARDO MIRANDA, D.N.I. N° 22.181.947, argentino, mayor de edad, domiciliado en Mz. "E", Casa 20 Barrio 210 Viviendas, San Andrés, Depto. Cruz Alta, Provincia de Tucumán.

Presto juramento de ley sobre su vigencia y autenticidad.

EXORDIO.

En tiempo y legal forma y habiendo fracasado la mediación conforme a las constancias que agregan, vengo en nombre y representación de mis mandantes, a concretar demanda de REIVINDICACIÓN Y DAÑOS Y PERJUICIOS, en contra de BARRIONUEVO HÉCTOR ARIEL D.N.I. N° 23.827.480, argentino, mayor de edad, domiciliado en Finca Risso, Acheral, Depto. Monteros, provincia de Tucumán, y de MARÍA CRISTINA CORONEL D.N.I. N° 10.645.294, argentina, mayor de edad, con domicilio en Barrio Risso, Acheral, Depto. Monteros, provincia de Tucumán, en donde solicito sean citados a estar a derecho y se le corra traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.

FUNDAMENTOS.

Fundo la demanda en las consideraciones de hecho y de derecho paso a exponer.

Mi mandante resultan ser titular del 50% inmueble objeto de este juicio conforme a escritura pública nº 288 de fecha 09 de noviembre de 2021 pasada ante la notaria Julieta Scarso Adscripta al Registro nº 32, por la cual se protocoliza la compra en subasta pública realizada por mi mandante en fecha 08 de abril de 2011. Se agrega y se deja ofrecido como prueba documental, la citada escritura la cual se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula M-08602.

El inmueble se encuentra ubicado sobre Ruta Nacional nº 38, en la localidad de Acheral y se identifica como Fracción V, Departamento Monteros, bajo la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón 242.646, Matrícula Catastral 18546/653, Circunscripción I, Sección G, Manzana/Lamina 17, Parcela 90Y (9), subparcela 000, compuesto según plano de mensura y división nº 32342/98 aprobado en expediente nº 22378-P-98 y consta de las siguientes medidas perimetrales: del punto 52 al 53: 40.80 metros, del 53 al 54: 36.60 metros del 54 al 51: 150.20 metros, del 51 al 50: 64.03 metros, del 50 al 44: 97.20 metros; del 44 al 45: 19.50 metros, del 45 al 46: 273.48 metros y del 46 al 52: 84.90 metros. Superficie 2 hectáreas 2419.0096 metros cuadrados, Linda al Norte con fracción III y IV del mismo plano, al Sur: con Juan Carlos Vázquez, al Este: con Ruta Nacional nº 38, al Oeste con Fracción III del mismo plano y estación del Ferrocarril.

Mi mandante adquirió dicho inmueble por adjudicación en subasta pública realizada en los autos "MIRANDA DANIEL EDUARDO VS./ VÁZQUEZ, JUAN CARLOS Y OTROS S/ DESPIDO". Expte. 1486/00 que tramita ante el Juzgado en Conciliación y Trámite del Trabajo de la Quinta Nominación el que se deja ofrecido como prueba en su integridad.- El remate se efectuó el día 08/04/2011. Solicito oportunamente se libre oficio requiriéndose su remisión.

Que conforme a actas de inspección ocular realizadas antes de la subasta y como medidas de preparación de la misma, en ese momento el inmueble no tenía ninguna ocupación en ninguna de sus partes, por lo que por lo menos a esa fecha los demandados no detentaban ni tenencia ni posesión.

Que en el año 2012 el copropietario Vázquez Juan Carlos inicia una acción de amparo mediante Expte. 835/2012 caratulado "VÁZQUEZ JUAN CARLOS C/ COUTIÑO MARÍA JOSÉ, MIRANDA MARTIN Y OTROS S/ AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA", que tramita ante el Juzgado de Paz de Acheral con

intervención del juzgado en CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES CJC de la IIIra Nominación en virtud de lo establecido en la Ley 4815, donde se dispuso el desalojo de varios ocupantes ilegales, entre ellos el demandado Barrionuevo. Solicito oportunamente se libre oficio requiriéndose su remisión.

Que posteriormente vuelve el citado Barrionuevo a ocupar ilegítimamente partes del inmueble, por lo que en fecha 01 de junio de 2018 mi mandante formaliza denuncia ante la Policía de Acheral en contra del citado Ariel Barrionuevo por el delito de usurpación, la que tramita como Expte. nº 1995/18 ante la Fiscalía de Instrucción I del Centro Judicial Monteros el que también se deja ofrecido como prueba. Se solicita se libre oficio requiriéndose su remisión.

Lo cierto es que mi mandante recibe la posesión en subasta pública de su transmitente, en quien, como titular dominial la ley presume detenta la posesión y partir del acto de trasmisión como tal continúa la posesión que éste detentaba libre de todo ocupante y ocupación conforme consta en inspección ocular para la realización de la subasta.-

Que realizada la primera audiencia de mediación en los presentes autos, el ciudadano Barrionuevo negó ser el que ocupa los inmuebles que se reclama; invocando en esa audiencia que su madre María Cristina Coronel era la que lo ocupaba, motivo por el cual se pidió mediante escrito presentado ante el Centro de Mediación Judicial de Monteros, la extensión del requerimiento a la ahora demandada Coronel, y realizada la segunda audiencia con la intervención de ésta, no se llega a acuerdo alguno, lo que motiva la necesidad de la presente demanda.

La acción deducida tiene por objeto la restitución de la fracción del inmueble que ocupan ilegítimamente los demandados (Art. 2252 del CCy CN), quienes usurpan una fracción de la mayor extensión, más precisamente en el lindero Norte del mismo (afectando las unidades 9, 10 de la Manzana B según croquis de anteproyecto de Loteo que se agrega y se deja ofrecido como prueba), que totalizan aproximadamente 600 metros cuadrados y cuya determinación exacta en cantidad de metros cuadrados afectados, ubicación y pertenencia, surgirá de la inspección ocular que oportunamente se practique como prueba y de la prueba pericial técnica que a través de un especialista en agrimensura.

Que el citado inmueble conforme a croquis de anteproyecto de loteo, se ha fraccionado para su venta en lotes, habiéndose a la fecha formalizado la compraventa de varios de ellos y conforme oportunamente se

demostrará y se demuestra con los boletos de ventas que se agregan y se dejan ofrecidos como prueba instrumental.

Que la ocupación ilegítima de los demandados afectando esos dos lotes conforme a fraccionamiento del croquis de referencia, impide que los mismos sean ofrecido en venta y vendidos, pues no sería posible para mi mandante entregar la posesión material de los mismos, generando ello, daños y perjuicios.

Hay daño cuando se lesiona un derecho o un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico que tenga por objeto la persona, el patrimonio y la indemnización que se puede reclamar por ese daño, comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima, el lucro cesante en el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención y la pérdida de chances, con la única condición de que debe existir perjuicio directo o indirecto actual o futuro, cierto y subsistente, debiendo ser la reparación plena

Que la ocupación ilegítima priva del uso y goce de los mismos, que se bien en el futuro cuando se recupere los lotes afectados podrán ser vendidos, esa privación de uso genera por sí solo daños, que es lo que se reclama en tal concepto en la presente demanda.

Estimamos el monto de la privación de uso en la suma de \$ 100 pesos mensuales por metro cuadrado por cada mes de ocupación los que se reclaman desde el 10 de diciembre de 2018 atento al efecto interruptivos de la prescripción por presentación del requerimiento de mediación hasta el día de su total y efectiva desocupación, y cuyo monto definitivo surgirá de la prueba pericial a rendir en autos y/o surgirá del prudente arbitrio judicial.

La suma reclamada se la reclama con más los intereses gastos y costas, desde que la misma son debidas, hasta el total y efectivo pago.

#### INTERESES.

Respeto a los intereses y teniendo en cuenta la actual hiperinflación que está sufriendo nuestro país, donde las tasas de interés activa fijadas por el banco de la Nación Argentina no alcanzan a cubrir, pido a S.S. que apartándose de la jurisprudencia que hasta el momento en forma pacífica se **viene** aplicando y que la fijaba en esa tasa (activa), se establezca otra o en el doble de la tasa activa, para soslayar tal desequilibrio.- De no obrarse así, se traslada el perjuicio derivado de ello a la víctima en autos, quien ya privada del uso y goce de su bien, sufriría un nuevo perjuicio, ya que tendría

cargar en sus espaldas el costo de esa depreciación monetaria en beneficio de los demandados. El porcentaje aplicado con la tasas activas, siempre quedan relegados en relación a la inflación de mes a mes, y por ello es que lo que se pretende preservar con esta petición es que el capital que corresponde a mi mandante no sufra una depreciación monetaria durante el transcurso del presente juicio hasta el efectivo pago del mismo, evitando un nuevo perjuicio. Asimismo, se señala a V.S., a modo de ejemplo, que la inflación del mes de julio DEL 2022 fue del 7,4%, superando notoriamente los porcentajes de actualización de intereses.

#### DERECHOS:

Art. 2247, 2248 primer párrafo, 2251 2252, 2255 y demás concordantes del CCyCN (para la acción reivindicatoria) y Arts. 1737, 1738, 1739,1774, 1749, 1751 1772, 1773, 1737 y demás concordantes del CCyCN para el daño.

#### PETITORIO.

Por lo anteriormente expuesto a V.S. con el debido respeto pido:

- 1- Se tenga por iniciada demanda de reivindicación y daños y perjuicios y por ofrecida prueba.
- 2- Se ordene correr traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.
- 3- Oportunamente se haga lugar íntegramente a la demandada, condenándose a los demandados a la restitución de las fracciones del inmueble ocupadas ilegítimamente y al pago de los daños y perjuicios en la forma solicitada.

Dígnese V.S. proveer de conformidad, será

JUSTICIA. -