

Expediente: **66/23**

Carátula: **BURGOS DOLORES VICTORIA Y MORENO PEREZ FIDEL ANTONIO C/ LOPEZ LUIS RICARDO Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **01/04/2025 - 04:45**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - MORENO PEREZ, FIDEL ANTONIO-ACTOR

90000000000 - LOPEZ RICARDO JOAQUIN, -DEMANDADO

90000000000 - LOPEZ, JAVIER GUILLERMO-DEMANDADO

90000000000 - LOPEZ, LUIS ALBERTO-DEMANDADO

20204227145 - MARTINEZ, RAMON ANTONIO-PERITO

20248853841 - LOPEZ, LUIS RICARDO-DEMANDADO

20172700986 - BURGOS, DOLORES VICTORIA-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 66/23



H20901749205

JUICIO: BURGOS DOLORES VICTORIA Y MORENO PEREZ FIDEL ANTONIO c/ LOPEZ LUIS RICARDO Y OTROS s/ ACCIONES POSESORIAS.- EXPTE. N°: 66/23.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 31 de marzo de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia de fondo en el presente expediente.-

RESULTA

1).- En fecha 17/08/2023 se presenta el Dr. Carlos Alberto Guiñazú, en representación de los Sres. DOLORES VICTORIA BURGOS DNI 6.546.136 y FIDEL ANTONIO MORENO PEREZ, DNI 5.521.075 con domicilio en calle Junín 569, barrio Riera de esta ciudad e inicia la presente acción posesoria a fin de recuperar la posesión respecto del inmueble sito en calle Nasif Estefano n° 186.

Indica que el bien objeto de la litis mide tres metros ochenta centímetros de frente sobre calle Nasif Estefano, por once metros con cuarenta cms. de fondo con una ochava en noroeste que mide un metro treinta centímetros.

Aclara que el inmueble forma parte de uno de mayor extensión. La parte cuya posesión debe constatarse se ubica hacia el sur (hacia calle Juangorena).

Promueve la presente acción en contra de Luis Ricardo López DNI 4.707.720, Luis Alberto López DNI 23.056.998, Ricardo Joaquín López DNI 24.643.961 y Javier Guillermo López DNI. 25.541.009, todos con domicilio en calle Nasif Estéfano N° 186 de la ciudad de Concepción provincia de Tucumán.

Manifiesta que sus mandantes y sus hijos adquirieron a los Sres. Carlos Fernando Ibarra y Carlos Macario Villaluenga en fecha 07/06/2005 un inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, departamento Chicligasta, sito en calle Nasif Estefano n° 186, que mide tres metros ochenta centímetros de frente sobre calle Nasif Estefano, por once metros con cuarenta cms. De fondo con una ochava en noroeste que mide un metro treinta centímetros. Consta de un acceso en doble altura de cuatro por tres metros ochenta centímetros con baño y office y una oficina con baño privado, todo en planta baja, entepiso a nivel de dos metros cincuenta centímetros, con las medidas de tres metros ochenta centímetros por seis metros ochenta centímetros.

Alude que los vendedores habían adquirido el inmueble a la Sra. Noemí del Valle Gómez (madre y ex esposa de los demandados) en el año 1995. La Sra. Gómez a su vez, tenía esta propiedad como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal con el Sr. Luis Ricardo López (expte 216/93).

Señala que la propiedad linda al norte con otra parte del inmueble de mayor extensión que quedó para el Sr. López, quien con sus hijos tienen un negocio familiar.

Refiere que en el inmueble los actores tenían un depósito de artículos que comercializan en su negocio familiar denominado "El Jardín de las Motos". El inmueble estaba repleto de bicicletas, repuestos de motocicletas y otros artículos.

Agrega que el inmueble adquirido por los accionantes tenía instalado el servicio de energía eléctrica con un medidor independiente del de sus vecinos (hoy demandados) que tenían uno propio. Resalta que no ocurría lo mismo con el servicio de agua que pagaban por mitades con los demandados conforme surge de los recibos acompañados.

Relata que hace algunos meses los actores sacaron todas las cosas del depósito con el objeto de acondicionarlo para darle un nuevo destino e hicieron reparaciones y arreglos generales.

Manifiesta que el día jueves 21 de abril de 2022, los actores se aprestaban instalar el servicio de agua, para independizarlo del que tenían en común con los demandados, con la correspondiente autorización de la SAT para esa tarea. Cuando se iniciaron los trabajos de instalación algunos miembros de la familia López amenazaron violentamente a las personas que allí trabajaban, impidiendo que instalaran los caños de agua que debían ponerse cavando el asfalto y parte de la vereda.

Indica que el día 23/04/2022, se perpetró el despojo ingresando los despojantes al inmueble por la parte trasera, trancando la puerta de ingreso e inutilizando la cerradura. Luego desinstalaron el medidor de luz tapándolo con cemento como dan cuenta las fotografías que acompaño.

En fecha 03/11/2023, la parte actora amplía y modifica demanda. Así agrega que los poseedores anteriores a los actores -los Sres. Carlos Fernando Ibarra y Carlos Macario Villaluenga- tenían allí su estudio de arquitectura y negocios inmobiliarios hasta que entregaron la posesión a mis mandantes por efecto de la venta.

Relata que los Sres. Villaluenga e Ibarra, a su vez, habían adquirido el inmueble a la Sra. Noemí del Valle Gómez (madre y ex esposa de los demandados) en el año 1995. La Sra. Gómez a su vez tenía esta propiedad como consecuencia de la disolución de la sociedad conyugal con el Sr. Luis Ricardo López pactada en los autos López Luis Ricardo y Otra s/divorcio por presentación conjunta expte. 216/93, que ofrece como prueba.

Aclara que el inmueble adquirido por los actores tenía instalado el servicio de energía eléctrica con un medidor independiente del de sus vecinos (hoy demandados) que tenían uno propio. El servicio de electricidad estaba registrado a nombre de Daniel René Moreno quien además de hijo de los accionantes era también adquirente de la propiedad.

Refiere que el día 21/04/2022, cuando los actores se aprestaban instalar el servicio de agua, con la correspondiente autorización de la SAT, conforme lo acredita con pedido de factibilidad que acompaña, de fecha 04/04/2022.

Manifiesta que el día 23/04/22, se perpetró el despojo ingresando los despojantes al inmueble por la parte trasera, trancando la puerta de ingreso e inutilizando la cerradura. Luego pidieron la desinstalación del medidor de luz tapándolo con cemento como dan cuenta las fotografías que acompaña.

Aclara que en las fotografías se destaca la división -en distintos colores- entre ambos inmuebles que formaban parte de un solo padrón originario. La puerta hacia la derecha de la foto con la parte de arriba pintada de verde es la entrada al inmueble objeto de este juicio.

Sostiene que la legitimación activa de los actores está dada por su carácter de poseedores hasta la fecha del despojo. Mientras que la legitimación pasiva de los demandados surge de la medida preparatoria caratulada "BURGOS DOLORES VICTORIA Y PEREZ FIDEL ANTONIO C/ S/ MEDIDA PREPARATORIA 401/22 que tramitó en el JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III" que también deja ofrecida como prueba.

Ofrece prueba documental e informativa.

2).-Mediante decreto de fecha 09/11/2023 el Juzgado Civil y Comercial de la II° Nom. se dispone remitir los presentes autos a este juzgado a mi cargo, atento a que los autos caratulados "BURGOS DOLORES VICTORIA Y PEREZ FIDEL ANTONIO S/ MEDIDA PREPARATORIA - EXPTE. N° 401/22" se encuentran radicados en esta unidad jurisdiccional. Ello, conforme art. 102. inc. 14 del CPCyC.

En fecha 24/11/2023, se recepciona los presentes autos en este juzgado a mi cargo.

Mediante decreto de fecha 28/11/2023, se tiene por apersonado al Dr. Carlos Alberto Guiñazú, en el carácter de apoderado de la Sra. Burgos Dolores Victoria y el Sr. Moreno Perez Fidel Antonio, conforme poder general para juicios acompañado y se le da la correspondiente intervención de ley. Asimismo, se ordena correr traslado de la demanda.

3).-En fecha 10/04/2024, se presenta Luis Ricardo López DNI 4.707.720, Luis Alberto López DNI 23.056.998, Ricardo Joaquín López DNI 24.643.961 y Javier Guillermo López DNI. 25.541.009 con el patrocinio letrado del Dr. Carlos Arturo Senz contesta demanda y plantea excepción de falta de legitimación activa.

Sostienen que los actores nunca tuvieron la efectiva posesión del inmueble objeto del presente litigio.

Indican que la Sra. Noemi del Valle Gómez, D.N.I. 11.007.187, fue esposa (divorciada) del Sr. Luis Ricardo López y respectivamente madre de los demandados. A fin de acompañar sus dichos acompañan certificado de defunción de la mencionada Sra. Gómez. Refieren que no tenían conocimiento cierto de que ella habría firmado un boleto de compraventa a favor de los Sres. Villalueva e Ibarra, por lo que niegan la autenticidad de la firma de la extinta Sra. Gómez.

Manifiestan que si tienen certeza de que los accionantes nunca tuvieron la posesión del inmueble objeto del presente litigio. Afirman que tampoco la demuestran con ninguno de las pruebas que adjuntan con su escrito de demanda.

Aluden que son falsos los recibos supuestamente correspondientes al agua proporcional del inmueble, que habrían sido expedidos y firmados por el Sr. Luis Ricardo López. Así, ofrecen pericial caligráfica a los fines de que se pueda constatar que los mismo son apócrifos tanto en la escritura como en la firma.

Afirman que son poseedores a título de dueño hace muchos años atrás a la fecha, aluden que ejercen actos posesorios constantemente en el inmueble de marras. Niegan que rompieran puertas y forzaron cerraduras para entrar ya que siempre tuvieron el libre acceso al inmueble desde que se fueron los mencionados arquitectos Villaluenga e Ibarra.

Relatan que en la mentada parte de la propiedad Ricardo Joaquín López con su esposa, realizan desde hace varios años la elaboración de productos para celíacos. Asimismo, en la planta alta del

mencionado inmueble, concurría un profesor particular a domicilio a enseñar clases de tango a los ahora accionados. Refieren que en todo momento el inmueble se encuentra con sus puertas abiertas, ya que tiene atención al público y se puede ingresar al mismo fácilmente. Es decir, es de público conocimiento la posesión ejercida por la familia López desde hace ya muchos años atrás a la fecha.

Reconocen que a principios del año 2022 si impidieron que unos señores intentaran romper la vereda del inmueble ya que son los legítimos poseedores del mencionado inmueble. También reconocen que solicitaron la baja del medidor en razón de que no pertenecía a su propiedad.

Respecto a la excepción de falta de legitimación activa y prescripción de la acción, refieren que los Sres. Burgos Dolores Victoria y Moreno Perez Fidel Antonio no tuvieron jamás la posesión del inmueble que pretenden recuperar con esta acción.

Asimismo, sostienen que se han cumplido con creces el plazo de un año establecido en el art. 2.564 del CCCN, por lo que solicitan que se declare la prescripción de la acción. Resalta que en autos consta que el formulario electrónico de mediación civil ley 7.844 correspondiente a la acción de recuperar la posesión fue ingresada en fecha 07/03/2023 a las 16:31hs, siendo la misma de relevancia a los efectos de que se determine oportunamente la prescripción liberatoria de la acción incoada.

Finalmente ofrece prueba documental: acta de defunción correspondiente a la Sra. Noemi del Valle Gómez D.N.I. 11.007.187, debidamente legalizada. Asimismo, ofrece prueba caligráfica, informativa y testimonial.

4) En fecha 10/04/2024 se lleva a cabo la primera audiencia. No habiendo podido conciliar, proveyeron las pruebas.

La Actora ofrece: documental, pericial caligráfica, informativa, testimonial, declaración de parte.

El demandado ofrece: documental, pericial caligráfica, informativa y testimonial.

La segunda audiencia se llevó a cabo el día 02/07/2024, donde ante la falta de conciliación, se dispuso la producción de las pruebas y se amplió el plazo probatoria hasta el 19/08/2024.

En fecha 16/09/2024 se celebra audiencia complementaria donde se produce la prueba faltante, se informa sobre la prueba producida.

En fecha 25/09/2024 se practicó planilla fiscal y seguidamente viene los autos para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1).- La parte actora interpone una acción tendiente a recuperar la posesión del inmueble ubicado en calle Nasif Estéfano N° 186, de la ciudad de Concepción, que forma parte de un inmueble de mayor extensión, ante el despojo perpetrado presuntamente en fecha 23/04/2022 por los demandados.

Los demandados, al contestar demanda, niegan los hechos invocados por la parte actora, y formulan excepción de falta de legitimación activa y prescripción de la acción.

2) Antes de entrar analizar el fondo, corresponde expedirme sobre la excepción de falta de legitimación activa y la excepción de prescripción de la acción, formulada por los demandados en autos.

Respecto a la falta de legitimación activa corresponde aclarar que “La doctrina ha señalado categóricamente que en las acciones posesorias, el litigio versa exclusivamente sobre el hecho posesorio y se condiciona la legitimación de actor, a la prueba de la posesión esgrimida en la demanda (Belluscio-Zannoni, Código Civil y Leyes Complementarias Comentado, T. 10, pág. 482 y 511; Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias, T. 5, pág. 250 y sgtes.).

Asimismo, la CSJT ha dicho que las acciones posesorias tienen su razón de ser en la protección posesoria que el ordenamiento jurídico reconoce a quien acredita ser titular de la posesión del bien (CSJTuc., sentencia N° 875, 03/9/2008, 'Cueto, Valentín Narciso vs. Hernández Ariel s/Acciones posesorias') (CSJT, sentencia N° 884 de fecha 24/11/2011).

Por ello, determinar la legitimación activa de la parte actora, implica examinar si los actores fueron los poseedores del bien y si se vieron despojados por el accionar de los demandados. Tal cuestión que hace al fondo del asunto, el cual se debe resolver luego de un análisis exhaustivo de las pruebas aportadas por las partes, sin que pueda ser resultado como excepción previa. Razón por la cual, se resolverá conjuntamente con el fondo.

Respecto a la excepción de prescripción de la acción, la parte demandada sostiene que se ha cumplido el plazo de un año establecido en la norma legal.

Ahora bien, de las constancias de autos surge que los actores ofrecen como prueba los autos caratulados "BURGOS DOLORES VICTORIA Y PEREZ FIDEL ANTONIO S/ MEDIDA PREPARATORIA - EXPTE. N° 401/22" tendiente a determinar quiénes son los ocupantes del inmueble de litis y el carácter en cuya virtud lo ocupan.

En este contexto, cabe destacar que las medidas preparatorias tienen efecto interruptivo cuando se promueven antes del vencimiento del plazo de prescripción, en un todo de conformidad a lo normado por el art. 2546 del CCyCN, que incluye con un criterio amplio a todo acto o petición judicial dirigida contra el deudor o poseedor que exteriorice en forma clara la voluntad de no abandonar el derecho que se trate por parte de su titular, entre los que se incluyen a las medidas preparatoria como la promovida por los accionantes de autos.-

En el caso concreto, los accionantes indican que en fecha 23/04/2022 se perpetró el despojo, mientras que la medida preparatoria fue iniciada el 06/09/2022 y tramitó hasta el 03/03/2023; es decir a la fecha de inicio de la medida preparatoria no se había cumplido el plazo de prescripción de la acción.

En base a estas consideraciones, debe concluirse que el plazo de la prescripción comenzó a correr cuando el actor conoció o debió conocer quienes ocupaban el inmueble, es decir cuando se puso a su conocimiento la inspección ocular realizada en la mediada preparatoria incoada por los actores esto es en fecha 03/03/2023. Desde tal fecha hasta la interposición de la demanda en el presente proceso en fecha 17/08/2023, tampoco se ha cumplido el plazo de un año establecido por ley para que prescriba la acción.

Por todo lo expuesto, la excepción de prescripción formulada por los demandados en autos, no debe prosperar.

3) Resueltas las excepciones previas, corresponde entrar a analizar el fondo de la cuestión.

A tal fin, corresponde tener presente que las acciones posesorias tienen por objeto la conservación del corpus posesorio ya sea cuando el poseedor hubiera sido despojado de él o turbado en su posesión, siendo un remedio dirigido a restablecer la plenitud de la posesión alterada.

El art. 2238 del nuevo código indica: "Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor. Hay turbación cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor. Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor. La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños."

En el primer párrafo del mencionado artículo, el legislador establece los ataques que la posesión puede sufrir. La norma tiene como finalidad proteger contra la turbación y el desapoderamiento apoyándose en dos principios a) evitar la justicia por mano propia, de modo que quien se crea con derecho a una cosa debe acudir a la justicia y b) todo poseedor o tenedor tiene derecho a ser respetado en su relación de poder y si son molestados o despojados, deben ser amparados o restituidos en su relación por los medios legales previstos.

Asimismo, el CCCN refiere a la acción de despojo en el artículo 2241, el cual dice: "*Corresponde la acción de despojo para recuperar la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o una universalidad de hecho, aunque sea vicioso, contra el despojante, sus herederos y sucesores particulares de mala fe, cuando de los actos resulte el desapoderamiento. La acción*

puede ejercerse aun contra el dueño del bien si toma la cosa de propia autoridad. Esta acción comprende el desapoderamiento producido por la realización de una obra que se comienza a hacer en el objeto sobre el cual el actor ejerce la posesión o la tenencia. La sentencia que hace lugar a la demanda debe ordenar la restitución de la cosa o de la universalidad, o la remoción de la obra que se comienza a hacer; tiene efecto de cosa juzgada material en todo cuanto se refiere a la posesión o a la tenencia."

Como regla general, la carga probatoria es del actor, lo cual armoniza con las disposiciones del Código de Procedimiento y con las propias del ámbito posesorio, donde el demandado posee o tiene la cosa, sin tener que probar nada.

Teniendo en cuenta que también el tenedor se encuentra legitimado para promover la acción, cabe entender que no puede traer consecuencias graves la falta de prueba del animus domini. Si se comprueba la relación del actor con la cosa, y que fue despojado de ella, o turbado, la demanda debe ser acogida.

4).- Ahora bien, como ya hemos dicho, para que proceda la presente acción es necesario acreditar tanto la posesión del inmueble en cabeza de los actores, como así también el acto de despojo o desposesión por el cual se vieron privados de tal posesión o tenencia.

Aclaro que en el caso de autos, solo consideraré y valoraré la prueba que estimo fundamental para resolver la cuestión planteada, dejando de lado la prueba que sea inconducente para resolver el fondo de la presente acción.

En este sentido, de los hechos narrados por las partes en escrito de demanda y contestación, surge que actualmente quienes se encuentran en posesión del bien, son los demandados. Asimismo, constato que de la inspección ocular realizada en los autos caratulados "BURGOS DOLORES VICTORIA Y PEREZ FIDEL ANTONIO s/ MEDIDA PREPARATORIA - EXPTE N° 401/22", surge que en la fecha que se llevó a cabo la medida, esto es en fecha 02/03/2023, el inmueble objeto de la litis se encontraba ocupado por el Sr. Luis Ricardo López y sus hijos: Luis Alberto López, Ricardo López, Joaquín López y Javier Guillermo López.

Ahora bien, corresponde dilucidar en base a la prueba producida, si los actores tuvieron efectivamente la posesión del bien con anterioridad a la ocupación del inmueble por los demandados. Hecho que configuraría el despojo invocado por los actores haciendo procedente la acción interpuesta.

En otras palabras, la prueba requerida es el hecho de la posesión invocada por los accionantes, que como todo hecho jurídico podrá ser probada por cualquier medio idóneo. Asimismo, corresponde destacar que cuando la relación de poder sobre la cosa sea dudosa al tiempo del despojo la norma establece una presunción disponiendo que se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha, más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua. (conf. art. 2243 CCyC).

Así, cabe tener presente que la parte actora sostiene que ellos ejercieron la posesión del bien a partir del 07/06/2005 y que en el ejercicio de tal posesión, los accionantes tenían un depósito de artículos que comercializan en su negocio familiar denominado "El Jardín de las Motos". De igual modo sostienen que el inmueble estaba repleto de bicicletas, repuestos de motocicletas y otros artículos.

Mientras que los demandados sostienen que ellos son poseedores a título de dueños desde hace muchos años atrás, desde que se fueron los arquitectos Villalengua e Ibarra, y que en la mentada parte de la propiedad, Ricardo Joaquín López con su esposa realizan desde hace varios años la elaboración de productos para celiacos. También sostienen los demandados que en la planta alta concurría un profesor particular a enseñar clases de tango a los Sres. López.

Ambas partes coinciden en que el inmueble objeto de litis es parte de otro inmueble de mayor extensión. Que el inmueble de mayor extensión le pertenece a los demandados y ellos ejercen la posesión del mismo.

Respecto a la prueba producida en autos, la parte actora acreditó que el bien en litigio fue adjudicado a Sra. Noemí del Valle Gómez de Santamarina, lo cual surge de los autos caratulados "LOPEZ LUIS RICARDO Y OTRA S/DIVORCIO. EXPTE: 216/1993" que en este acto tengo a la

vista.

Sumado a ello, los actores acompañan boleto de compraventa celebrado el 24/02/1995 mediante el cual, la Sra. Noemí del Valle Gómez de Santamarina vende, cede y transfiere el inmueble a los Sres. Carlos Fernando Ibarra y Carlos Macario Alejandro Villaluenga. Resalto que en la cláusula cuarta del instrumento se deja sentado que la vendedora transfiere en ese acto y los compradores reciben la posesión del bien libre de ocupantes.

También acompañan boleto de compraventa de fecha 07/06/2005, mediante el cual los Sres. Carlos Fernando Ibarra y Carlos Macario Alejandro Villaluenga venden, ceden y transfieren el inmueble en cuestión a los Sres. Nicolás Antonio Moreno, Daniel René Moreno y Omar Federico Moreno y el derecho de usufructo vitalicio a los Sres. Dolores Victoria Burgos y Fidel Antonio Moreno Perez. También debo destacar que en este instrumento, en su cláusula tercera se establece que los compradores reciben en ese acto la posesión real y efectiva del bien.

Si bien es cierto que la parte demandada desconoce los boletos de compraventa mencionados, debo destacar que el boleto de fecha 07/06/2005 posee las firmas certificadas, por lo tanto éstas son auténticas. Hecho que no fue desvirtuado por ningún otro medio probatorio. Sumado a ello, la parte actora ofreció como prueba el testimonio del Sr. Villalengua, quien es su declaración reconoce haber comprado el inmueble cuya posesión se discute, mediante boleto de compraventa y que también vendió el mismo a los Sres. Moreno mediante otro boleto de compraventa. Declaración que respalda la autenticidad de los instrumentos en análisis, por lo que debo tenerlos por auténticos.

En este contexto, cabe aclarar que los boletos de compraventa analizados no prueban por sí mismo el hecho posesorio, pero sí constituyen un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre los actores y el inmueble de litis.

Respecto a la prueba informativa producida, destaco la siguiente:

Informe de la SAT acompañado el 19/06/2024: El cual acredita que sí existió un pedido de factibilidad para realizar la conexión de agua en fecha 04/04/2022, sin que se haya concretado por oposición realizada por la parte demandada.

Informe de EDET, acompañado en fecha 29/04/2024 y en fecha 60/5/2024: Del mismo surge que el Servicio de energía eléctrica estaba a nombre del Sr. Daniel René Moreno desde el 17/08/2006 y fue dado de baja el 27/05/2022, por solicitud del Sr. Luis Ricardo López, sin que exista deuda alguna.

Las pruebas informativas detalladas precedentemente, son complementarias con el resto de las probanzas.

Así, del boleto de compraventa acompañado por los actores surge que el Sr. Daniel René Moreno es uno de los compradores del bien en litigio y que dicha compra se efectuó en fecha 07/06/2005. Hechos que se complementan con el cambio de titularidad del servicio de energía eléctrica de dicho bien, realizada en fecha 17/08/2006, constituyendo un claro indicio del ejercicio de la posesión del inmueble por parte de la familia Moreno. A ello, se suma las boletas de pago del servicio de EDET, de las que surge que en el mes 09/2021, la familia Moreno continuaba pagando el servicio de energía eléctrica.

Por otro lado, el informe corrobora la existencia del pedido de factibilidad para realizar la conexión de agua, se complementa con la nota acompañada por los actores de pedido de factibilidad de conexión de agua. Lo que acredita que los actores realizaron dicho pedido y respalda los hechos narrados por los accionantes.

Respecto a la prueba testimonial, la parte actora ofreció la declaración de los siguientes testigos:

A) CARLOS MACARIO VILLALUENGA: Quien manifiesta que él compró el inmueble de litis a la Sra. Gómez; después lo vendió al Sr. Moreno o a sus hijos mediante boleto de compraventa y le entregaron la posesión a la familia Moreno hasta el año 2021/2022. Aclara que él vio que la familia Moreno usaba el inmueble como depósito. La parte demandada deduce tacha del testigo en sus dichos por ser contradictorios ya que el testigo nunca entró al inmueble entonces no puede afirmar quien tuvo o tiene la posesión. Al respecto, considero que la tacha no puede prosperar toda vez que se trata de un testigo trascendental, ya que fue un poseedor anterior del inmueble, por lo tanto tiene conocimiento de lo ocurrido con el bien luego de la venta realizada. El hecho de no haber ingresado

al inmueble con posterioridad a la venta no descalifica su conocimiento acerca del destino dado al bien enajenado. De este modo, no observo ninguna contradicción en sus manifestaciones que ameriten hacer lugar a la tacha deducida.

B) OSCAR ALFREDO PÉREZ: Refiere que conoce el inmueble porque en su trabajo lo mandaban a buscar bicicletas entre otras cosas de ese lugar. Indica que funcionaba como depósito del negocio. Manifiesta que la última vez que ingresó al inmueble fue cuando sacaron todo, porque había que poner agua; que fue a dejar materiales para la instalación del agua, pero no se pudo poner porque la familia López lo impidió.

C) DANIEL DÍAZ: Alude que hace fletes, que trabaja para el Sr. Moreno. Refiere que en el inmueble había bicicletas, plásticos de motos, funcionaba como depósito. Manifiesta que en abril del 2022 fue la última vez que usaron el inmueble, lo desocuparon y quedó vacío. La parte demandada deduce tacha en sus dichos, porque el testimonio es impreciso y no da una explicación concreta de sus manifestaciones. Refiere que es contradictorio con los hechos que la parte demandada acreditará con los testigos ofrecidos por esa parte. Del análisis de la declaración no observo contradicción alguna, el testigo da suficiente razón de sus manifestaciones, por lo que corresponde no hacer lugar a la tacha deducida por la parte demandada.

D) JULIO CUELLO: Indica que es plomero, que lo hablaron para hacer una conexión de agua y cloaca en el inmueble. Que los materiales que necesitaba para trabajar estaban dentro del inmueble. Refiere que cuando estaban realizando el trabajo se presentaron seis personas y le impidieron realizar su trabajo. Indica que esas personas fueron los demandados que se encontraban en la audiencia presentes.

La parte demandada ofreció la declaración de los siguientes testigos:

A) IZQUIERDO ALEJANDRO RAÚL: Manifiesta que por su trabajo iba con frecuencia al negocio de los demandados a comprar tóner para impresoras. Que conoce el inmueble porque en una oportunidad le consultaron si en dicho inmueble podían poner una fábrica de alimentos para celíacos. Alude que el local estaba vacío solo había una mesa donde estaban preparando comida; que fue hace tres años aproximadamente. Manifiesta que Ricardo padre es el dueño del inmueble, que siempre estuvo ahí. Expone que nunca vio repuestos de motos en ese lugar. Resalta que desde el 2005 conoce el inmueble. Aclara que no sabe si instalaron el negocio de comida oficialmente, pero que si realizan esos productos. La parte actora deduce tacha en sus dichos, por ser imprecisos, incoherentes con la contestación de demanda ya que en la contestación de demanda, refiere que los demandados sostienen que desde siempre tenían el negocio de comida y el testigo dice que le consultaron para abrir el negocio hace tres años. Del análisis de la declaración no advierto contradicción alguna. El hecho de que los demandados hayan consultado para habilitar el negocio de comida aludido de manera oficial, no significa que antes de tal momento no hayan realizado dichos productos en el lugar de manera irregular. Determinar la fecha desde la cual los demandados podrían haber realizado esa actividad en el inmueble de litis, será motivo de análisis con el resto de las probanzas de autos. En consecuencia, corresponde rechazar la tacha deducida por la parte actora.

B) BUSIGNANI CRISTIAN AGUSTÍN: Declara que conoce el inmueble porque posee un restaurante y compra comida para celíacos que venden en ese lugar el Sr. Ricardo López y su Sra. Esas compras las realizaba todas las semanas entre los años 2021/2022. Refiere que el Sr. Ricardo y su Sra. se comportaban como dueños, que nunca vio repuestos de motos. Indica que ese negocio estaba abierto al público. La parte actora tacha al testigo por ser un testigo de complacencia, ofrece prueba informativa, solicitando se libre Oficio a la municipalidad de Concepción a fin de que informe si se encuentra habilitado el negocio de comida para celíacos aludido. Asimismo, solicita que la parte demandada acompañe toda la documentación que tenga en su poder respecto al negocio en cuestión. Este magistrado hace lugar al pedido de informe, no así al pedido de documentación en poder de la parte demandada, a lo que la parte actora hace reserva para producir tal prueba en la alzada. Producida la prueba informativa de la tacha, surge que en el inmueble de litis solo se encuentra habilitado el negocio de reparación y venta de artículos informáticos, no así el de comida para celíacos. En consecuencia, considero que corresponde hacer lugar parcialmente a la tacha deducida por la parte actora, solo en la parte del testimonio que alude a que el negocio de comida

estaba abierto al público. Toda vez que considero que la habilitación o no del negocio de comida, hace a la regularidad con la que se puede desempeñar dicha actividad y no a la existencia de la actividad en sí. La discusión de tal regularidad en el ejercicio de la actividad, excede el marco de este juicio y no logra desacreditar el hecho posesorio invocado por los demandados, que es lo que se discute en esta litis.

C) FRANCO NICOLÁS CORONEL SALAZAR: Declara que conoce el inmueble porque daba clases de tango privadas al Sr. López y a su Sra. en el año 2019/2021. Aclara que en un primer momento daban las clases en la parte de atrás del inmueble y después por razones de salud de la Sra. López ya no podían hacerlo atrás y comienzan a realizar las clases en la parte de adelante del inmueble (altillo). Refiere que nunca vio repuestos de motos en el lugar. La parte actora deduce tacha, por ser un testigo de complacencia. Del análisis de la declaración testimonial observo que el testimonio es coherente, la parte actora realizó preguntas aclaratorias sin que pueda demostrar la complacencia o poner en evidencia la falsedad de los dichos del testigo. Por lo que considero que corresponde rechazar la tacha interpuesta por la parte actora.

D) VEGA ANTONELLA DEL VALLE: Declara que conoce el inmueble porque daba clases de tango en ese lugar, aclara que en un principio daban clases en la parte de atrás del inmueble y desde el año 2020 aproximadamente en la parte de arriba, adelante. Nunca vio repuestos de motos. La parte actora deduce tacha por no dar razón de sus dichos y es contradictorio con el testigo anterior, siendo un testigo de complacencia. Del análisis de las declaraciones no advierto contradicciones y considero que se encuentran debidamente fundadas. En consecuencia, corresponde rechazar la tacha formulada por la actora.

Analizadas las declaraciones testimoniales producidas, debo destacar que tanto los testigos ofrecidos por la parte actora como los ofrecidos por la parte demandada, describieron con claridad lo que percibieron a través de sus sentidos. Testimonios que considerados en forma complementaria con el resto de las probanzas, me generan la convicción de que los actores ejercieron la posesión del bien utilizándolo como depósito de su negocio, desde la fecha de compra del inmueble, es decir desde el 07/06/2005 (hecho respaldado por boleto de compraventa y boletas de pago de edet).

Asimismo, con la declaración del Sr. Cuello concluyo que los actores fueron despojados de su posesión por actos realizados por los demandados en el mes de abril del año 2022. Hecho respaldado también por nota de pedido de factibilidad de conexión de agua acompañada por los actores, informe acompañado por la SAT.

Ahora bien, con la declaración de los testigos ofrecidos por la demandada concluyo que los demandados entraron en posesión del bien objeto de litis, y que en el ejercicio de tal posesión usaron el inmueble para elaborar comidas para celíacos, y tomar clases de tango.

Lo que no lograron acreditar los demandados es que tal posesión, fue anterior al mes de abril del año 2022. Si bien las declaraciones testimoniales indican que las actividades desarrolladas por los demandados son de fecha anterior, tales declaraciones no fueron respaldadas con otras pruebas que me generen la convicción de que las fechas indicadas son ciertas y que logren desvirtuar las pruebas acompañadas por los actores.

No resulta menor el hecho de que la parte accionada no haya aportado elementos probatorios con sustento que acrediten el ejercicio de su posesión.

En el caso de autos, el plexo probatorio, resulta suficiente para crear la convicción judicial de que los actores ejercieron la posesión del inmueble e inferir que fueron despojados, conforme lo indican en la demanda.

Por todo lo expuesto, es que entiendo que se han probado los extremos necesarios para que prospere la pretensión de la parte actora, haciendo procedente la demanda incoada en este expediente.

5.- Finalmente, conforme al resultado arribado, corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación activa, toda vez que los actores lograron acreditar la posesión del bien antes del despojo, hechos que hacen a su legitimación activa.

6.- Costas: atento al resultado arribado, las costas en el presente proceso se impondrán a la parte vencida, es decir a los demandados, conforme art. 60 y 61 del Nuevo Código de Procedimiento de la Provincia de Tucumán.

Por lo que,

RESUELVO

1.- NO HACER lugar a las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción de la acción planteada por los Sres. Luis Ricardo López DNI 4.707.720, Luis Alberto López DNI 23.056.998, Ricardo Joaquín López DNI 24.643.961 y Javier Guillermo López DNI. 25.541.009.

2.- HACER LUGAR a la presente acción interpuesta por el Dr. Carlos Alberto Guiñazú, en representación de los Sres. DOLORES VICTORIA BURGOS DNI 6.546.136 y FIDEL ANTONIO MORENO PEREZ, DNI 5.521.075 en contra de Luis Ricardo López DNI 4.707.720, Luis Alberto López DNI 23.056.998, Ricardo Joaquín López DNI 24.643.961 y Javier Guillermo López DNI. 25.541.009. En consecuencia, se ordena a los demandados la restitución (en un plazo de 10 días a partir de que quede firme la sentencia) del inmueble sito en calle Nasif Estefano N° 186, que mide tres metros ochenta centímetros de frente sobre calle Nasif Estefano, por once metros con cuarenta cms. de fondo con una ochava en noroeste que mide un metro treinta centímetros. El inmueble forma parte de uno de mayor extensión. Además se ordena que se abstengan de realizar actividad alguna tendiente a turbar la posesión de los actores sobre el inmueble en cuestión, una vez restituida la posesión.

3.- COSTAS a los demandados vencidos, conforme lo considerado.

4.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 31/03/2025

Certificado digital:
CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.