

Expediente: **285/13**

Carátula: **FAGALDE DE BRUHL HORTENSIA JOSEFINA DEL CARMEN C/ LUNA JUAN BAUTISTA S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **14/02/2026 - 00:00**

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

20305983757 - BRUHL, JOSE LUIS-ACTOR-HEREDERO

90000000000 - LUNA, JUAN ALBERTO-DEMANDADOS-HEREDEROS

90000000000 - BRUHL, NICOLAS EUDORO-ACTOR-HEREDERO

90000000000 - BRUHL, SOFIA JOSEFINA-ACTOR-HEREDERO

90000000000 - BRUHL, HIPOLITA JOSEFINA-ACTOR-HEREDERO

90000000000 - BRUHL, RODOLFO EDUARDO-ACTOR-HEREDERO

90000000000 - VILLAGRA, RAUL FERNANDO-PERITO

20131898240 - RACEDO, GUILLERMO-PERITO CONTADOR

27225157265 - AGUERO, FABIOLA ROSA-PERITO

20111972401 - LUNA, DANIEL WALTER-DEMANDADOS-HEREDEROS

20305983757 - FAGALDE DE BRUHL HORTENSIA DEL CARMEN, -ACTOR

20305983757 - BRUHL, FEDERICO JOSÉ-ACTOR-HEREDERO

90000000000 - ZURITA, MAGDALENA DEL CARMEN-DEMANDADOS-HEREDEROS

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 285/13



H20901803518

JUICIO: FAGALDE DE BRUHL HORTENSIA JOSEFINA DEL CARMEN c/ LUNA JUAN BAUTISTA s/ REIVINDICACION.- EXPTE. N°: 285/13.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2026

Concepción, 13 de Febrero de 2026.-

Resulta que:

1.- A 14/15 se presenta Felipe M. Rougés en representación de la Sra. Hortensia Josefina del Carmen Fagalde de Bruhl DNI N°3.682.170, e inicia juicio de reivindicacion en contra de Juan Bautista Luna CUIT N°20-08394292-5 y de cualquier otro ocupante de un inmueble que se encuentra ubicado en Camino Vecinal s/n° localidad Alto el Puesto, Dpto. Graneros Provincia de Tucumán; inscripto en el Registro Inmobiliario en matricula registral G-04179 y G-04178, con nomenclatura catastral: Padrón 191.347 y 191.346, Padrón origen 90.043, Matrícula 44.412, Orden 12, Circunscripción I, Sección D, Manzana/ Lámina 272, Parcela 13C, Fracción II: lindando al Norte: con Camino vecinal, al Sur: canal de riego de por medio, al Este: Francisco Fuentes, Delia Graneros

y Rosa Varela, y al Oeste: Elogio Amani y Félix Santillán; Fracción III: al Norte: Río Marapa, al Sur: Camino Vecinal de por medio, al Este: en parte con Avelino Bazan y camino vecinal de por medio con Josefa Rivadeneira, al Oeste: Félix Santillán.

Señala que en fecha 06/03/2012 su mandante adquirió la propiedad de los inmuebles en cuestión, conforme a la copia del plano y la escritura N°85 suscripta ante Escribano Marco A. Padilla (H) que adjuntan a la presente. Manifiesta que en esa oportunidad, el vendedor José Guillermo Aguirre LE N°6.979.856, hizo la entrega de la posesión de los inmuebles objeto de esta litis a su mandante.

Continúa diciendo que a pesar de lo expuesto y de haber consentido la toma de la posesión que ejercía su mandante en los inmuebles objeto de la presente litis, hace unos meses el demandado ha comenzado a impedir todo ingreso al campo a los empleados de su mandante y también a realizar tareas de limpieza del predio, constituyendo ello una verdadera desposesión, habilitando a su parte a iniciar la presente acción reivindicatoria.

Manifiesta que la ocupación del demandado en modo alguno puede considerarse como poseedor a título de dueño, pues en el momento de realizar los planos de mensura para la realización de la compraventa entre su mandante y el Sr. Aguirre por intermedio de escritura pública N°85 de fecha 06/03/2012 y en la toma de la posesión de su mandante, en ningún momento se opuso.

Estiman entonces que se encuentran reunidos los requisitos que tornan procedente la acción reivindicatoria prevista en nuestro ordenamiento jurídico, estando su representada legitimada para su ejercicio por ser adquirente del inmueble, habérsele otorgado la posesión del predio, haberla ejercido legal y realmente y haber sido despojada a ella por el demandado.

2.- A págs. 167/173 se presenta el letrado Celso Roberto Romero en representación de Juan Bautista Luna y opone Excepción de Cosa Juzgada, Excepción de Falta de Acción y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

En cuanto a la Excepción de Cosa Juzgada, señala que en los autos caratulados “Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Reivindicación Expte. N°566/87” que tramita por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la Primera Nominación del Centro Judicial Concepción, se rechazó la demanda de reivindicación.

En cuanto a la Excepción de Falta de Acción, señala que rechazada la demanda de reivindicación en los autos caratulados “Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Reivindicación Expte. N°566/87” por no haberse acreditado el dominio que se dijo adjudicado en el proceso universal “Aguirre Braulio y Otros S/ Sucesión” que tramitó ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la Segunda Nominación del Centro Judicial Concepción, no puede intentarse nuevamente alegando que el dominio se adquirió por compraventa pues ya en el primer caso se declaró que el reivindicante no era propietario.

Que en ese sentido, el testimonio de hijuela acompañado en esa oportunidad, no acredita el derecho de propiedad. Ello porque la plancha registral inmobiliaria en donde se consigna la titularidad del dominio a nombre de José Guillermo Aguirre por inscripción de la hijuela no evidencia ni acredita por sí la titularidad del dominio en cabeza de los causantes en cuyo sucesorio se adjudicó el inmueble.

Que además, surge que el antecedente dominial 22/265 s/ B matrícula G-00244 se refiere a un inmueble diferente que no guarda relación alguna con el inscripto en la matrícula G-00024.

Que la invocación y demostración del título de dominio constituye un presupuesto esencial e ineludible para el ejercicio de la acción reivindicatoria.

En cuanto a su versión de los hechos, señala que Juan Bautista Luna es propietario del inmueble que pretende reivindicar, sito en la localidad de "Alto El Puesto", Dpto. Graneros, provincia de Tucumán.

Que lo hubo por compra que le hizo a Don Pedro Veliz, mediante boleto privado de compraventa de fecha 18/09/1979, quien ejercía la posesión a título de dueño, en forma pública, pacífica, quieta, continuada e ininterrumpida por más de 40 años.

Que fue el vendedor quien lo puso en posesión real y efectiva del inmueble, libre de todo ocupante y de hechos extraños, sin posición de terceros, para que sin interrupción continúe en esa forma. Como continuador de la posesión, lo cercó por sus cuatros costados con alambres, postes y trabillas, desmontó, cultivó con granos, tabaco, caña de azúcar, entre otros, que luego vendía en su propio beneficio.

Continúa diciendo que lo empadronó por ante la Dirección de Irrigación de la Provincia de Tucumán, lo registró en la Junta de Regantes con asiento en la ciudad de Juan Bautista Alberdi para gozar del beneficio de riego y lo encuestó en la Cámara de Productores de Tabaco de la Provincia de Tucumán.

Que también construyó en ese terreno su casa habitación para vivir con su familia y varios galpones de almacenamiento, abonó regularmente el servicio de energía eléctrica y las contribuciones que gravan el inmueble, sean provinciales o comunales, como dice acreditar con las boletas (114) que acompaña como parte integrante y como prueba.

Manifiesta que también inició trámite de la usucapión por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la Primera Nominación del Centro Judicial Concepción y repelió varios intentos de turbación y usurpación por parte de José Guillermo Aguirre, entre otros, con el propósito de apropiarse indebidamente del inmueble, como dice que dan cuenta las causas penales que ofrece como prueba.

3.- A págs. 217/232 la parte actora contesta el traslado sobre la documental adjuntada por la parte demandada y las excepciones de cosa juzgada y falta de acción.

Señala que la parte demandada contesta oponiendo excepciones de cosa juzgada y falta de acción y no opone la prescripción adquisitiva para enervar la acción a su mandante.

Manifiesta que la demandada se equivoca al considerar que la sentencia 326, de la Corte Suprema de Justicia de fecha 13/05/1996 en los autos "Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Reivindicación Expte. N°566/87" que tramitó por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la primera Nominación del Centro Judicial Concepción le fue favorable a sus pretensiones cuando la sentencia dice todo lo contrario.

Señala que la sentencia le fue desfavorable porque rechazó la defensa de usucapión por no haber probado la posesión; pero como también la sentencia rechaza la demanda del Sr. Aguirre por haber iniciado la acción de reivindicación como heredero considera maliciosamente que adquirió el dominio por prescripción adquisitiva. En síntesis, que el Sr. Luna perdió el juicio de referencia por no haber probado la posesión, por lo tanto la cosa juzgada es en contra el mismo, porque en los autos que hace referencia la parte demandada, la Corte Suprema de Justicia de la Provincia no hizo lugar a la excepción incoada por Juan Bautista Luna porque no probó la posesión.

Agrega además, que el objeto de la mencionada demanda caratulada "Aguirre José Guillermo vs Luna Juan Bautista s/ Reivindicación Expte. 566/87 no coincide con el objeto de la demanda del presente juicio. Que en ese sentido, la sentencia del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la

primera Nominación del Centro Judicial Concepción en los considerando señala: *“Se promueve ésta demanda tendiente al recupero de una fracción de más o menos 650mts, de ancho por 250 mts de fondo, ubicada en una porción extensa del inmueble ubicado en el lugar denominado “Alto El Puesto”, Dpto. de Graneros de ésta provincia, compuesta en su mayor extensión de una superficie de 162 hectáreas, y cuyas medidas perimetrales se indican en los precedentes resultados”*.

Que por lo tanto, el objeto reivindicado en los presentes autos no coincide con el juicio de referencia, pues éste es solo por 16,25 hectáreas (resultado de 650mts, de ancho por 250 mts. De fondo es igual a 162500 metros cuadrados lo que equivale a 16,25 hectáreas); en cambio el actual juicio es por 86 hectáreas (Padrón 191.347) y 19 hectáreas (Padrón N°191.346).

Que en otras palabras, al Sr. Aguirre no le hacen lugar a la demandada de reivindicación por no haber probado el título por hacerlo como heredero de la sucesión “Graneros de Aguirre y Otros - Braulio Aguirre s/ Sucesión”. Pero igualmente la CSJT rechaza la usucapión opuesta por el Sr. Luna por no haber probado la posesión.

Que en ese sentido el Sr. Luna no puede oponer la excepción de cosa juzgada por cuanto a la sentencia de la CSJT no hizo lugar a la usucapión, sino todo lo contrario, la rechazó porque no probó la posesión, porque nunca lo tuvo.

Que por lo tanto la única cosa juzgada que hay en autos es el rechazo de la usucapión incoada por el Sr. Luna, es decir, la cosa juzgada en contra del mismo Luna, y no así contra su mandante que inicia la acción de reivindicación con legítimo título de dominio.

Por otra parte señala que la parte demandada no tiene posesión anterior al título de su mandante ni tampoco con sus antecesores.

Detalla que su mandante en el año 2012 realizó amojonamiento, delimitación, apertura de picadas y callejones para la confección de la mensura en el terreno objeto de la presente litis y confeccionó los planos de mensura sin ningún tipo de oposición; lo que le permitió escriturar mediante el notario Marco Padilla (H) en la fecha 06/03/2012 conforme la escritura y plano actualizado.

Señala que con relación a sus antecesores, conforme la sentencia de fecha 09/10/1984 del Juez de Paz de la localidad de Graneros, Provincia de Tucumán, en los autos “José Aguirre vs. Juan Bautista Luna S/ Amparo posesorio”, el mismo resolvió hacer lugar al amparo promovido por José Guillermo Aguirre sobre un inmueble ubicado en el Alto el Puesto de aproximadamente 160 hectáreas en contra de Juan Bautista Luna para que deje de turbar la posesión.

Que luego el mismo Juez de Paz en sentencia de fecha 20/10/1986, en los autos caratulados “Luna, Juan Bautista Vs. Aguirre Guillermo y Otros s/ Amparo Posesorio”, resolvió no hacer lugar a la acción de amparo a la posesión interpuesta por Juan Bautista Luna sobre el inmueble ubicado en Alto el Puesto, del Dpto Graneros, Pcia. De Tucumán, compuesto de 103 hectáreas. Manifiesta adjuntar ambas sentencias, las cuales deja ofrecidas como pruebas.

Que con respecto al título de los antecesores de su mandante, los mismos tienen título inscripto en forma ininterrumpida desde el año 1925, lo que después fue inscripta en la sucesión de “Graneros de Aguirre y Otros - Braulio Aguirre s/ Sucesión” en el año 1986.

Que en ese sentido, el asiento dominial del registro inmobiliario del año 1925 señala: *“En la fecha y horas once y veinte se me pasa un título de fecha treinta de diciembre de mil novecientos veinte y cinco otorgada ante el Escribano Luis Wilde por el que consta que Don Braulio Aguirre, soltero, vende a Don Avellino Bazan, casado, ambos mayores de edad, vecinos del Departamento Graneros, un terreno ubicado en Alto el Puesto segundo Distrito del citado Departamento compuesto de ciento tres mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados y linda al norte, sud y este terrenos que se reserva el vendedor y al este el comprador. Le corresponde en mayor extensión por herencia de la madre Doña María Teófila Aguirre*

fallecida cuarenta y dos años”; luego los derechos y acciones reales de este inmueble fueron transferidos a Aguirre José Guillermo en el año 1986 mediante la inscripción de la hijuela del sucesorio “Braulio Aguirre s/ sucesión conforme al informe de situación dominial que adjunto; y por último, el Sr. Aguirre José Guillermo le transfirió los derechos y acciones reales a mi mandante, Hortensia Josefina del Carmen Fagalde de Bruhl, el 06/03/2012 mediante escritura pública 85”.

Manifiesta que esta situación descripta también se puede observar de la tela catastral por nomenclatura del inmueble objeto de la presente litis, el cual manifiesta adjuntar como prueba. Que así, se puede observar que desde el nacimiento del registro de la propiedad objeto de la presente litis le pertenecía a Braulio Aguirre, antecesor de su mandante.

Que asimismo, lo manifestado anteriormente se prueba conforme al Boletín Oficial N°11.410, del 22 de mayo de 1947, en el cual la Dirección General de Rentas realizó una reevaluación general de propiedades en el departamento de Graneros, en el cual figura Braulio Aguirre, antecesor de su mandante, como propietario del inmueble objeto de la presente litis, adjuntando el mencionado Boletín como prueba.

Que de esa forma, se podrá observar que desde el nacimiento del asiento registral del inmueble objeto de la presente litis en el año 1925, el inmueble pertenece a los Aguirre, en quienes su mandante se subrogó en sus derechos mediante compra del inmueble en cuestión mediante escritura n°85 de fecha 06/03/2012.

En cuanto a la Excepción de Falta de Acción señala que la misma solo procede no existe legitimación activa de la parte actora. Expresa que como se puede observar, el Código Civil prevé que la acción de reivindicación la pueden iniciar tanto los titulares de un dominio real perfecto como los titulares de dominio imperfecto, pues sería totalmente contrario al valor justicia denegar el acceso a la justicia a una persona que adquirió un derecho real de dominio aunque este sea imperfecto.

Que por lo tanto, se debe rechazar la presente acción por ser su mandante titular de dominio, independientemente que sea perfecto o imperfecto como señala erróneamente la parte demandada.

Que como se podrá observar, su andante tiene título de la propiedad objeto de la presente litis.

Que como lo manifestaron anteriormente, la parte demandada no tiene la posesión del inmueble objeto del presente juicio desde el año 1979 como señala erróneamente en su escrito de constestación de demanda conforme las sentencias del Juez de Paz de Graneros de los autos “José Aguirre vs Juan Bautista Luna s/ Amparo posesorio” de fecha 09/10/1984 y de los autos “Luna, Juan Bautista vs Aguirre Guillermo y Otros s/ Amparo Posesorio” de fecha 20/10/1986 a las cuales se remiten y de la posesión adquirida en forma pacífica por su mandante en el año 2012; cuando realizó caminatas y tranqueo por el terreno para comprarlo y confeccionó los planos de mensura sin ningún tipo de oposición; lo que la posibilitó escriturar mediante el notario Marco Padilla (H) en fecha 06/03/2012 conforme la escritura y el plano actualizado.

3.- A págs. 506 se denuncia el fallecimiento de la parte demandada Juan Bautista Luna, motivo por el cual mediante proveído de fecha 10/08/2018 se ordena citar a los herederos Magdalena del Carmen Zurita, Juan Alberto Luna y Daniel Walter Luna.

4.- A pág. 511 mediante decreto de fecha 04/12/2018 se tiene por apersonado a Daniel Walter Luna en carácter de representante del sucesorio de Juan Bautista Luna.

5.- A págs.515 se denuncia el fallecimiento de la parte actora Hortensia Josefina del Carmen Fagalde de Bruhl, motivo por el cual mediante proveído de fecha 21/12/2018 se ordena citar a los herederos a estar a derecho, por sí o mediante apoderado.

6.- A pág. 520 mediante decreto de fecha 18/03/2019 se tiene por apersonado a Federico José Bruhl DNI N°14.352.640 en carácter de representante del sucesorio de Hortensia Josefina Carmen Fagalde.

7.- Mediante Sentencia N° 248 de fecha 26/07/2022 se resuelve no hacer lugar al planteo de Excepción Cosa Juzgada y declarar abstracto el planteo de hecho nuevo interpuestos por la parte demandada. La cual es confirmada por la Excma. Cámara Civil y Comercial del Centro Judicial Concepción mediante Sentencia de fecha 20/11/2024.

8.- En fecha 10/03/2025 se decreta la apertura a pruebas y se cita a las partes a una audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

9.- En fecha 25/06/2025 se lleva a cabo la primera audiencia.

La parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 documental. Mientras que la parte demandada ofreció y produjo: cuaderno N° 1 documental, cuaderno N° 2 informativa, cuaderno N°3 testimonial y cuaderno N°4 pericial (escribano).

10.- En fecha 09/10/2025 es llevada a cabo la segunda audiencia. Se producen las pruebas pertinentes, las partes alegan en el mismo acto y Secretaría Actuarial realiza el informe de prueba.

11.- En fecha 24/10/2025 se practica planilla fiscal y el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

y

CONSIDERANDO:

1.- Que la parte actora promueve acción reivindicatoria tendiente a que se le restituya el inmueble en el apartado 1 de las Resultas ante el acto de desposesión presuntamente realizado por el demandado. Por su parte, la parte accionada contesta demanda, negando, los hechos y el derecho invocado y opone excepción de falta de acción.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce. En el presente caso, la parte actora alega haber obtenido el dominio sobre el inmueble (objeto de este juicio) en fecha 06/03/2012, y que ha tomado conocimiento de la pérdida de la posesión ese mismo año. De este modo, en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

3.- PRUEBA

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

Asimismo dejo aclarado que la prueba vertida en otros expedientes será considerada como prueba trasladada de la que puedo valerme ya que surge de otro expediente judicial.

4.- Habiendo sido resuelto el rechazo de la Excepción de Cosa Juzgada, corresponda que me expida sobre la Excepción de Falta de Acción deducida.

Que respecto a la titularidad sobre el inmueble, al entablar la demanda, el actor adjuntó copias certificadas de la escritura pública, mediante la cual el Sr. José Guillermo Aguirre adquirió el inmueble objeto de la Litis mediante escritura N°85 de fecha 06 de marzo de 2012 cuyo testimonio de hijuela se inscribiera por ante el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral G-00024.

A su vez, según puede observarse que la parte actora adjunto copias del informe del Registro Inmobiliario en donde figura asentado la compra del inmueble efectuada por Hortensia Josefina del Carmen DNI N°3.682.170. Por lo que la actora se encuentra legitimada para ejercer la acción reivindicatoria.

De lo expuesto corresponde no hacer lugar a la excepción de falta de acción opuesta por la demandada.

5.- Que pasando a analizar la pretensión de la actora, debemos tener en cuenta que de acuerdo a lo que dispone el Art. 2.758 del CC, la acción reivindicatoria nace del dominio o más propiamente, de la titularidad de derechos reales; por lo que el reivindicante debe acreditar que tiene título sobre la cosa, que ha perdido la posesión, y que en la actualidad la posesión la tiene el demandado.

Ante esta situación, se aplicaría el Art.2789 del Código Civil que establece: "Si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda". No obstante ello, el mismo Código, en su Art.2790 señala que: "Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica".

De la interpretación de este último artículo se deduce que el demandante no necesita demostrar que ha recibido la posesión del inmueble al cual se aplica su título. Si, en cambio resulta insoslayable la invocación del título, por cuanto se exige del reivindicante una mera probabilidad que torne preferible su derecho a la posesión- que emana del título conforme al artículo 2468- frente al del poseedor actual. Al reivindicante no le bastará con establecer la falta de derecho a la posesión por parte del demandado, pues ello tampoco prueba que él lo tiene; rigurosamente, deberá justificar su derecho a la posesión, y, aún más, en el supuesto de que el poseedor actual acredite tener derecho sobre el bien, aquél no sólo debe demostrar su derecho sobre el bien, sino, además, que el suyo es mejor.

La base del éxito en la acción reivindicatoria, reside en el título, el cual resulta de invocación indispensable para su inicio. Sin embargo, no siempre el título presentado por el actor será suficiente, por sí mismo, para fundar la demanda, a que éste debe estar muñido de otra condición: ser de fecha anterior a la posesión del demandado. La solución de la norma es perfectamente

lógica, ya que si el título del accionante es posterior a la posesión del tercero, ello implica que el enajenante no ha podido entregarle la cosa porque estaba poseída por otros(arts.2383 y 2401)y, por ende, que no adquirió el derecho real(art.577). Al contrario, si su título es de fecha anterior, se lo presume poseedor y propietario desde la fecha de él, lo cual no presenta inconvenientes. Esto no significa que ante estos casos, el comprador tenga su suerte definitivamente sellada, pues podrá mejorar su situación recurriendo a los títulos de sus antecesores en el dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión del accionado (art.2790).

De este modo, si el demandante, en la hipótesis de su escritura sea posterior a la posesión del demandado, invoca el título de su autor y el del autor de éste, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y éste no presenta título alguno, juega a favor de aquél la presunción de que el autor de dicho título anterior, era poseedor y propietario de la heredad reclamada.(Claudio Kiper, Código Civil Comentado-Derechos Reales-;Tomo II. Pág.583 a 595; Ed. Rubinzal-Culzoni, 1edición, Santa Fe, 2004)

Ante lo expuesto, debo tener en cuenta que como lo mencione existe copia certificada de la escritura N° 85, mediante la cual, la Sra. Hortensia Josefina del Carmen Fagalde de Bruhl adquirió el inmueble en fecha 03/03/2012 de José Guillermo Aguirre, siendo adjuntado como documentación original.

De igual modo se ha pronunciado nuestra jurisprudencia: Es opinión del jurisdicente que la cuestión litigiosa debe ser decidida a la luz de lo establecido en el art. 2790 del Cod. Civil, que autoriza al reivindicante a sumar su posesión a la de sus antecesores, si presentara títulos de propiedad anteriores a la posesión del demandado, y éste no presentare título alguno. En tal caso, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; disposición que rige aún cuando el título del reivindicante sea de fecha posterior a la posesión alegada por el demandado, siempre que alguna de la de sus antecesores sea anterior a ella, es decir, que la acción reivindicatoria procederá en los términos del Art. 2790 del Cód. Civil, si el actor presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba de haber adquirido el dominio por prescripción "(Conf. CSJT sentencia n°290 de fecha 05/05/2010); entre otras).(Cámara civil y Comercial Sala 1 "Alfaro Nelida Marina y Otorso Vs. GmezJoseSegudno S/ Reivindicación).

7.- Que con respecto a las pruebas aportadas por la demandada, estas no logran desvirtuar la pretensión del accionante. Esto debido a que mediante estos instrumentos, lo único que se logró acreditar fue la posesión que ejercen sobre el inmueble, pero con ello, no se logró probar que la accionada tenga un mejor derecho, que el que tiene actor sobre el inmueble.

8.- Que surge a su vez, mediante inspección ocular del inmueble de litis, se encuentra agregada acta realizada por el Juez de Paz de Graneros de fecha 29/04/2015, adjuntada a fs316 y vta, en donde se probó que en la actualidad efectivamente la demandada ejerce la posesión sobre el inmueble (objeto de este juicio), lo cual coincide con lo expuestos por ambas partes, en el escrito de demanda y en su contestación.

9.- Que por lo tanto, de los elementos analizados se desprende en forma contundente, que la acción intentada por la parte actora, reúne todo los requisitos necesarios para que prospere la reivindicación: título idóneo (el derecho a poseer) y posesión actual del demandado. Por lo tanto, y en concordancia con los preceptos jurídicos de los Arts. 2758/9/72/77/90 y demás concordantes del CC., entiendo que le asiste razón a la parte actora y que debe acogerse su demanda.

10.- Que resta abordar las costas de este proceso, las que se imponen- atento a lo normado por el Art. 105 CPC y C- a la parte demandada.

Por todo esto,

RESUELVO :

I.- NO HACER LUGAR a la excepción de falta de acción interpuesta por la parte demandada.

II.- HACER LUGAR A LA DEMANDA POR REIVINDICACION presentada por la Sra. Hortensia Josefina del Carmen Fagalde de Bruhl DNI N°3.682.170, en contra de Juan Bautista Luna CUIT N°20-08394292-5 debiendo el demandado en la persona de sus herederos restituir la posesión del inmueble ubicado en Camino Vecinal s/n° localidad Alto el Puesto, Dpto. Graneros Provincia de Tucumán; inscripto en el Registro Inmobiliario en matrícula registral G-04179 y G-04178, con nomenclatura catastral: Padrón 191.347 y 191.346, Padrón origen 90.043, Matrícula 44.412, Orden 12, Circunscripción I, Sección D, Manzana/ Lámina 272, Parcela 13C, Fracción II: lindando al Norte: con Camino vecinal, al Sur: canal de riego de por medio, al Este: Francisco Fuentes, Delia Graneros y Rosa Varela, y al Oeste: Elogio Amani y Félix Santillán; Fracción III: al Norte: Río Marapa, al Sur: Camino Vecinal de por medio, al Este: en parte con Avelino Bazan y camino vecinal de por medio con Josefa Rivadeneira, al Oeste: Félix Santillán.

III.- Costas a la parte accionada, de acuerdo a lo considerado.

IV.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 13/02/2026

Certificado digital:
CN=DIP TARTALO Eduardo Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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