

Expediente: **115/18**

Carátula: **CORONEL PEDRO SANTIAGO Y OTRA C/ ALMONTE JUAN GABRIEL, ALMONTE OLEGARIO Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **22/04/2026 - 00:00**

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

900000000000 - JUAREZ, DANIEL-DEMANDADO

900000000000 - UN TAL DANIEL UYILA, -DEMANDADO

27213303622 - CORONEL, MARGARITA ESTHER-ACTOR

27213303622 - CORONEL, PEDRO SANTIAGO-ACTOR

20201598118 - ALMONTE, JUAN GABRIEL-DEMANDADO

900000000000 - JUAREZ, FERNANDO-DEMANDADO

900000000000 - JUAREZ, ROBERTO-DEMANDADO

900000000000 - JUAREZ, ANTONIO (CHANFAINA)-DEMANDADO

20201598118 - ALMONTE, OLEGARIO-DEMANDADO

30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 115/18



H20930817918

Civil y Comercial Común Sala II

JUICIO: CORONEL PEDRO SANTIAGO Y OTRA C/ ALMONTE JUAN GABRIEL, ALMONTE OLEGARIO Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS. EXPTE. N° 115/18

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 21 días del mes de abril de 2026 las Sras. Vocales de la Sala II de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y Dra. Valeria Susana Castillo proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 7/4/2025 por el letrado Daniel Nestor Bulacio, apoderado del demandado Juan Gabriel Almonte, en contra de la sentencia n° 387 de fecha 30/9/2024 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación del Centro Judicial de Concepción, en estos autos caratulados: Coronel Pedro Santiago y otra c/Almonte Juan Gabriel, Almonte Olegario y otros s/Acciones posesorias” - Expte. n° 115/18. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dra. Valeria Susana Castillo. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. María José Posse, dijo:

1- Que por sentencia n° 387 de fecha 30/9/2024 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación del Centro Judicial de Concepción resolvió hacer lugar a la demanda instaurada por la parte actora. Ordenó a los demandados que se abstengan de realizar actividad

alguna tendiente a perturbar la posesión de la parte actora sobre el inmueble objeto de la Litis. Impuso las costas a los demandados vencidos.

2.- Contra tal decisión, en fecha 7/4/2025 apeló y expresó agravios el letrado Daniel Nestor Bulacio, apoderado del demandado Juan Gabriel Almonte, recurso contestado por la parte actora, con el patrocinio letrado de Nancy Figueroa en fecha 2/6/2025.

El apelante se agravio en cuanto a que la sentencia de fecha 30 de septiembre de 2024 resultaba arbitraria y carente de fundamentación suficiente. Consideró que el Sentenciante omitió efectuar un análisis integral del plexo probatorio incorporado a la causa. Expresó que la decisión implicó una violación al deber de motivación de las sentencias y a las garantías constitucionales del debido proceso y defensa en juicio, toda vez que se apoyó exclusivamente en las declaraciones testimoniales para tener por acreditada la posesión del actor, desatendiendo por completo la prueba documental ofrecida por su parte, en particular el boleto de compraventa de fecha 26 de diciembre de 2017, oportunamente acompañado tanto al contestar demanda como en el marco de la medida cautelar.

Sostuvo que el juzgado de origen incurrió en un error al no valorar que, mediante el referido boleto de compraventa, el actor transfirió voluntariamente la posesión del inmueble objeto de litis a favor de los demandados, quienes detentan desde entonces una posesión legítima, continua e ininterrumpida sobre el predio de 140 hectáreas ubicado en La Esperanza, departamento Graneros. Señaló que en la cláusula tercera del instrumento se dejó expresa constancia de la entrega de la posesión al adquirente, circunstancia que, a su entender, resultaba determinante para la resolución del caso.

En esa línea, expresó que el actor, al haber celebrado el contrato de compraventa y percibido el precio correspondiente, realizó un acto de disposición que lo despojó de toda legitimación para promover una acción posesoria. Sostuvo que, en consecuencia, la demanda nunca debió prosperar, por carecer el accionante de acción y derecho para litigar, lo que tornaba nula la sentencia recurrida.

Asimismo, manifestó que el Sentenciante desconoció la validez y eficacia del contrato celebrado entre las partes, pese a tratarse de un acto jurídico lícito, válido y no cuestionado por el propio actor, quien en ningún momento impugnó su autenticidad ni promovió acción de nulidad. Añadió que, de haber pretendido recuperar la posesión, el actor debió previamente accionar por la nulidad del acto jurídico, lo cual no ocurrió en autos.

Afirmó también que la resolución recurrida vulneró normas sustanciales del derecho civil relativo a la fuerza obligatoria de los contratos, señalando que los jueces no pueden desconocer ni modificar las estipulaciones contractuales válidamente celebradas por las partes. En ese sentido, consideró que la sentencia implicó un apartamiento injustificado del marco normativo aplicable, configurando un supuesto de erróneo encuadre jurídico.

Se agravio en cuanto el Sr. Juez reconoció que el inmueble fue adquirido por el demandado a través del boleto de compra venta, pero también sostuvo que nunca tuvo la tradición del inmueble, perteneciendo a varios herederos. Expresó que no existen en autos ninguna prueba que acredite derechos de herencia de otras personas sobre el inmueble.

Manifestó que los testigos al deponer reconocieron la posesión de Juan Almonte al verlo sembrar en la tierra objeto de Litis, establecido ello también en el amparo a la simple tenencia. Indicó que otra prueba de entrega de la posesión surge en el cumplimiento del oficio n° 5359, en el que se notificó la medida cautelar de no innovar, labrándose acta de fecha 21/10/2019 donde el Sr. Juez de Paz constató que la propiedad estaba abandonada y no existía persona alguna.

Finalmente, reiteró que la sentencia resultaba incongruente y arbitraria, al apartarse de los hechos acreditados en la causa y de las normas jurídicas aplicables, solicitando en consecuencia su revocación y la declaración de nulidad, por afectar derechos e intereses legítimos de su parte.

Corrido el traslado de ley, en fecha 2/6/2025, contestó la letrada Nancy Figueroa Paz, en representación de la parte actora, solicitando la deserción o en su defecto se rechacen los recursos planteados con expresa imposición de costas, basándose en los fundamentos expuestos a los que nos remitimos por razones de brevedad y economía procesal.

En fecha 27/2/2026 emitió dictamen la Sra. Fiscal de Cámara Civil, quien indicó que, corresponde rechazar el recurso de apelación y nulidad interpuesto por los demandados.

Para llegar a esa conclusión consideró que no se aprecia grave transgresión a la garantía de la defensa en juicio, ni la inobservancia de las normas que el CPPT establece bajo pena de nulidad respecto de la sentencia (art. 212 del CPPT), dentro de las que quedan abarcadas las que imponen la obligación de valorar las pruebas de conformidad con las reglas de la sana crítica racional.

3.- Antecedentes relevantes

3. a.- En fecha 22/3/2018 se presentó Coronel Pedro Santiago y Margarita Esther Coronel con el patrocinio letrado de Nancy Figueroa Paez e iniciaron acción posesoria en contra de Juan Gabriel Almonte, Olegario Almonte, Fernando Juarez, Roberto Juarez, Daniel Juarez, Antonio Juarez y un tal Daniel Uyila, a fin de retener la posesión del inmueble ubicado en la localidad de La Esperanza, Km 14, sobre Ruta 38, departamento de Graneros, con una extensión aproximada de 144 Ha., que linda al norte: con Rafael Quiroga; al sur: Ruta n° 308; al este: con Rafael Quiroga; y al oeste; Silvano Juarez.

Indicaron que Pedro Santiago Coronel vive en nombre y representación de sus hermanos, siendo el predio el lugar donde nacieron y se criaron. Afirmaron que Juan Gabriel Almonte (sobrino), le propuso a Pedro Coronel, sembrar parte de su propiedad, para lo que le dio dinero de su aguinaldo, y con su consentimiento comenzó el cultivo. Expresaron que Coronel se retiró del rancho al encontrarse enfermo, y que en fecha 19 de febrero de 2018 fue expulsado por su sobrino Juan Gabriel Almonte, quien le impidió el acceso y les explicó a sus hermanos que Pedro Coronel le vendió el inmueble.

Manifestaron que en fecha 1/3/2018 al llevarse a cabo una inspección ocular por parte del Juez de Paz de la localidad de Árboles Grandes, a raíz de un amparo a la simple tenencia interpuesto por Juan Almonte, ingresaron y actualmente se encuentran en posesión del inmueble Pedro, Nelly y Margarita Coronel. Sostuvieron que desde ese día los demandados insisten en adueñarse del lugar, por lo que inició la acción.

Finalmente, solicitaron una medida cautelar, por encontrarse 4 ha. del predio de litis sembradas, resultado de una sociedad entre Pedro Coronel y Juan Gabriel Almonte. Requirieron se autorice al demandado Juan Gabriel Almonte a la cosecha a fin de evitar la pérdida de lo invertido en la sociedad aludida, quedando el producido a la orden del juicio del rubro, a fin de que oportunamente se proceda a su venta.

3.b.- Por escrito de fecha 4/5/2018, la letrada Nancy Figueroa Paez, apoderada de los actores puso en conocimiento que la siembra objeto de la cautelar se perdió por falta de lluvia, desistiendo del pedido. Por decreto de fecha 21/5/2018 el Sr. Juez dispuso “Téngase presente lo manifestado”.

3.c.- En fecha 7/3/2019, el demandado Juan Gabriel Almonte solicitó medida cautelar de no innovar sobre el inmueble de litis. Por sentencia n° 164 de fecha 30/4/2019 el Sr. Juez de grado hizo lugar a

la medida solicitada

3.d.-En fecha 11/4/2019 se presentó Juan Gabriel Almonte con el patrocinio letrado Luisa A. Lescano, contestó demanda y requirió su rechazo con expresa imposición de costas al accionante. Por escrito de fecha 27/6/2019 Juan Grabiél Almonte y Olegario Almonte designaron apoderado común a Juan Gabriel Almonte.

3.d.- En fecha 30/9/2024 la Sentenciante hizo lugar a la acción posesoria interpuesta por Pedro Santiago Coronel y Margarita Esther Coronel, en contra de Almonte Juan Gabriel, Almonte Olegario, Juárez Fernando, Juárez Roberto, Juárez Daniel, Juárez Antonio, y un tal Daniel Uyila. En consecuencia, dispuso que los demandados se abstengan de realizar actividad alguna tendiente a perturbar la posesión de la parte actora sobre el inmueble objeto de la Litis. Impuso las costas a los demandados vencidos.

Sentencia que fue apelada por el letrado Nestor Bulacio, apoderado del demandado Juan Gabriel Almonte, que viene a esta Alzada para su resolución.

4.- Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino solo los que se consideren suficientes y decisivos para el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

5.- En primer lugar corresponde tratar el planteo de deserción del recurso formulado por la parte actora, quien sostuvo al contestar agravios que el memorial de la demandada no satisface las exigencias legales de una crítica concreta y razonada. Sin embargo, del examen del escrito recursivo surge que la apelante individualizó con suficiente precisión los aspectos centrales del pronunciamiento que cuestiona. En efecto, dirigió sus agravios a cuestionar que el Sentenciante habría sustentado su decisión exclusivamente en las declaraciones testimoniales para tener por acreditada la posesión del actor, soslayando la prueba documental incorporada al expediente, desconociendo los efectos jurídicos del boleto de compraventa celebrado entre las partes, mediante el cual el actor transfirió voluntariamente la posesión del inmueble a favor de los demandados, posesión que los testigos reconocieron al verlo sembrar en la tierra objeto de Litis, surgiendo ello también en el amparo a la simple tenencia. De ese modo, el recurso no se redujo a una mera manifestación genérica de disconformidad, sino que se dirigió a los fundamentos medulares sobre los que se asentó la sentencia apelada, exteriorizando una crítica suficiente para habilitar la revisión por esta Alzada.

Asimismo, y en consonancia con la doctrina del agravio mínimo, corresponde adoptar un criterio restrictivo al momento de juzgar la suficiencia de la expresión de agravios, a fin de no incurrir en un rigor formal excesivo que frustre indebidamente el acceso a la instancia revisora. Por ello, reuniendo el memorial recursivo de la demandada los recaudos mínimos exigidos por el ordenamiento procesal, corresponde desestimar el planteo de deserción articulado por la parte actora.

6.- Ahora bien, corresponde también destacar que el recurrente, al interponer su recurso, solicitó la nulidad de la sentencia por considerarla arbitraria, incongruente y carente de fundamentación suficiente, sosteniendo que se omitió valorar prueba documental decisiva. Sin embargo, al desarrollar sus agravios, las críticas introducidas se dirigieron sustancialmente a cuestionar la valoración probatoria efectuada por el Sentenciante, la interpretación jurídica asignada a las pruebas obrantes y la conclusión relativa a la legitimación posesoria del actor, extremos todos que resultan susceptibles de revisión mediante el recurso de apelación. En tales condiciones, no corresponde un

tratamiento autónomo del planteo nulificadorio, desde que los planteos realizados encuentran adecuado cauce de análisis en la instancia revisora a través del recurso concedido. Ello es así, por cuanto la nulidad constituye un remedio de interpretación restrictiva, procedente únicamente cuando el defecto invocado no pueda ser subsanado al examinarse la apelación, supuesto que no se verifica en la especie, donde este Tribunal cuenta con plena jurisdicción para revisar los hechos, la prueba y el derecho aplicable.

7.- Entrando a la valoración de los agravios, sobre la base de las planteos interpuestos, aclaramos que no existe discusión en relación a que el reclamo es sobre el inmueble sito en la localidad de La Esperanza Km 14, sobre ruta 308 - departamento Graneros, con una extensión aproximada de 144 hs, que linda al norte con Rafael Quiroga, al sur con Ruta n° 308, al este con Rafael Quiroga, y al Oeste con Silvano Juárez.

Se destaca que los agravios esgrimidos por el recurrente se dirigen a cuestionar la valoración del material probatorio realizada por el Sentenciante, a la que califica de arbitraria e incongruente.

En base a ello, corresponde dilucidar si en autos se encuentra suficientemente acreditada la posesión invocada por la parte actora sobre el inmueble litigioso, por constituir dicho extremo el presupuesto primario e indispensable para la procedencia de la acción intentada. En ese marco, el análisis comprenderá necesariamente, de manera conjunta, los cuestionamientos dirigidos a la valoración de la prueba producida, en particular el reproche relativo a la preeminencia otorgada a las declaraciones testimoniales por sobre la prueba documental incorporada a la causa, especialmente el boleto de compraventa de fecha 26/12/2017 y los efectos posesorios que el recurrente le atribuyó; así también, las objeciones referidas a la legitimación del actor para promover la presente acción y al alcance jurídico del negocio invocado por la parte demandada. Sólo para el supuesto de que se concluya afirmativamente acerca de la existencia de una posesión tutelable en cabeza de la actora, corresponderá ingresar, en un segundo momento, al examen de los actos de turbación o despojo denunciados en la demanda.

Para analizar la cuestión traída a estudio en cuanto a la acción posesoria, se debe tener presente que estamos frente a pretensiones posesorias en las que el litigio versa exclusivamente sobre el hecho posesorio, por lo que la controversia posesoria no se decide sobre la base de título alguno salvo situaciones excepcionales como son las regladas en los arts. 2270 y 2243 del CCyCN. De esa forma lo entiende la jurisprudencia al decir: “En el juicio en que sólo se ventila el despojo, no corresponde entrar al análisis del derecho posesorio que pueda invocar cada parte (C. Civ. 2ª Capital, 15/12/1949, Gac. For., v. 198, p. 69); ni cabe dilucidar las razones que la demandada puede o no tener para fundar su actitud y retener la posesión de la cosa (C. Civ. 2ª Capital, 5/5/1950, LL 59-361). En consecuencia, como el hecho fundamental a acreditar está dado porque el actor se encontraba en posesión o tenencia de la cosa y fue despojado de la misma, la prueba que versa sobre cuestiones ajenas a esos extremos, o sobre el fondo de la relación jurídica, resulta inadmisibles” (C. Civ. 2ª Capital, 15/11/1937, LL 8-753). (ob. cit., pg. 627) (CCC Sala II, Azul, Buenos Aires, “Carminatti, Aristóbulo vs. Rey, Ariel Alejandro s. Acciones posesorias”; 17/11/2021; Rubinzal Online /// RC J 1263/22).

De acuerdo al Código Civil y Comercial, en materia de acciones posesorias, si es dudoso quién ejerce la relación de poder al tiempo de la lesión, se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha más próxima a la lesión y si esta prueba no se produce, se juzga que es poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua (art. 2243 CCyC); pero el pleito no se resuelve con base en la titularidad del derecho. El juez sólo podrá hacer mérito de los títulos presentados para “apreciar la naturaleza, extensión y eficacia de la posesión”. (Cfr. Código

Civil y Comercial de la Nación Comentado / Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015. Libro Cuarto. Derechos Reales - Título XIII. Acciones posesorias y acciones reales; comentario art. 2270, pág. 399/400)

Desde esa perspectiva, conviene recordar que el art. 1909 del CCCN dispone que “hay posesión cuando una persona por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”, lo cual supone no una mera vinculación nominal, familiar o histórica con el bien, sino un efectivo señorío fáctico exteriorizado en actos materiales. En palabras de la doctrina citada, “cuando una persona se comporta con una cosa en los hechos, en el mundo fáctico, como si fuera titular de un derecho real sobre ella, ejerciendo a su respecto todos los actos propios de un titular, independientemente de que lo sea y aunque no lo sea, no reconociendo en otra persona, al actuar respecto de la cosa, un señorío superior, es calificada como poseedora” (Mariani de Vidal - Abella, t. 1, p. 66). A su vez, esas relaciones de poder “se manifiestan a través del ejercicio de actos materiales sobre la cosa objeto” (Cfr. ob. cit., pp. 67/68). Del mismo modo, la publicidad posesoria requiere que la relación de poder se exteriorice a través de “actos físicos o materiales exteriores sobre la cosa”, siendo los actos posesorios algunos de esos actos materiales reveladores de la posesión, tales como cultura, percepción de frutos, amojonamiento, mejoras, exclusión de terceros y, en general, apoderamiento por cualquier modo (Cfr. ob. cit., pp. 80/81).

Bajo tales premisas, corresponde a la parte actora probar, de manera concreta y suficiente, que al tiempo inmediatamente anterior al 19/2/2018 -que indican como fecha de desapoderamiento- ejercía sobre el inmueble litigioso un poder de hecho exteriorizado en actos materiales inequívocos, ya fuera personalmente o por medio de otro. No basta, por ende, con invocar una antigua cadena familiar de ocupación, ni con acreditar antecedentes remotos de habitación de parientes, ni con aportar indicios aislados desvinculados del momento en que se dijo consumado el desapoderamiento. La exigencia es particularmente rigurosa en este tipo de procesos, pues la tutela posesoria no protege memorias familiares ni expectativas sucesorias, sino situaciones fácticas actuales o inmediatamente anteriores al ataque. En esa línea, este Tribunal, con diferente integración, ha recordado que “al actor, en las acciones para recobrar la posesión, sobre quien pesa la mayor carga probatoria, no le basta impugnar la posesión ajena, sino que debe probar que cumplió actos materiales en el inmueble, sin tener en cuenta para nada a su contrincante; es decir que actuó en la cosa antes del despojo, en forma pública, manifiesta o conocida al tiempo de ser excluido y sin reconocer en otro la propiedad” (Cfr. Cámara Civil y Comercial Común de Concepción, “R.J.A. c/ S.F.R. y otros s/ Acciones posesorias”, sentencia n° 73 del 1/4/2022, citando a la C. Fed. Mendoza, JA 1978-I-319). Asimismo, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán tiene dicho que el tratamiento de la posesión esgrimida por el actor constituye “presupuesto esencial de la acción intentada”, extremo que hace a la legitimación del accionante y al cual está condicionada la protección posesoria (Cfr. CSJT, sentencia n° 875 del 3/9/2008, “C.V.N. vs. H.A. s/ Acciones posesorias”).

Sobre el particular, se ha dicho, “la prueba debe ser valorada en su conjunto, vinculando armoniosamente los distintos elementos aportados, ya que el proceso debe ser considerado en su desarrollo total y ponderado en su múltiple unidad: las pruebas arrimadas unas con las otras y todas entre sí” (cfr. Fenochietto, Carlos Eduardo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, p. 381, Astrea, Buenos Aires, 1999). En consecuencia, la prueba debe recaer sobre la relación de poder invocada por la parte actora, sobre los actos posesorios que dicen haber ejercido y sobre el hecho mismo de la desposesión o turbación.

Analizando las pruebas aportadas, encontramos las actas de nacimiento adjuntadas por la parte actora, de Pedro Santiago Coronel y de Margarita Esther Coronel, las cuales se aclara no

constituyen prueba de posesión, lo único que podrían llegar a demostrar, es que ambos son hijos de Dalmiro Coronel y Manuela Esther Jeréz, de quien alegan ser herederos. No obstante ello, corresponde destacar que, en dichas actas, si bien se determinan domicilios ubicados en el departamento de Graneros, ambos no son coincidentes. Asimismo, el actor adjuntó su DNI, del cual se desprende que su domicilio declarado es en calle 9 de Julio y San Martín s/n, Graneros, recordando que todo ello, a lo sumo, demuestra un dato personal y cronológico, pero no el ejercicio de actos posesorios sobre la cosa.

En cuanto al informe remitido por EDET, en el cual se indicó que Pedro Santiago Coronel a partir de fecha 10/9/2011 se registró como cliente, adjuntando un detalle de la cuenta corriente del servicio, en el que consta que el último pago se efectuó en fecha 13/4/2018, sin haberse acreditado quien efectuó dichos pagos, no acreditan el corpus posesorio de la parte actora, porque no consta quien efectivamente las abonó y, en segundo término, porque aún el eventual pago de servicios públicos carece, por sí mismo, de idoneidad para demostrar posesión, tratándose de un elemento meramente complementario que sólo adquiere relevancia cuando se articula con otros actos materiales concurrentes y suficientemente acreditados. Sobre este punto, resulta ilustrativo lo decidido por la Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala I, en “Herrera José Martín vs. Herrera Lourdes Celeste y otro s/ Desalojo” (sentencia n° 322 del 18/10/2024), donde se sostuvo que “las boletas de servicio no constituyen en sí mismos actos posesorios ya que dichos pagos pueden realizarse en nombre y a favor de un tercero, por tanto carecen de eficacia para probar el corpus posesorio”, agregándose que esos pagos, “por sí solos, sin otra prueba producida en autos, resultan insuficientes para probar la posesión invocada”. A ello se suma que en el caso examinado no se acreditó que tales pagos fueron efectuados por la actora, circunstancia que disminuye aún más su eficacia demostrativa.

Se destaca que de la causa ofrecida por la actora, expediente n° 216/19 “Coronel Margarita Esther y Coronel Nelida s/ Medida preparatoria” del Juzgado en Documentos y Locaciones de la la Nominación, no surge elemento probatorio alguno, tendiente a acreditar que los actores ejercían sobre el inmueble litigioso un poder de hecho exteriorizado en actos materiales inequívocos, ya fuera personalmente o por medio de otro.

En cuanto a las testimoniales ofrecidas por la parte actora, se destaca que: Gerardo Vicente Ruiz, depuso que conoce que vivían ahí Pedro, Santiago, Margarita y Nélida, en la casa que era de Dalmiro Coronel. Que conoce el inmueble porque él es vecino; expuso que no conoce si Pedro Coronel fue expulsado; y que Nelida Coronel tiene animales, cuando hay que comer los lleva para ahí. Por su parte, Jeréz Angel Santiago, indicó que conoce a Margarita, Nelida y Pedro como dueños de la propiedad; que sus padres eran de ahí; que Santiago Pedro Coronel fue expulsado, que sabe lo que comentaban todos los vecinos y que lo sacó de ahí Olegario Almonte; que actualmente lo ocupa Pedro, Margarita y Nely; que Nely tiene animales, que lo sabe por ser vecino. Finalmente, Juárez María Ester, indicó que los dueños son Margarita Coronel y Nely Coronel; que dichas personas están hace más de 34 años; que el Sr. Santiago fue expulsado por Olegario; que actualmente ocupa el inmueble Margarita y doña Nely Coronel; que los animales le pertenecen a Nelly Coronel.

No obstante ello, cabe señalar que no corresponde a los testigos declarar respecto de si las partes son poseedoras o propietarias, pues tales calificaciones jurídicas no le corresponden, sólo deben declarar sobre los hechos controvertidos, de modo tal que deberán expresar qué actos posesorios se han cumplido y sus declaraciones deben de ser precisas, serias y fehacientes, no resultando computables, en virtud de su insuficiencia, aquellas que no concretan con razonable exactitud los actos posesorios. En el caso, al deponer, los testigos indicaron únicamente como acto posesorio, el hecho de que “la Sra. Nely tiene animales”.

Ahora bien, en el expediente n° 79/18 “Almente Juan Gabriel c/ Coronel Dalmiro s/ Amparo a la simple tenencia”, del Juzgado en Documentos y Locaciones de la IIIa Nominación, iniciado en fecha 22/2/2018 se adjuntó un “boleto de compra venta” de fecha 26/12/2017, mediante el cual Pedro Santiago Coronel vende cede y transfiere a Juan Gabriel Almonte, un inmueble ubicado en Paraje La Esperanza de aproximadamente 140 Hs., encontrándose certificado por el Juez de Paz de Taco Ralo, instrumento también adjuntado en la solicitud de medida cautelar, en los presentes autos, en el cual el Sub. Of. Cecilia Juárez de la Policía de Tucumán indicó que es copia fiel del original. En este expediente de amparo a la simple tenencia, se realizó una inspección ocular, en fecha 1/3/2018, en la cual se indicó “el predio tiene 6 hectareas limpias las cuales se encuentran cultivadas con maíz, el cual por el tamaño de su planta sería de dos meses aproximadamente sembrado, el resto de la propiedad está cubierto de monte medio y alto, dentro de la misma se encuentra tres ranchos dos de block con techo de chapa y uno de madera con techo de madera cubierto de plástico el cual se lo utiliza como depósito, los otros dos son: uno cocina el cual se ve objetos (utensilios) y una cocina vieja que no funciona (solo carcasa), se cocina a leña, y una habitación dormitorio, en ella se ve enchufes y una caja con fusibles y una caja plástica la cual tenía una batería de pantalla solar la cual no se encuentra y la pantalla tampoco, según comentarios fueron sustraída (comentarios de los presentes), agua potable hay un caño el cual es del pozo surgente cercano a la propiedad, alrededor de los ranchos hay 3 camas y 2 catres, y en el transcurso de la inspección ocular, llegan tres empleados, Juárez Fernando, Juárez Roberto Antonio y un menor de edad hijo de Roberto Antonio Juárez; Juárez Daniel; los tres duermen en la propiedad, en la propiedad se ven 2 animales, un perro (propiedad de don Pedro Santiago Coronel), y un caballo (propiedad de Juan Gabriel Almonte), en el camino de acceso hasta los ranchos hay aproximadamente 430 mts. que se encuentra limpio y se ve maleza de vieja data hachada, macheteada. Los puntos de ingreso son dos tranqueras, una grande para vehículo (auto), y una para el ingreso caminando o motos”. A su vez, del informe vecinal, surge que Luis Gramajo, indicó que “Pedro Coronel alias Perico y un joven que anda trabajando creo que es sobrino pero no se si es dueño o no”; a su vez indicó que el último ocupante pacífico del inmueble en cuestión fue “Perico Coronel y sé que hay un sobrino desde hace aproximadamente un mes y medio apellido Almonte”. A su vez Jorge Adrián Nieva depuso “si los veo, que trabajan y hacen cultivo chicos, al Sr. Almonte Juan y a su padre Olegario y a Don Pedro Coronel alias perico; y preguntado sobre el último ocupante pacífico del inmueble en cuestión responde “Juan Almonte y Perico Coronel”. Finalmente, Juan Domingo Nieto, indicó que “lo vi con Juan Almonte pero más de eso no sé más, sino que sembraron algo pero no me meto en esas cosas” (sic.); preguntado si tiene algún otro conocimiento de la cuestión, respondió “no conozco nada, solo que anduvo enfermo Perico Coronel y no estaba en la finca”. De ello surge, que el demandado Juan Gabriel Almonte estuvo en contacto con el inmueble objeto de litis, pues los testigos lo identificaron, indicando que estuvo en contacto con el inmueble objeto del litigio, junto con Pedro Santiago Coronel.

En la testimonial de parte, Juan Olegario Almonte indicó que Pedro Santiago Coronel ocupó y actualmente es el único ocupante. Que él compró el inmueble al único ocupante, Pedro Coronel. Negó la existencia de animales de pertenencia de Nelida Coronel.

Por su parte, Juan Gabriel Olegario manifestó que Pedro Santiago Coronel ocupó el inmueble antes de venderlo. Indicó no saber si sus abuelos maternos dedicaban el inmueble de litis a la cría de animales. Afirmó que él junto con los Sres. Juárez pernoctaron en catres en febrero de 2018. Negó la existencia de animales vacunos de pertenencia de Nelida Coronel. Declaró que cuando Pedro Coronel le vendió él sembró choclo y negó que la siembra de choclo la haya realizado para ganar un poco de dinero y ayudar al Sr. Coronel.

Mientras que, Roberto Antonio Juárez manifestó desconocer si Pedro Santiago Coronel ocupó siempre el inmueble de la litis o si se crió allí con su familia, indicando únicamente que, cuando él concurrió al lugar, trabajaba junto a Juan, quien lo había llevado a desmontar. Siendo coincidente, con lo depuesto por Fernando Antonio Juaréz, en cuanto ingresó al inmueble, que Juan lo llevó para trabajar.

En el caso, se advierte que el Sr. Juez de grado tuvo por acreditada la posesión invocada por la parte actora sobre la base de elementos que, examinados en conjunto, no alcanzan el grado de convicción exigido, acerca de la efectiva relación de poder alegada.

En efecto, los testimonios producidos en autos carecen de la precisión necesaria para acreditar actos posesorios concretos, actuales y referidos al momento inmediatamente anterior al supuesto despojo. Las declaraciones se limitan, en su mayoría, a apreciaciones genéricas o calificaciones jurídicas impropias, como atribuir la calidad de “dueños”, sin describir con claridad el ejercicio efectivo del poder de hecho sobre el inmueble. Los únicos actos mencionados, vinculados a la presencia de animales de un integrante del grupo familiar, resultan insuficientes, por sí solos, para configurar el corpus posesorio exigido por el art. 1909 del Código Civil y Comercial de la Nación. Indicando, que de ninguna inspección ocular efectuada en el presente, surge la existencia de animales, salvo la indicación de un perro y un caballo, que surge de la inspección ocular efectuada en el marco del amparo a la simple tenencia iniciado por el demandado Juan Gabriel Almonte.

Por otra parte, en lo atinente a la valoración de la prueba documental, particularmente el boleto de compraventa de fecha 26/12/2017, corresponde efectuar una precisión. Si bien no le asiste razón al recurrente, en cuanto a la supuesta necesidad de promover previamente la nulidad del contrato, toda vez que el presente proceso no tiene por objeto dilucidar la validez o invalidez del negocio jurídico invocado, sino exclusivamente la tutela de la situación posesoria, sin perjuicio de las acciones que las partes pudieran ejercer en la vía correspondiente respecto del fondo del derecho. Como así también, que la cláusula contractual invocada por el recurrente, en cuanto consignó la entrega de la posesión, no resulta, por sí sola, suficiente para tener por acreditado el traspaso efectivo del corpus posesorio. Ello es así, en tanto la tradición, como modo de adquisición de la posesión, requiere un acto material de entrega o puesta en poder de la cosa, no bastando la mera declaración de voluntad inserta en un instrumento privado si no se encuentra corroborada por circunstancias fácticas concordantes.

Asimismo, cabe destacar que, conforme lo establece el art. 2270 del CCyC, en las acciones posesorias resulta inútil la prueba del derecho real, por lo que dicho instrumento no puede erigirse en fundamento decisivo de la solución. Sin embargo, la misma norma autoriza al juzgador a examinar los títulos presentados a fin de apreciar la naturaleza, extensión y eficacia de la posesión. Desde esta perspectiva, el referido boleto, cuya firma fue certificada por el Juez de Paz, no puede ser totalmente desatendido, en tanto constituye un elemento indiciario relevante que, valorado en conjunto con el resto de la prueba, contribuye a evidenciar una alteración en la situación fáctica del inmueble o, cuanto menos, a debilitar la continuidad posesorio invocada por la parte actora. En este punto, resulta particularmente significativa la conducta asumida por la parte actora, quien, por un lado, desconoció haber celebrado el referido contrato y, por otro, sostuvo en su demanda que el demandado ingresó al inmueble en el marco de una supuesta “sociedad” para la explotación agrícola, aportando recursos económicos. Sin embargo, dicha versión no ha sido acreditada en autos, ni tampoco se probó la alegada ausencia del actor, Pedro Santiago Coronel, por razones de salud, conforme lo manifestó en la demanda. Esta inconsistencia, consistente en negar la venta y, simultáneamente, justificar la presencia del demandado mediante un acuerdo no demostrado, debilita sustancialmente la credibilidad de su relato, configurando una conducta incompatible con el deber de coherencia que debe regir el comportamiento de las partes en juicio, conforme la doctrina

de los propios actos en su faz más amplia.

Asimismo, adquieren especial relevancia la inspección ocular practicada en fecha 1/3/2018 en el amparo a la simple tenencia, cercana a los hechos alegados como desposesión (de fecha 17/2/2018), de las que surge la presencia efectiva de Juan Gabriel Almonte en el inmueble, realizando tareas de cultivo y con intervención de terceros, esto es, de Fernando Antonio Juárez y Roberto Antonio Juárez, conforme lo depuesto por cada uno de ellos.

Frente a este escenario, puede concluirse que la parte actora no ha logrado demostrar, con el grado de certeza exigible, el presupuesto fáctico indispensable para la procedencia de la acción posesoria, esto es, el ejercicio actual o inmediato anterior a la lesión, de la posesión sobre el inmueble.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el letrado Daniel Nestor Bulacio, apoderado del demandado Juan Gabriel Almonte, en contra de la sentencia n° 387 de fecha 30/9/2024 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación del Centro Judicial de Concepción. En consecuencia, corresponde revocar la sentencia de fecha 30 de septiembre de 2024 y, dictándose en sustitutiva: “I.- No hacer lugar a la demanda promovida por la parte actora, en contra de Almonte Juan Gabriel, Almonte Olegario, Juárez Fernando, Juárez Roberto, Juárez Daniel, Juárez Antonio, y un tal Daniel Uyila. II.- Costas, a la parte actora vencida, conforme el principio objetivo de la derrota (art. 61)”.

8.- En materia de costas de esta instancia, atento al resultado arribado cabe imponerlas a la parte actora vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 del CPCC).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Valeria Susana Castillo dijo: Que estando de acuerdo con el voto de la Sra. Vocal Preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO, el resultado del presente acuerdo, y oída la Sra. Fiscal de Cámara, se

RESUELVE

I).- HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el letrado Daniel Nestor Bulacio, apoderado del demandado Juan Gabriel Almonte, en contra de la sentencia n° 387 de fecha 30/9/2024 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación del Centro Judicial de Concepción. En consecuencia, corresponde revocar la sentencia de fecha 30 de septiembre de 2024, dictandose en sustitutiva: “I.- NO HACER LUGAR a la demanda promovida por la parte actora, en contra de Almonte Juan Gabriel, Almonte Olegario, Juárez Fernando, Juárez Roberto, Juárez Daniel, Juárez Antonio, y un tal Daniel Uyila. II.- COSTAS, a la parte actora vencida, conforme el principio objetivo de la derrota (art. 61)”, conforme se considera.

II).- COSTAS de segunda instancia, a la parte actora vencida, conforme se considera (arts. 61 y 62 CPCC).

III).- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse.

Dra. Valeria Susana Castillo.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Funcionario de ley.

Actuación firmada en fecha 21/04/2026

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

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