

Expediente: **4442/18**

Carátula: **ESCOBAR MARTA ESTER C/ CASTILLO BRENDA YUDITH S/ ACCIONES POSESORIAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **04/02/2025 - 00:00**

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

90000000000 - CASTILLO, BRENDA YUDITH-DEMANDADO/A

20143584470 - ESCOBAR, MARTA ESTER-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 4442/18



H102335342963

JUICIO: “ESCOBAR MARTA ESTER c/ CASTILLO BRENDA YUDITH s/ ACCIONES POSESORIAS - Expte. n° 4442/18”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 03 de febrero de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, mediante presentación digital de fecha 10/12/2020, se apersona la señora Marta Ester Escobar, DNI N° 10.837.361, con el patrocinio del letrado Julio M. Prebisch, e inicia acción posesoria de recuperar en contra de la señora Brenda Yudith Castillo, respecto del inmueble ubicado en calle Venezuela N° 3165 de esta ciudad, identificado con el padrón inmobiliario N° 124.647, matrícula registral N-08598.

Manifiesta, que ejerce la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de dicho inmueble desde hace más de 35 años, y que en el mismo vivió junto a su familia, indicando que su esposo, señor Willi Guillermo Gering, falleció el 15/09/2015.

Señala que, luego de fallecido su esposo, se mudó al domicilio de calle Ramírez de Velasco N° 2395, quedando en el inmueble objeto de la litis su hijo, Elio Lucas Gering, junto a su pareja e hijo. Indica que, debido a problemas de consumo de estupefacientes, su hijo se marchó del hogar conyugal y consiguió un inquilino a los fines de la locación del inmueble. En este contexto, precisa que, cuando concurrió a dicho inmueble, a fines de septiembre del año 2017, para firmar el contrato, dicha persona le manifestó que debía marcharse de la Provincia y que en el domicilio quedaría residiendo su prima, Brenda Yudith Castillo (la hoy demandada).

No obstante ello, dice que nunca se firmó el contrato y que la señora Castillo se niega a desocupar el inmueble. Por ello, inició la denuncia penal correspondiente, dando inicio a la causa caratulada: “CASTILLO BRENDA YUDITH C/ ESCOBAR MARTA ESTER S/ USURPACIÓN” - Expte. N° 75680/2017, con trámite ante la Fiscalía de Instrucción de la II° Nominación. En prueba de sus dichos, acompaña documental digitalizada.

Corrido el traslado de la demanda a la señora Castillo, la misma no se apersona a estar a derecho en la presente causa, ni la contesta, a pesar de estar debidamente notificada, conforme surge de la cédula de notificación practicada en fecha 20/05/2021; por lo que, mediante providencia de fecha 25/06/2021, se tiene por incontestada la demanda.

Así las cosas, mediante proveído de fecha 15/10/2021, se dispone la apertura de la causa a pruebas bajo el Protocolo de la Oralidad (Acordada N° 1079/2018).

En fecha 27/04/2022, se celebra la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas en la que, atento a la incomparecencia de la demandada, a pesar de estar debidamente notificada, conforme surge de la cédula de notificación practicada en fecha 25/10/2021, se admiten las pruebas ofrecidas por la actora, a saber: documental, informativa y testimonial.

En fecha 07/09/2022, se celebra la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa, en la que se produce la prueba pendiente (testimonial) y, existiendo prueba pendiente de producir (remisión del expediente penal), se resuelve la prórroga del período probatorio.

Finalmente, remitida la causa penal en formato digital en fecha 16/02/2024, es que, mediante providencia de fecha 13/03/2024, se dispone el pase del expediente a despacho para el dictado de la sentencia definitiva

CONSIDERANDO:

1.- LA LITIS.

Que, mediante presentación digital de fecha 10/12/2020, se apersona la señora Marta Ester Escobar, DNI N° 10.837.361, con el patrocinio del letrado Julio M. Prebisch, e inicia acción posesoria de recuperar en contra de la señora Brenda Yudith Castillo, respecto del inmueble descrito en las resultas.

Corrido el traslado de la demanda a la señora Castillo, la misma no se apersona a estar a derecho en la presente causa, ni contesta la demanda, a pesar de estar debidamente notificada, conforme surge de la cédula de notificación practicada en fecha 20/05/2021; por lo que, mediante providencia de fecha 25/06/2021, se tiene por incontestada la demanda.

De esta manera queda trabada la litis.

2.- ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO.

Entrando al estudio de la cuestión traída a resolver, cabe precisar que el Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 2238, establece que: “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”.

A su vez, el artículo 2242 establece: “Acción de despojo. 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”.

Respecto a la legitimación activa, establece la legislación de fondo, en el artículo 2245, que podrán interponer este tipo de acción los poseedores de cosas, universalidades de hecho o partes materiales de una cosa. De la normativa transcripta, podemos obtener que, para que una acción posesoria sea procedente, quien la interpone debe acreditar que ejercía la posesión o tenencia de una cosa, independientemente de su derecho de poseer, que no será objeto de estudio, inclusive si su posesión era viciosa, y que, estando en ejercicio de esa posesión, fue despojado o desapoderado de la misma, en forma actual o inminente, en contra de su voluntad, por parte del accionado.

Es que, en las acciones posesorias, el derecho de poseer no será analizado, por ser éste objeto de las denominadas acciones reales o petitorias, sino que, únicamente, se encontrará en juego la posesión en sí misma ejercida, por las partes, siendo ésta posesión la que dirima el conflicto. De esta manera, el inmueble deberá ser restituido a quien lo reclama si éste probare que, al momento del acto turbatorio o despojante, era quien se encontraba ejerciendo la relación de poder, de manera actual y efectiva, sobre la cosa.

Nuestros Tribunales han establecido que: “La acción posesoria de recobrar tiende a recuperar la posesión de la que ha sido excluido el poseedor, en forma total, por la actitud de un tercero. El presupuesto de la acción posesoria de recobrar es que el que la intente haya sido despojado de la posesión o tenencia de la cosa con violencia o clandestinidad, siendo su objeto restablecer el orden alterado retrotrayendo las cosas a su estado anterior al acto de desposesión. En el análisis de su procedencia no se admite discusión alguna fundada en un título ya que el debate versa sobre la posesión -ius possessionis- y no sobre el derecho a poseer -ius possidendi-” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMÚN - CONCEPCIÓN, SENT. N° 15 DE FECHA 19/02/2018).

Corresponderá, por lo tanto, analizar si en esta causa, la accionante acreditó los extremos mencionados para que su pretensión pueda ser admitida. En concreto, deberá analizarse si la señora Marta Ester Escobar probó haberse encontrado ejerciendo la posesión del inmueble objeto de la litis y haber sido despojada del mismo.

Cabe, en lo siguiente, analizar la prueba producida en autos. Al efecto, debo señalar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo.

Considero especialmente relevante, a los fines de acreditar la posesión de la actora, las constancias de la causa penal caratulada: “CASTILLO BRENDA YUDITH C/ ESCOBAR MARTA ESTER S/ USURPACIÓN” - Expte. N° 75680/2017, archivada mediante resolución de fecha 27/05/2019, de la que surge lo siguiente: 1) que la actora estuvo casada en primeras nupcias con el señor Willi Guillermo Gering, conforme Acta de Matrimonio de fecha 14/05/1997 (fs. 18), registrando como domicilio el inmueble objeto de la litis; 2) que fruto de dicha unión nacieron dos hijos, Guillermo Abel Guering y Elías Lucas Gering, conforme Actas de Nacimiento de fechas 15/10/1979 y 19/01/1991, respectivamente (fs. 16/17), registrando la declarante como domicilio el inmueble objeto de la litis; 3) que obran distintas boletas de impuestos y servicios referidos al inmueble objeto de la litis, a nombre

del señor Willi Guillermo Gering y de la señora Marta Escobar, por un período de tiempo considerable; 4) que obra copia del Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva del inmueble de fecha 13/01/2011 a nombre de la señora Escobar (fs. 42/43); 5) que obran declaraciones de testigos (fs. 36 y 38) que dan cuenta que el inmueble siempre fue de propiedad de la señora Escobar y que la gente que la ocupa quiere usurparlo; 6) Denuncia presentada en fecha 01/03/2018 por la señora Patricia Mabel Brito (madre de la aquí demandada), en la que refiere que su hija “ya hace más de un año está ejerciendo la posesión de manera pacífica de dicho inmueble”; 7) Acta para documentar diligencias de fecha 03/03/2018 (fs. 71/72), de la que surge que la señora Brenda Yudith Castillo manifestó que se encontraba alquilando el inmueble desde junio del 2017 y que dejó de pagar el alquiler porque la propietaria, señora Escobar, no quería cobrarle; como así también declaraciones de vecinos que aseguran que la propiedad del inmueble pertenece a la señora Escobar; y 8) Escrito de constitución de rol de querellante (fs. 70) del que resulta que los hechos allí invocados son coincidentes con los señalados en el escrito de demanda de la presente causa civil.

Por su parte, en la presente causa, la accionante acompaña documental referida a boletas de servicios e impuestos del inmueble; como así también, los boletines informativos escolares de los hijos de la señora Escobar, de los que surge que el domicilio declarado coincide con el inmueble objeto de la litis. Asimismo, produce prueba testimonial que favorece a su postura, en tanto los testigos fueron coincidentes en reconocerla como propietaria, en razón de su posesión sobre el inmueble.

Finalmente, tengo presente que la demandada, pese estar debidamente notificada, no se apersonó a estar a derecho ni contestó la demanda; lo cual -sumado a las constancias referidas precedentemente- me habilita a aplicar al caso lo dispuesto por el art. 435, inc. 1 y 3 del CPCyCT vigente, con igual solución a la prevista en los arts. 293 inc. 2 y 294 del CPCyCT anterior (Ley N° 6176).

En consecuencia, habiendo probado la actora que se encontraba en posesión del inmueble de calle Venezuela N° 3165 de esta ciudad, en momentos en que la demandada procedió a ocupar dicho inmueble por vías de hecho, privándola de la posesión que venía ejerciendo, corresponde tener por acreditado el hecho de desposesión alegado en la demanda, y admitir la acción posesoria intentada, disponiéndose que el inmueble sea restituido a quien detentaba anteriormente dicha posesión, es decir, a la señora Marta Ester Escobar, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de ser lanzada por la fuerza pública.

Resta abordar las costas, las que atento el resultado arribado, se imponen a la demandada vencida por ser ley expresa (art. 61 del CPCyCT). En relación a los honorarios, difiero el pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA ACCIÓN POSESORIA DE DESPOJO entablada por la señora **MARTA ESTER ESCOBAR** - DNI N° 10.837.361, con el patrocinio del letrado Julio M. Prebisch, en contra de la señora **BRENDA YUDITH CASTILLO** - DNI N° 41.059.591, respecto del inmueble ubicado en calle Venezuela N° 3165 de esta ciudad, identificado con el padrón inmobiliario N° 124.647, matrícula registral N-08598, conforme lo considerado. En consecuencia, **SE CONDENA** a la demandada, señora Brenda Yudith Castillo, a que en el plazo de diez días de quedar firme la presente, restituya a la señora Marta Ester Escobar - DNI N° 10.837.361 la posesión del inmueble descripto, ubicado en calle Venezuela N° 3165 de esta ciudad, libre de toda ocupación, bajo

apercibimiento de ser lanzada por la fuerza pública.

II.- IMPONER COSTAS a la demandada vencida, Brenda Yudith Castillo (art. 61 del CPCyCT), atento a lo expuesto.

III.- DIFERIR LA REGULACIÓN DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- 4442/18 MMB

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 03/02/2025

Certificado digital:
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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