

Expediente: **406/23**

Carátula: **ABALOS TERESA PATRICIA C/ PASTORIZA DANIEL OMAR LEONIDAS S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **26/03/2026 - 00:00**

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

90000000000 - PASTORIZA, DANIEL OMAR LEONIDAS-DEMANDADO/A

20341863555 - ABALOS, TERESA PATRICIA-ACTOR/A

20264461902 - MURUAGA, ROBERTO CARLOS-PERITO

27310811136 - RIVERO, JOSE ANTONIO-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 406/23



H102316046782

JUICIO: “ABALOS TERESA PATRICIA c/ PASTORIZA DANIEL OMAR LEONIDAS s/ REIVINDICACION ” (Expte. n° 406/23 – Ingreso: 17/02/2023)

San Miguel de Tucumán, marzo de 2026.

Y VISTO:

Para dictar sentencia en el presente juicio, del cual;

RESULTA:

El 02/08/2023, el letrado Martin Briseño, M.P. 8668, en representación de Teresa Patricia Ábalos, DNI N° 16.458.801, promovió acción reivindicatoria en contra de Daniel Omar Leonidas Pastoriza, argentino, D.N.I. N° 23.517.584, del inmueble que se identifica como unidad 16 y está ubicado en el Block 3 de la Av. Belgrano N° 4501, San Miguel de Tucuman.

Solicitó que se condene al demandado a que le restituya el inmueble y a resarcir los daños ocasionados a su mandante con motivo de la privación de uso del inmueble.

Precisó que el inmueble a reivindicar se encuentra inscripto bajo la matrícula N-26020/016 (capital norte) del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, Padrón inmobiliario 223477. Es una unidad departamental con destino habitacional y consta de tres dormitorios y una superficie total propia de 88,2514 M2.

Precisó que el inmueble objeto de esta reivindicación fue adquirido por el Sr. Néstor Miguel Jimenez Augier, D.N.I. N° 13.848.845, cuando estaba casado con la Sra. Teresa Patricia Ábalos. Que la

adquisición se concretó mediante escritura pública N° 57, de fecha 22/03/2012, pasada por ante la escribana María Pía Stutz, que adjuntó.

Señaló que el Sr. Nestor Miguel Jiménez Augier recibió la posesión del departamento libre de ocupantes. Que con posterioridad la Sra. Ábalos, se divorció del Sr. Jiménez Augier, según surge de la sentencia de divorcio de fecha 22/10/2015, que adjunta.

Asimismo, adjuntó la sentencia dictada en el juicio de disolución de la sociedad conyugal (“Ábalos Teresa Patricia C/ Jiménez Augier Néstor Miguel S/ Disolución de la Sociedad Conyugal”, Expte. N° 7020/16, que tramita por ante Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VI Nominación, del Centro Judicial Capital). Mediante dicha sentencia de fecha 10/09/2019, se le adjudicó a la Sra. Teresa Patricia Ábalos el 18,96% de los derechos de dominio respecto del inmueble a reivindicar y el 81,04% del inmueble le fue adjudicado al Sr. Nestor Miguel Jiménez Augier. Señaló que según fue dispuesto en esa sentencia, el Sr. Néstor Miguel Jiménez Augier, debía a compensar a la Sra. Teresa Patricia Ábalos por la venta de un vehículo perteneciente a la sociedad conyugal, en un 50% del valor del vehículo.

Mencionó que la señora Ábalos y el señor Jiménez Augier tienen dos hijos, Patricio Jimenez Augier, D.N.I. N° 42.499.864 y María Eva Jiménez Augier, D.N.I. N° 43.771.057. Y que el 22/02/2021, el Sr. Jiménez Augier acordó ceder a su ex mujer y a sus dos hijos el 81,04% que detentaba sobre el inmueble a reivindicar, en pago por la deudas que mantenía para con ellos y la deuda en concepto de alimentos de su hija María Eva Jiménez Augier. Que según la cláusula cuarta del convenio de pago les correspondía a la señora Abalos y a sus hijos el 33% de los derechos sobre el inmueble a cada uno. Adjuntó una copia del convenio de pago y mencionó que se encuentra pendiente de escrituración.

Adjuntó un poder general de administración, disposición y venta respecto del inmueble, otorgado el 13/05/2021 mediante escritura pública n° 140, pasada por ante la escribana Marta María Flores Nestor Miguel Jiménez Augier a la Sra. Abalos.

Mencionó que tras suscribirse el convenio de pago, fueron a ver el departamento y tomar posesión del mismo y se encontraron con personas efectuando trabajos en el interior del inmueble. Que el señor Jiménez Augier efectuó una denuncia en la fiscalía por usurpación (caratulada “Autores desconocidos/Usurpación - art 181 - Víctima Jiménez Augier Néstor Miguel y Otros”, Legajo: S-015482/2021, que tramitó por ante la Unidad Fiscal Especializada en Delitos Complejos). Señaló que cuando identificaron al usurpador del inmueble, iniciaron negociaciones con el propósito de lograr la restitución del inmueble en buenos términos. Que promovieron un proceso de formalización de contrato de alquiler, para ofrecerle al demandado la posibilidad de permanecer en el departamento como inquilino, pagando el correspondiente alquiler (“Abalos Teresa Patricia C/ Pastoriza Daniel Omar S/ Especiales (Residual)”, Expte. 5933/21, legajo de mediación 6417/21, que tramitó por ante el juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la II Nominación). Señaló que la mediación previa fracasó por incomparecencia del requerido y que nunca se formalizó la demanda.

Refiere que el 13/05/2022 ingresaron en el departamento desocupado y solicitaron al guardia que custodie el lugar para que no vuelva a ocurrir otra usurpación. Que tiempo después se encontró con que dos personas habían violentado la puerta de entrada y que la actora formalizó una denuncia penal por usurpación (“Pastoriza, Daniel Omar Leonidas S/ Usurpación”, Legajo: 035154/2022, que tramita por ante la Unidad Fiscal Especializada en Delitos Complejos).

Sostuvo que en dichos procesos penales su mandante presentó la documentación que acredita sus derechos sobre el inmueble, dejando patente su deseo de poder usar y gozar del mismo.

Expresó que la legitimación de su mandante surge de su condición de condómino del inmueble, que fue privada del uso y goce de sus derechos en cuanto tal. Así mismo, tiene por objeto la reivindicación de la totalidad del inmueble. Y que la legitimación pasiva del demandado surge evidente de su condición de ocupante ilegítimo del inmueble sin derechos al mismo.

Reclamó en concepto de daños la reparación de los daños materiales e inmateriales derivados de la ocupación ilegítima del inmueble, que al 02/08/2023 estimó en \$1.183.000, o lo que más o en menos surja de las pruebas a producirse y/o de lo que en definitiva estime S.S. conforme a su elevado criterio de justicia.

Sostuvo que en el caso se cumplen los presupuestos para la reparación del daño.

En concepto de daños materiales derivados de la privación de uso del inmueble, solicitó que se condene al demandado a indemnizar a la actora en el equivalente al costo de 1 mes de alquiler por cada mes transcurrido desde el día 13/05/2022 de mayo de 2022, hasta que su mandante sea restituida en la efectiva posesión del inmueble. Solicitó que el monto a resarcir sea estimado a valor actual, al momento de la sentencia, con más intereses puros del 6% anual.

Sostiene que \$70.000 es el valor estimado a la fecha de la demanda de arrendamiento de un inmueble de las características, ubicación y medidas, del que se reivindica; que a la fecha habían transcurrido 13 meses desde que los intrusos reingresaron al inmueble, por lo que el daño es estimado en \$910.000 al 02/08/2023, o lo que en más o en menos surja de las pruebas a producirse y/o de lo que en definitiva estime S.S. conforme a su elevado criterio de justicia.

Sostuvo que el proceder ilegítimo del demandado ha ocasionado a su mandante una seria aflicción espiritual. Reclamó en concepto de daño moral la suma de \$273.000. Adjuntó documentación. Ofreció pruebas. Formuló reserva del caso federal.

El 22/08/2023 se dio intervención de ley al letrado apoderado de Teresa Patricia Ábalos; se tuvo por acompañada la copia digital del Acta de Cierre sin Acuerdo de Mediación Obligatoria (Ley 7844) y las copias de documentación acompañadas en soporte digital.

El 03/10/2023, se dispuso con carácter previo al traslado de la demanda, librar oficio al Juzgado en lo Civil en Familia y sucesiones de la VI° Nom. para que informe si la sentencia de fecha 10/09/2019 que se adjunta era auténtica y dictada por el Sr/a Juez/a a cargo del juzgado; si la sentencia de referencia se encontraba firme; y que remita la causa "ABALOS TERESA PATRICIA c/ JIMENEZ AUGIER NESTOR MIGUEL s/ DISOLUCION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL - EXPTE N° 7020/16". El 04/03/2024, el Juzgado requerido contestó el oficio.

El 22/03/2024 se citó al demandado para que se apersona a estar a derecho en el presente juicio y se le corrió traslado de la demanda y de la documental acompañada. El 18/6/2024 se agregó por Secretaría (art. 209 NCPCT) la cédula fijada.

El 01/08/2024, el apoderado de la parte actora solicitó que se realice inspección ocular en la propiedad objeto de reivindicación para poder conocer el estado de su ocupación y el título que invocan.

El 13/08/2024, se dispuso tener por decaído el derecho a contestar demanda al Sr. Daniel Omar Leonidas Pastoriza y se libró mandamiento al Sr. Oficial de Justicia a fin de que se constituya en el inmueble ubicado en Av. Belgrano n° 4501, Block 3, Planta Baja, Unidad n° 16 a fin de que realice una amplia inspección ocular y proceda a tomar declaración a quienes se encontraren ocupando los inmuebles; informe los nombres de tales personas, calidad en la que ocupan el inmueble y para que expresen qué título tienen sobre el bien inmueble.

El 06/09/2024, el Oficial de Justicia se constituyó en dicho inmueble en compañía del letrado Martín Briceño M.P. 8668. Según surge del acta, el Oficial procedió a llamar a la puerta de de la unidad sin responder persona alguna a sus llamados; llamó a una puerta contigua con vidrio de la misma unidad donde tampoco se le respondió. Que rodeó el inmueble y por detrás había un patio con rejas donde tampoco se divisó a personas, ni cosas a la vista, todo el departamento evidenciaba estar desocupado con telarañas y papeles tirados. Que se aproximó la señora Graciela Gerding, quien no le brindó su dni y expresó que el departamento donde estaban buscando no estaba habitado desde el mes de abril aproximadamente y que ella conocía esa situación por ser administradora del consorcio. También tomaron contacto con el portero del edificio, Gonzalo Oyola, dni 41.682.403, quien le informó que el número correcto de unidad sería la 136, aunque no tiene placa a la vista, es un n° de identificación interno y se encuentra al lado de la unidad 135 (SAE 10/09/2024).

El 04/10/2024, se abrió la causa a prueba y se convocó a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba.

El 26/11/2024 la parte actora ofreció pruebas.

El 11/12/2024 se realizó la Primera Audiencia de manera virtual. No compareció el demandado Daniel Omar Leonidas Pastoriza. Se proveyeron las pruebas ofrecidas.

El 28/04/2024, la parte actora solicitó una medida cautelar a fin de que se le conceda la posesión provisional del inmueble objeto de litis, con autorización para llevar a cabo labores de mantenimiento y aseguramiento del bien.

Por sentencia de fecha 19/05/2025, se resolvió no hacer lugar a la medida cautelar innovativa de restitución del inmueble objeto de esta litis, solicitada y hacer lugar a la medida cautelar innovativa, en atención a lo considerado, autorizando a la parte actora a llevar a cabo las tareas de cerramiento que resulten estrictamente necesarias respecto del inmueble objeto de esta litis, con el fin de impedir su libre acceso por parte de terceros. Se ordenó a la actora que, una vez realizadas dichas tareas, informe de manera inmediata y detallada su ejecución a este Juzgado, previa caución juratoria (art. 284 CPCCT).

En fecha 21/05/2025 se realizó la segunda audiencia. La parte demandada no compareció. La Sra. Ábalos prestó caución juratoria responsabilizándose de los resultados de la medida dispuesta en fecha 19/05/25 (art. 284 CPCCT); se dispuso la entrega a la actora, del juego de llaves depositadas en la GEACC 1 y que se libre oficio al Consorcio del Complejo Edificio de Av. Belgrano 451, para que la administración y el personal de seguridad del mismo, tomen conocimiento de los alcances de la medida cautelar de fecha 19/05/25 y para que por medio de quien corresponda, se arbitren las medidas necesarias de seguridad, para evitar el ingreso y/o cualquier alteración de hecho, en el inmueble objeto de esta litis, por parte de terceros ajenos. Se cerró la etapa probatoria. La parte actora alegó de forma oral (art. 458 procesal). Por secretaría se notificó la planilla fiscal. Atento a que la falta de pago de los tributos no impide el dictado de la sentencia (art. 214 del CPCC) y al estado procesal de la causa, se ordenó que pasen los autos a despacho para dictar sentencia (art. 459 procesal).

El 14/08/2025 se presentó José Antonio Rivero con el patrocinio de la letrada Silvia Micaela Villarroel, dedujo incidente de nulidad de todo lo actuado porque no fue válidamente notificado del proceso principal y fue privado de ejercer su derecho de defensa. Afirmó que mantenía la posesión efectiva del inmueble objeto del litigio, se encontraba ocupado por él y su grupo familiar desde hace varios años, invocando haber efectuado mejoras y mantenimientos en el predio.

El 21/08/2025, se dio intervención de ley a José Antonio Rivero con el patrocinio de la letrada Silvia Micaela Villarroel y se corrió traslado a las partes por el término de 5 días del planteo de nulidad deducido. Se suspendieron los plazos para dictar sentencia. Se corrió traslado a la parte actora y se dio vista al Ministerio Público Fiscal. El 27/08/2025 se contestó el traslado y el 16/09/2025 se agregó el dictamen fiscal. El 15/10/2025, se resolvió rechazar el planteo de nulidad efectuado por el Sr. Rivero con costas.

El 04/11/2025, se reabrieron los términos suspendidos por providencia de fecha 21/08/2025 y los autos vuelven a despacho para dictar sentencia definitiva

CONSIDERANDO:

1. Hechos conducentes

La actora Teresa Patricia Abalos, demanda la reivindicación de un inmueble ubicado en Av. Belgrano N° 4501, Block 3, unidad 16, de San Miguel de Tucumán. Sostiene que es propietaria de dicho inmueble y que el demandado detenta la posesión ilegítima del mismo. Este último, a pesar de haber sido notificado, no se presentó en el juicio y se mantuvo rebelde durante todo el proceso.

En virtud de lo señalado, corresponde señalar que en el presente proceso, la parte actora reivindicante tiene la carga de probar su derecho a la posesión y el ordenamiento jurídico establece una presunción de posesión que se remonta hasta donde llegan las fechas de los títulos de dominio. Por otra parte, al demandado en un juicio de reivindicación, le corresponde probar que ha poseído animus domini el inmueble objeto de la litis en forma ostensible y continua durante el plazo requerido por la ley para usucapión larga y debía, en su caso, oponer la excepción o defensa de prescripción en el marco del juicio de reivindicación, lo que no ha acontecido en este proceso.

Estos son los hechos conducentes de justificación necesaria para la resolución de la causa (art. 300 del Código Procesal Civil y Comercial Ley 6176 bajo cuyas reglas tramitó parte del proceso –en adelante CPCC– en consonancia con el art. 321 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial –NCPCC Ley 9531).

2. Marco normativo aplicable

La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento (art. 2248 CCCN). Se ha precisado en este sentido que la acción reivindicatoria puede ser intentada cuando el titular de un derecho real sufre un desapoderamiento, dado que sólo pueden ser víctimas de una desposesión los titulares de derechos reales que son ejercidos por la posesión (poseedores legítimos) (cfr. Kiper, C. en Lorenzetti, R. -Dir.- "Código Civil y Comercial comentado", Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2015, T. X, p. 285)

Tiene dicho la jurisprudencia que para el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: a) justificar el título que da derecho a la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del reivindicado; y finalmente d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída, y resulta procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que aquélla exista, obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituir dejando desocupado el inmueble y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (arg. arts. 2778, 2782, 2785 y 2794 del C. Civil; CSJT., sentencia N° 1021, 02/8/2017, "Villalunga Carlos Macario vs. Romero Antonio Orlando s/ Reivindicación". En igual sentido: CSJT, sentencia N° 804, 19/06/2025, "Del Negro de Roig Ana Gladus y otros vs. Quinteros Rosa Ernestina s/Reivindicación").

3. Pruebas.

La parte actora, produjo prueba documental, documental en poder de terceros, pericial, inspección ocular y prueba informativa.

Con la demanda se adjuntó la siguiente documentación:

-testimonio escritura n° 57 de fecha 22/03/2012, pasada por ante la escribana pública Maria Pia Stutz, adscripta al registro n° 55, de la venta del inmueble unidad 16, block 3, ubicado en Av. Belgrano N° 4501 efectuada por Caja Popular de Ahorro a Néstor Miguel Jimenez Augier;

-copia de sentencia de divorcio de fecha 22/10/2015 recaída en el juicio "Abalos Teresa Patricia c/ Jimenez Augier Nestor Miguel s/ Divorcio Vincular", Expte. N° 7689/14, que tramitó por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones VIª Nom.;

-copia de sentencia de fecha 10/09/2019 recaída en el juicio "Abalos Teresa Patricia C/ Jimenez Augier Nestor Miguel S/ disolución de la sociedad conyugal", Expte. N° 7020/16;

-convenio de fecha 22/02/2021 con certificación de firmas de la escribana pública Marta María Flores, titular del registro n° 101;

-poder general de administración, disposición y especial de venta de fecha 13/05/2021, pasado por ante la escribana pública Marta Maria Flores, otorgado por Nestor Miguel Jimenez Augier a favor de Teresa Patricia Abalos;

-informe del Registro Inmobiliario del inmueble de fecha 02/08/2023;

-acta de cierre de mediación sin acuerdo, legajo n° 565/23;

-acta de cierre de mediación sin acuerdo del juicio Abalos Teresa Patricia c/ Pastoriza Daniel Omar Leandro s/ Especiales (Residual), legajo N°: 6417/21.

El 05/02/2025, la Dra. Mónica C. Torchan, Auxiliar Fiscal, de la Unidad Fiscal Delitos Complejos del Ministerio Público Fiscal, adjuntó las actuaciones del Legajo solicitado.

El 20 de febrero de 2025, Daniela Briz Tomas, Auxiliar Fiscal de la Unidad Fiscal de Usurpaciones, Estafas y Cibercriminalidad 2, adjuntó el link de acceso a la causa: Pastoriza Daniel Omar Leonidas, Marchese Walter Miguel s/ Usurpación - Art. 181 Vict: Federación de Empleados de la Industria Azucarera, Legajo: S-035154/2022.

El 28/04/2025, se realizó la inspección ocular (SAE, 05/05/2025). Según da cuenta el acta, el Oficial de Justicia se constituyó en el inmueble objeto de este juicio, en compañía del martillero público Roberto Carlos Muruaga y del letrado Martin Briseño; procedió a llamar mediante golpes en la puerta, no respondieron a sus reiterados llamados; se dio intervención al cerrajero quien procedió a la apertura de la puerta del inmueble; constató que se encontraba deshabitado, libre de ocupantes, observó que había una cama tipo sommier aparentemente sin uso; que la propiedad contaba con tres dormitorios, un baño, lavadero, cocina y living comedor; que no tenía energía eléctrica; que el vidrio de la ventana de enfrente estaba roto en una hoja; se cambió la cerradura.

El 29/04/2025, la parte actora adjuntó el informe del Registro Inmobiliario.

El perito Martillero Público Nacional y Perito Tasador, Roberto Carlos Muruaga, matrícula profesional N°588, presentó su dictamen el 13/05/2025. Contestó los puntos de pericia formulados por la parte actora. Informó que el valor de tasación del inmueble en mayo de 2022 era de \$7.664.800. Que el valor del alquiler del inmueble para esa misma fecha era de \$23.000; en julio 2023 era de \$47.300; y

en mayo 2025 era de \$295.000.

Informó que tomó un valor de tasación de inmueble (con 88m² totales propios) a mayo de 2022 donde el valor de m² de construcción era de \$130.000 (pesos ciento treinta mil), datos brindados por revista Arquitectura y construcción N°419. Que con un cálculo de depreciación para una propiedad de 42 años, daba un valor de \$7.664.800,00 a mayo de 2022. Adjuntó fotografías del inmueble.

4. Acción de reivindicación deducida por la parte actora.

En primer lugar cabe destacar que del análisis de las constancias del expediente, surge que la actora Patricia Teresa Ábalos, no acreditó la titularidad de dominio del inmueble cuya reivindicación demanda, requisito indispensable para la procedencia de la acción incoada.

En virtud de lo dispuesto por el artículo 2249 CCCN, para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia. Entiende la jurisprudencia que la prueba de la existencia del derecho de propiedad es un requisito que necesariamente debe cumplir (cfr. art. 2774 CC) ya que el poseedor reivindicado está incurso en una situación de hecho de la que únicamente puede ser privado a favor de quien acredite un mejor derecho entendido por ello titularidad de dominio. En consecuencia, la falta de acreditación de la titularidad de propiedad justifica declarar inadmisibles la acción de reivindicación (cfr. Cám. CCC, Sala 3 en "Bulacio vs. Gómez", Sent. 333 del 04/08/2021 que confirma pronunciamiento del Juez de primera instancia). Es claro entonces que la carga de la prueba del título de dominio pesa sobre el reivindicante (cfr. CSJT, en "Augier vs. José Morelli", Sent. 685 del 31/08/2000).

La jurisprudencia es conteste en afirmar la necesidad de concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. En la demanda de reivindicación el reivindicante que aduce ser titular dominial en base a una compraventa inmobiliaria, debe presentar en tiempo oportuno la escritura pública que, dado el carácter *ad solemnitatem* de su instrumentación (art. 1184, inc. 1, Cód. Civ.) sólo puede ser probada con la correspondiente escritura traslativa de dominio obligación que no puede ser suplida por referencias o copias simples (Cfr. Cám. CCC Concepción, Citrusvil S.A. vs. Lazarte Pedro Ruben s/ Reivindicación, Nro. Sent: 21,06/03/2015).

Al respecto, nuestros Tribunales han entendido que la palabra "título" sirve para designar tanto la causa de adquisición, modificación o extinción de un derecho real como el instrumento que la documenta, lo que permite hablar de un título-causa y de un título-documento. Esta diferencia, fácilmente perceptible en el plano conceptual, que en la práctica se aprecia constatando que pueden existir causas no documentadas y documentos incausados, en las mutaciones inmobiliarias se desdibuja, pues, el título-causa necesariamente requiere una forma escrita, es decir, debe tratarse de un título documentado. Y no debe tratarse de cualquier forma escrita, sino de ciertas y determinadas formas (escritura pública, testimonio de hijuela, testimonio de sentencia de usucapión, etc.), en ausencia de lo cual el acto, que es título-causa, es nulo (cfr. López de Zavalía, Fernando Justo, Curso introductorio al derecho registral, p. 250 y s., Zavalía, 1983). Ello corrobora la insuficiencia del informe del Registro Inmobiliario para probar el dominio: recuérdese que la inscripción registral inmobiliaria cumple una función meramente publicitaria en protección de los derechos de terceros, que no hace a la perfección del título". (cfr. "Marino, Julio Gabriel vs. Pérez, Pedro Timoteo s/reivindicación"). Por otro lado, la Cámara Civil y Comercial Común del Centro Judicial de Concepción (Sala única), mediante sentencia n° 174 del 22/10/2014, señaló "el título, entendido como causa eficiente de la condición de propietario, sólo puede surgir mediante escritura pública traslativa de dominio inscrita en el respectivo Registro Inmobiliario, que conforme a nuestro régimen legal, es la forma por la que se adquiere la titularidad de dominio. En este sentido, la doctrina ha sostenido que "Título suficiente con relación a una cosa es un acto jurídico que tiene por

finalidad transmitir un derecho real sobre la misma, revestido de las formalidades establecidas por la ley, otorgado por un disponente capaz, legitimado al efecto" (Alterini, Jorge Horacio, en "Código Civil Anotado" dirigido por Jorge Joaquín Llambías, T. IV-A, p. 393, Abeledo Perrot, Bs. As. 1981, comentario n° 4 a arts. 2601, 2602 y 2603 del Cód. Civil). Es sabido que en materia de derechos reales sobre cosas inmuebles es necesaria la escritura pública (arts. 1184 inc. 1°)." (cfr. "Juárez, Roberto Antonio y otros vs. Olas, Antonio Domingo y otros/reivindicación") (Cfr. Cám. en lo Contencioso Administrativo, Sala 3, en "Alu vs. Provincia de Tucumán", Sent. 892 del 09/11/2021).

En el caso concreto, cabe resaltar que la parte actora adjuntó con la demanda, la sentencia recaída en el juicio de disolución de la sociedad conyugal de fecha 10/09/2019, por la cual el juez que intervino en dicho proceso le adjudicó a la Sra. Ábalos, el 18,96% y al señor Néstor Miguel Jiménez Augier, el 81,04% del inmueble del inmueble sito en Av. Belgrano y Camino del Perú – Block N° 3 Villa Luján – Matrícula N-26020/016 – Padrón Inmobiliario N° 223.477.

Asimismo, adjuntó un instrumento privado en virtud del cual el señor Jimenez Augier les cedió a la señora Ábalos y a los dos hijos de ambos, el 33,33% a cada uno de ellos del porcentaje que le habían sido adjudicados según la sentencia antes mencionada. La propia actora aclaró incluso en el escrito de demanda que dicho convenio se encuentra pendiente de escrituración, por lo que reconoció implícitamente con dicha afirmación que carece de título para reivindicar el inmueble en cuestión. En este sentido, corresponde enfatizar que dichos instrumentos no constituyen un título que permita acreditar su condición de titular del derecho de dominio sobre el inmueble objeto de esta litis. En su caso, la actora debió eventualmente adjuntar un testimonio de hijuela expedida en el proceso judicial de liquidación de la sociedad conyugal, o bien escritura pública que acredite su titularidad dominial sobre el inmueble que pretende reivindicar.

El único título de dominio adjuntado en autos es la escritura pública n° 157 de fecha 22/03/2012 que acredita el derecho de dominio del Sr. Néstor Miguel Jiménez Augier sobre el inmueble ubicado sobre Av. Belgrano n° 4507, block 3, planta baja, identificado como unidad n° 16, de esta ciudad. En tal sentido, y a la luz de lo dispuesto en la sentencia de disolución de la sociedad conyugal de fecha 10/09/2019 y de las obligaciones asumidas posteriormente por el Sr. Jiménez Augier en el instrumento privado con firmas certificadas de fecha 21/04/2021, no se comprende por qué razón la Sra. Ábalos no requirió la escrituración del inmueble a su favor y de sus hijos, con lo que podría haber perfeccionado el título que le otorgue legitimación activa para promover la acción de reivindicación intentada en este proceso.

Por todo lo expuesto, en el caso, no se identifica un título que constituya la base de la acción reivindicatoria y que justifique la legitimación activa de la actora para iniciar la acción real de reivindicación. Ello sin perjuicio de que en el caso el demandado se mantuvo rebelde en todo el proceso.

En conclusión, de las constancias del presente expediente surge que no se acreditó la titularidad del derecho de dominio de la actora sobre el inmueble que pretende reivindicar. Por ello, corresponde rechazar la acción reivindicatoria deducida por la Sra. Ábalos y, en consecuencia, deviene abstracto el análisis respecto de los rubros resarcitorios reclamados en concepto de daño patrimonial y daño extrapatrimonial.

5. Costas.

Atento el resultado arribado, de acuerdo a la regla general corresponde imponer las costas a la parte actora vencida (art. 61, CPCCT). Sin embargo, corresponde aclarar que en el caso de autos la parte demandada se mantuvo en situación de rebeldía, razón por la cual la condena en costas abarcará la obligación de afrontar sólo las propias generadas por la tramitación del proceso (art. 72 CPCCT).

6. Honorarios.

Al no ser posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados los honorarios, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (art. 20 Ley N° 5.480). La circunstancia se encuentra alcanzada por la excepción prevista por el artículo 214 inciso 7 del CPCCT.

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR la acción de reivindicación deducida por Teresa Patricia Ábalos, DNI N° 16.458.801, en contra de Daniel Omar Leonidas Pastoriza, DNI N° 23.517.584.

II. COSTAS, conforme a lo considerado.

III. DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad (Art. 214 Inc. 7 CPCCT).

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X° NOM.

Actuación firmada en fecha 25/03/2026

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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