

Expediente: 255/13

Carátula: **ARIAS TRANSITO OBTELINDA S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **30/11/2024 - 00:00**

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

90000000000 - *ARIAS, TRANSITO OBTELINDA-CAUSANTE*

20239766146 - *BLASCO, NANCY VALERIA-DEMANDADO/A*

20239766146 - *BLASCO, MONICA GABRIELA-DEMANDADO/A*

20239766146 - *SUAREZ, ELVA DEL VALLE-DEMANDADO/A*

27248028497 - *ARIAS, JORGE WASHINGTON-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

27248028497 - *ARIAS, VICENTE ARCANGEL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

27248028497 - *ARIAS, CARLOS MARTIN-APODERADO/A DE LOS HEREDEROS/AS*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 255/13



H102315269044

San Miguel de Tucumán, 29 de noviembre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“ARIAS TRANSITO OBTELINDA S/ REIVINDICACION”** (Expte. n° 255/13 – Ingreso: 21/02/2013), de los que

### **RESULTA:**

**1. La Demanda.** En fecha 21/02/2013 se presenta la Sra. Tránsito Obtelinda Arias, DNI N° 3.625.313, con el patrocinio letrado del Dr. Pedro Manuel R. Pérez, e inicia acción de reivindicación en contra de las personas que actualmente se encuentran en posesión del inmueble ubicado en calle Álvarez Condarco N° 263 de esta ciudad, padrón inmobiliario N° 15.372, padrón municipal N° 227109, solicitando se las condene a restituirle el inmueble, y a cesar en todos y cualquier acto que importe lesionar, desconocer, restringir, afectar o privar de la posesión y dominio que tuvo su madre Tránsito Marciana Paz de Arias, y que continúa en su carácter de heredera.

Funda la demanda en los siguientes hechos: refiere que el inmueble fue adquirido por su extinta madre Sra. Tránsito Marciana Arias de Paz, mediante escritura pública N° 348 de fecha 17/10/1944, pasada por ante el escribano J.A. García Áraoz, conforme surge de la fotocopia de asiento registral que se adjunta.

Manifiesta que a la muerte de su madre, ocurrida el 22/01/1993, dicho dominio y posesión fueron continuados en la persona de sus herederos, entre los cuales se encuentra, dado su carácter de hija. Adjunta fotocopia de acta de defunción de su madre y acta de nacimiento que demuestra su calidad de hija en presentación de fecha 15/09/2020.

Relata que pese a ello, y a la efectiva posesión que vienen detentando, en forma efectiva, desde la adquisición del dominio del inmueble antes descrito, en la actualidad es posible observar la presencia de personas desconocidas que se encuentran ocupando el mismo. Añade que cuando quiso indagar sobre la identidad de tales personas y motivo de la ocupación, dándose a conocer como la propietaria del inmueble, sólo recibió una cerrada negativa a dar explicación alguna, así como la afirmación de que ellos eran los dueños del inmueble, ante lo que optó por retirarse del lugar.

Señala que por ello es que se ve obligada a iniciar la presente acción judicial a los fines de no sólo hacer valer y reconocer su legítimo derecho de dominio, sino también a interrumpir cualquier plazo prescriptivo que estuviere corriendo e identificar a las personas que se encuentran indebidamente ocupando el inmueble.

**1.2. Rectificación de demanda.** En fecha 02/08/2019 la actora rectifica la demanda, con el patrocinio letrado del Dr. Víctor Justiniano Chocobar (fs.104).

Indica que, a diferencia de lo manifestado en la demanda, no es todavía titular dominial del bien inmueble que reivindica, sino que, como consta, ha acreditado su vocación hereditaria de la propietaria, su madre, Tránsito Marciana Paz de Arias, y es en esa condición que viene a reivindicar el inmueble.

Explica que reclama asimismo la indemnización del daño producido a raíz de la privación ilegítima de la posesión que las demandadas produjeron.

Indica quiénes son las demandadas, las que surgen del acta de inspección ocular de fecha 30/10/2017 que rola a fs. 86, solicitando se les corra traslado de la demanda: las Sras. Mónica Gabriela Blasco DNI N° 24.340.709, Nancy Valeria Blasco DNI N° 28.147.334 y Elba del Valle Suarez DNI N° 12.449.469.

**1.3.** En fecha 28/11/2020 desiste de la indemnización por el daño producido por privación de la posesión, que fuera solicitada en la rectificación de demanda de fecha 02/08/2019.

**2. Contestación demanda.** Corrido el traslado de ley, en fecha 04/02/2022 se presentan las demandadas Mónica Gabriela Blasco, Nancy Valeria Blasco y Elva del Carmen Suárez; y contestan demanda, con el patrocinio letrado del Dr. Carlos A. Ruiz Núñez, solicitando su rechazo con costas.

En primer lugar efectúan negativa particular de lo afirmado por la actora.

Plantean falta de acción. Alegan que de la documentación acompañada por la actora, constan una escritura del 17/10/1944 junto con otra escritura N° 852 del 15/10/65 donde se inscribe el inmueble a nombre de Vicente Luis Platas, quien lo habría adquirido por remate judicial, evidenciando de esa forma la contradicción de la demanda, invocando una titularidad que no existe, dado que por esos instrumentos la Sra. Tránsito Marciana Paz de Arias, supuesta madre de la actora, habría sido demandada y el inmueble en cuestión fue rematado, surgiendo de esos instrumentos que el titular dominial es Vicente Luis Platas desde el año 1989.

Indican que esta situación torna improcedente la presente demanda, careciendo de acción la actora, dado que no sólo no acredita su carácter de heredera, sino que el inmueble no está a nombre de su supuesta madre, razón suficiente para rechazar la presente demanda.

Relatan que conforme surge del informe de dominio que adjuntan, el inmueble de calle Álvarez Condarco N° 263 se identifica con la matrícula N-44036 y el mismo está a nombre de Platas Vicente Luis, MI N° 3.610.426, quien adquirió el inmueble mediante juicio de prescripción adquisitiva

tramitada por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII Nominación, sentencia de fecha 12/07/1991.

Explican que el inmueble es de propiedad de Vicente Luis Platas, quien falleció, tramitándose los autos "Platas Vicente Luis s/ sucesión", Expte. N° 475/96, por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom., siendo su heredero, Miguel Angel Platas Robles, quien mediante boleto de compra venta de fecha 26/12/2007 vendió a Mónica Gabriela Blasco y Nancy Valeria Blasco. Adjuntan asimismo recibo de pago de fecha 04/08/2007. Añaden que incluso el inmueble en cuestión se encuentra inscripto a su nombre en la DGR.

Refieren que antes de adquirir el inmueble mediante boleto, fueron inquilinos del Sr. Miguel Angel Platas Robles desde el año 1989, adjuntando recibo de pago de alquileres de fecha 01/06/2001 y 08/08/2003, solicitándose la instalación del medidor de luz en Edet N° 1036077 en fecha 20/04/1994, trámite efectuado por su padre, Raúl Orlando Blasco. Agregan que del mismo modo se solicitó por ante la Municipalidad de San Miguel de Tucumán habilitación y empadronamiento de local comercial en fecha 26/08/1997.

Alegan que en razón de haber fallecido el Sr. Miguel Angel Platas Robles, sus herederos iniciaron los autos "Platas Robles Miguel Angel s/ Sucesión", Expte. N° 1501/19, que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nominación.

Puntualizan que se está gestionando con los herederos del Sr. Platas Robles la instrumentación de la escritura traslativa de dominio a nombre de Mónica Gabriela Blasco y Nancy Valeria Blasco en su carácter de adquirentes de buena fe y a título oneroso del inmueble en cuestión.

Ofrecen prueba documental.

**3. Contestación excepción falta de acción.** En fecha 24/02/2022 la actora contesta la excepción de falta de acción planteada por los demandados. Señala que conforme surge del escrito de interposición de demanda y la documentación que se acompaña al mismo, el inmueble que se reivindica fue adquirido por escritura pública, por la madre de su representada, la Sra. Tránsito Marciana Arias de Paz, quien hoy está fallecida.

Por su parte menciona que atento a que la actora puso en controversia la existencia del proceso sucesorio, del vínculo de su representada con su madre y de la legitimación para actuar en su nombre, ofrece el expediente de la sucesión "Paz Tránsito Marciana c/ . s/ z- Sucesion", Expte. N° 166/93, como prueba.

Concluye que la legitimación y titularidad de la acción por parte de su mandante no puede ser puesta en duda, y la excepción de falta de acción no puede prosperar. Esto es porque según las disposiciones legales vigentes al momento de fallecer la Sra. Tránsito Paz de Arias, se traspasaron *ipso facto* todos los bienes y derechos que esta tenía a su hija, en su carácter de heredera forzosa.

Expresa que más allá del indiscutible derecho que la Sra. Tránsito Arias tiene sobre el inmueble adquirido por su madre mediando escritura pública, en el presente caso queda evidenciado que las accionadas carecen de cualquier título respecto al inmueble en disputa. Advierte que las mismas presentan como instrumento justificativo de su posesión un boleto de compraventa, que por disposiciones legales expresas no es un título de propiedad.

4. En fecha 09/03/2022 se abre el juicio a pruebas bajo la modalidad y plan de trabajo de oralidad implementado para los procesos civiles de conocimiento (Acordada N° 1079/2018), y en fecha 02/06/2022 se lleva a cabo la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas. No se produjo segunda audiencia, toda vez que no había pruebas para producir en la misma.

5. El 08/05/2023 la actora obtuvo beneficio para litigar sin gastos.

6. En fecha 06/03/2024 se suspenden términos en el presente expediente, por el fallecimiento de la actora, el que fue informado por el Defensor que representaba a la misma.

El 09/04/2024 mediante contestación de oficio, el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones informa que en el juicio sucesorio de la actora "Arias Tránsito Obtelinda s/ sucesión" expte. n.º 20171/23 no se dictó hasta el momento sentencia declaratoria de herederos. Asimismo se puso en conocimiento del suscripto los nombres de quienes iniciaron dicho proceso como presuntos herederos -Jorge Washington Arias, Carlos Martin Arias y Vicente Arcangel Arias-.

Los plazos fueron reabiertos el 05/07/2024, mediante providencia, donde se citó a dichos presuntos herederos de la actora mencionados precedentemente, quienes se apersonaron en fecha 10/10/2024.

7. El 17/10/2024 mediante proveído se tiene por concluído el período probatorio y se ponen los autos para alegar por el plazo común de 6 días, alegando únicamente la parte demandada el 28/10/2024.

8. El 11/11/2024 pasan los autos a despacho para dictar sentencia, los que se encuentran en estado de resolver, y

### **CONSIDERANDO:**

**1. La litis.** Que en el presente juicio la actora Tránsito Obtelinda Arias (quien falleció luego de entablar la acción, según luce acreditado en autos), con el patrocinio letrado del Dr. Pedro Manuel R. Pérez, inicia demanda de reivindicación en contra de Mónica Gabriela Blasco, Nancy Valeria Blasco y Elba del Valle Suarez y/o quien se encuentre en posesión del inmueble objeto de su acción, ubicado en calle Álvarez Condarco N° 263 de esta ciudad, padrón inmobiliario N° 15.372, padrón municipal N° 227109, a fin de que se las condene a restituírselo.

Aclara la misma que no es titular del inmueble referido, sino que posee vocación hereditaria a su respecto, toda vez que éste formaría parte del acervo hereditario de su madre, Tránsito Marciana Arias de Paz, quien sería la titular registral.

Al contestar demanda, las accionadas plantean falta de acción de la actora, ya que de la documentación adjuntada surge que el titular dominial es Vicente Luis Platas desde el año 1989, y que no sólo no acredita el carácter de heredera de quien supuestamente sería la titular dominial - Tránsito Marciana Arias de Paz -, sino que el inmueble tampoco está a nombre de su supuesta madre. Adjuntan informe de dominio de donde surge que el titular dominial es Vicente Luis Platas, quien les habría vendido el mismo mediante boleto de compraventa, el cual adjuntan también adjuntan.

**2. La excepción de falta de acción.** Razones de orden lógico me llevan a analizar en primer término la excepción invocada por las demandadas.

Las accionadas refieren la falta de presentación de un título de dominio respecto del inmueble que se busca reivindicar.

En primer lugar y a modo de introducción corresponde señalar que, conforme lo dispone el art. 2.758 del C.C.: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de ella". En consecuencia corresponde analizar, conforme a los hechos narrados y a las pruebas aportadas, si en el presente caso la Sra. Arias ostentaba dicha calidad de propietaria, acreditada con el correspondiente título dominial, y en segundo lugar, para la procedencia de la acción, el título invocado deberá ser anterior a la posesión

ejercida por las demandadas, conforme lo normado en el art. 2.789 del C.C..

La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo en cabeza del accionante. Pero no sólo el propietario desposeído es el legitimado para ejercer la acción sino también los herederos, acreedores y cesionarios, aún cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, porque suceden de algún modo al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedores en los términos en que lo fuera el causante (arts. 3417 y 3418 del CC.).

Luego de un análisis de las pruebas producidas en autos, concluyo que la actora no ha acreditado ser titular de dominio del inmueble que pretende reivindicar, requisito indispensable para la procedencia de la acción intentada.

Cabe destacar que de los propios dichos de la actora surge que ésta funda su derecho para iniciar la demanda en cuanto el referido inmueble habría sido adquirido por su extinta madre, Sra. Tránsito Marciana Arias de Paz, mediante escritura pública N° 348 de fecha 17/10/1944. Ahora bien, analizada dicha escritura, que rola agregada a fs. 19/24, surge que el inmueble objeto de aquella operación se encuentra ubicado en calle 1° de Mayo N° 270, cuando el inmueble objeto de la litis se encuentra situado en calle Álvarez Condarco N° 263. A su vez, la escritura N° 852, agregada a fs. 26/32, también corresponde al inmueble de calle 1° de Mayo N° 270.

Resulta importante destacar asimismo el informe de dominio del inmueble que se pretende reivindicar, agregado en fecha 24/06/2022, del que surge como titular de dominio el Sr. Vicente Luis Platas.

Por su parte, no puedo dejar de mencionar la rogatoria librada por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nominación, presentada en autos en 29/12/2022, donde se informa que: "...Asimismo, mediante resolución de fecha 30/06/2022 se autoriza a GRACIELA MARÍA PRESTI, ANA GRACIELA PLATAS ROBLES, MARÍA VANESA PLATAS ROBLES y MARTÍN HERNÁN PLATAS ROBLES, herederos de MIGUEL ÁNGEL PLATAS ROBLES, único heredero declarado en estos autos, para que en nombre y en representación de la presente sucesión, realicen todos los trámites pertinentes a fin de obtener la Escritura Traslativa de Dominio del 100% del inmueble Matrícula Registral (Folio Electrónico) N-44036 a favor de MÓNICA GABRIELA BLASCO, DNI N° 24.340.709 y NANCY VALERIA BLASCO". Es preciso aclarar que el inmueble cuya escrituración se ordena mediante la resolución transcrita es el que pretende reivindicar la actora (véase matrícula registral: N-44036).

No se puede soslayar que la prueba de la existencia del derecho de propiedad es un requisito que necesariamente debe cumplirse (conf. art. 2.774, 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 (Ver Mariani de Vidal Marina, Ob. Cit., pág. 420).

En consecuencia, la falta de acreditación de la titularidad de propiedad justifica declarar admisible la excepción de falta de acción planteada por las demandadas.

Considero importante recordar que la falta de legitimación se verifica cuando en el proceso el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades, con referencia a la concreta materia sobre la que versa el proceso.

Es decir que la falta de legitimación pasiva o activa, se configura cuando alguna de las partes en litigio no es titular de la relación jurídica sustancial que da origen a la causa, sin perjuicio de que la

pretensión tenga o no fundamento.

Tal como ya fue expresado, el C.C. en forma expresa dispone que la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, reclama su restitución.

En el presente caso ha quedado probado que la madre de la actora no era titular de dominio del inmueble, con lo cual no ha transmitido tal derecho a la actora.

En este sentido la nuestra Excma. Corte Suprema de Justicia se ha expresado: "La definición legal de la acción de reivindicación está dada por el art. 2758 del Código Civil, que expresa que 'La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella', y la doctrina la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente" (Salvat-Argañaraz, Derechos Reales, T° III, n° 2034). Siguiendo los arts. 2758 y 2772 del Código Civil, 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, restituirlo dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (arg. arts. 2778, 2782, 2785 y 2794 del C. Civil; CSJTuc., sentencia N° 1021, 02/8/2017, "Villaluenga Carlos Macario vs. Romero Antonio Orlando s/ Reivindicación"). Conforme lo tiene dicho la doctrina un esfuerzo probatorio dirigido exclusivamente a la acreditación de la ilegitimidad de la posesión del demandado, está destinado a fracasar si no se acredita, a la vez, el derecho que justifique la entrega de la cosa al actor. Además, conforme al art. 2756 CC, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer (*ius possidendi*) y por finalidad el recupero del poder de hecho sobre la cosa. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o *ius possidendi* y que el demandado tiene el poder de hecho sobre la cosa que forma el objeto de tal derecho (Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, ob. cit. Tomo 11, pág. 932 y sig.). (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal-FAYAD MORENO GABRIEL EDUARDO Vs. ROMANO JUAN MANUEL Y OTRO S/ REIVINDICACION-Nro. Expte: C2923/12-Nro. Sent: 236 -Fecha Sentencia 12/03/2019-DRES.: POSSE - ESTOFAN - LEIVA).

Por lo expuesto, entiendo que la actora carecía de legitimación para iniciar la presente acción real, por lo que corresponde hacer lugar a la falta de legitimación activa planteada por las demandadas y en consecuencia rechazar la demanda iniciada por Tránsito Obtelinda Arias (fallecida), hoy sus herederos: Jorge Washington Arias, Carlos Martin Arias y Vicente Arcangel Arias.

**3. Costas.** Atento el resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte actora vencida (art. 61. CPCCT).

**4.** Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto por el art. 39 inciso 3° de la Ley 5.480, no corresponde efectuar regulación honorarios en la presente sentencia, la que quedará diferida para su oportunidad.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I. HACER LUGAR** a la excepción de falta de acción planteada por las demandadas y en consecuencia rechazar la demanda por reivindicación iniciada por Tránsito Obtelinda Arias DNI n.º 3.625.313 (fallecida), en contra de Mónica Gabriela Blasco DNI n.º 24.340.709, Nancy Valeria Blasco DNI n.º 28.147.334 y Elba del Valle Suarez DNI n.º 12.449.469.

**II. COSTAS** a la parte actora, como se considera.

**III. RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**IV. HÁGASE SABER.**

**FDO. DR. FERNANDO GARCÍA HAMILTON.**

**JUEZ SUBROGANTE.**

BS.

**Actuación firmada en fecha 29/11/2024**

Certificado digital:

CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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