

Expediente: 1682/21

Carátula: **SUCESION DE OVEJERO ANTONIO SALVADOR Y OTRA C/ AGROPRODUCCION S.A. S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **22/04/2025 - 00:00**

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

20169329657 - AGROPRODUCCION S.A., -DEMANDADO

20076903302 - SUCESION DE OVEJERO ANTONIO SALVADOR Y OTRA, -ACTOR

90000000000 - OVEJERO, CLARA RAQUEL-ACTOR

20174586986 - OVEJERO, ANTONIO ORLANDO-TERCERO

20174586986 - OVEJERO, OSCAR HORACIO-TERCERO

20174586986 - OVEJERO, ALEJANDRO SEBASTIAN-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 1682/21



H106028405559

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación

JUICIO: “SUCESIÓN DE OVEJERO ANTONIO SALVADOR Y OTRA C/ AGROPRODUCCIÓN S.A. S/ DESALOJO”.

San Miguel de Tucumán, 21 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: “SUCESIÓN DE OVEJERO ANTONIO SALVADOR Y OTRA C/ AGROPRODUCCIÓN S.A. S/ DESALOJO”. EXPTE. N°1682/21.

RESULTA

Que se presenta la actora "Sucesión de Ovejero Antonio Salvador y Otra", a través de su administradora Sra. Clara Raquel Ovejero (designándose luego como tal a la Sra. Ramona Ángela Ovejero, conforme presentación del 25/09/2023) y con el patrocinio del letrado Carlos Alberto Medina, e inicia acción de desalojo en contra de Agroproducción S.A. y/o cualquier otro ocupante de una fracción de terreno ubicada en Colonia La Florida, Tucumán, identificado como Lote 12, con una superficie aproximada de 23 has., 34 áreas, 59 centiáreas, Padrón N°370097, de la localidad de La Florida, Cruz Alta, Tucumán.

Manifiesta que es titular de dicho inmueble y que el mismo fue adquirido por el padre de la Sra. Clara Raquel Ovejero, llamado Antonio Salvador Ovejero, al Consejo Nacional en fecha 13/08/1979. Que en el mismo vivieron los causantes, Sr. Antonio Salvador Ovejero y su esposa Sra. María Ester Juárez, junto a sus hijos.

Asegura que, sin la autorización previa de los herederos ni del juez del sucesorio, los Sres. Antonio Orlando Ovejero y Argentino Benito Ovejero entregaron la explotación del inmueble a la demandada Agroproducción S.A.

Por último, solicita medida de no innovar; la que fue rechazada por decreto del 16/09/2021.

Por escrito del 05/08/2021, se acompaña Acta de Cierre de Mediación sin Acuerdo.

Corrido traslado de la demanda, se apersona la accionada Agroproducción S.A. -mediante apoderado Dr. Fernando Jogna Prat- y contesta. Alega que suscribió diversos contratos de locación respecto del predio objeto de la litis con sus poseedores. Que su parte es locataria con contrato vigente del mismo y que su arriendo es válido y oponible a los herederos de quien fuera titular del bien.

Explica que la ley dispone la continuidad de la persona del causante por el sucesor universal; y que, además, dispone que los herederos entren en posesión de la herencia desde el día de la muerte del causante. Que la posesión hereditaria otorga al heredero un título que es oponible erga omnes. Y que la posesión hereditaria se adquiere de pleno derecho pero es diferente a la posesión real y efectiva de un bien, y no deben confundirse. Cita doctrina.

Comenta que la posesión hereditaria es el "reconocimiento de la calidad de heredero" pero que, en autos, estamos ante locadores que son terceros no herederos que detentan la calidad de poseedores a título de dueños del bien. Que a los citados nunca se les turbó su posesión ni se les requirió la entrega del terreno ni de sus frutos. Y que -por esa posesión ininterrumpida- pueden alquilar el bien que poseen sin autorización del juez del sucesorio o de los herederos. Añade que la acción de desalojo no es la vía idónea para restituirle el bien a quienes pueden ser los herederos del titular del inmueble, cuando existe una posesión de vieja data con contratos de locación vigentes desde hace varios años; siendo el primero de ellos del año 2013 -según dice-. Menciona el art. 2384 del Código Civil de Vélez Sarsfield.

Estima que el hecho de haber suscripto dos contratos de locación que datan de algunos años atrás, hace presumir que los poseedores que perciben los frutos son dueños y no tenedores o herederos; pues no sólo no rinden cuentas sino que disponen del bien como propio. Define al animus domini.

Arguye que los contratos encuentran apoyo normativo en el art. 319 del código de fondo, cuando dispone que el valor probatorio de los instrumentos particulares debe ser apreciado por el juez ponderando la congruencia entre lo sucedido y lo narrado. Y que la cuestión que se debate excede el marco de este proceso. Cita doctrina y jurisprudencia.

Aduce que el hecho de que el inmueble se esté alquilando no puede ser desconocido por los herederos si alguna vez visitaron el bien; por lo que deberán iniciar una reivindicación. Que el debate gira en torno al derecho de propiedad y el derecho a la posesión, lo que requiere la tramitación de un juicio de conocimiento pleno y no restringido vinculado con las causales legales, como el caso del desalojo.

Asegura que no se presentan ninguna de las causales para que opere el desalojo del inmueble por su parte, ni este proceso es viable contra el poseedor y su locatario, pues el contrato de locación está vigente y los locadores actúan como poseedores animus domini del bien. Que no se presentan los requisitos de la acción de desalojo; y demás argumentos a los que me remito en honor a la brevedad.

Asimismo, peticona la integración de la litis con los Sres. Oscar Horacio Ovejero y Alejandro Sebastián Ovejero; lo que fue rechazado por resolución del 16/05/2024.

Por presentación del 26/09/2023, la demandada deduce incidente de caducidad de instancia; al que no se hizo lugar por sentencia del 21/02/2024.

Abierta la causa a prueba, en fecha 24/06/2024 se apersonan los Sres. Antonio Orlando Ovejero, Oscar Horacio Ovejero y Alejandro Sebastián Ovejero (el primero por derecho propio y los demás en carácter de administradores designados judicialmente en el sucesorio de Benito Argentino Ovejero, según expresan) -con el patrocinio del letrado Andrés R. Wagner-, solicitan su intervención en el presente proceso e interponen nulidad desde la notificación de la demanda y de todos los actos que sean su consecuencia. Pretensiones que fueron rechazadas por decreto del 26/07/2024; el que fue modificado por resolución del 23/12/2024 dictada por la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 1, en el incidente identificado con el número 1682/21-I1, disponiéndose que se de intervención como terceros coadyuvantes simples de la demandada sólo a los Sres. Oscar Horacio Ovejero y Alejandro Sebastián Ovejero y no al Sr. Antonio Orlando Ovejero. Además, se rechazó el pedido de nulidad interpuesto por los terceros, por no darse el supuesto del art. 223 procesal.

Producidas las pruebas que obran en autos, repuestos los derechos fiscales adeudados y notificadas las partes de que la que suscribe entenderá en la presente causa al sólo fin de dictar sentencia (atento sorteo efectuado por la Excma. Cámara del Fuero, por encontrarse vacante este Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación), pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

Por decreto del 05/12/2024, se dispone que previo a resolver se libre oficio a la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones a fin de que informe el estado procesal del recurso de apelación concedido en los autos del rubro el 12/08/2024. Cumplido ello, el expediente queda en condiciones de resolver.

CONSIDERANDO

Que la parte actora inicia juicio de desalojo, reclamando la desocupación y entrega de una fracción de terreno ubicada en Colonia La Florida, Tucumán, identificado como Lote 12, con una superficie aproximada de 23 has., 34 áreas, 59 centiáreas, Padrón N°370097, de la localidad de La Florida, Cruz Alta, Tucumán.

Mientras que Agroproducción S.A. se opone al progreso de la acción alegando que suscribió diversos contratos de locación con los poseedores del predio objeto de desahucio; y que, por ello, es locataria con contrato vigente del mismo, oponible a los herederos de quien fuera su titular.

Así planteada la cuestión, cabe considerar que la acción de desalojo se confiere no sólo al propietario, sino a todo aquél que invoque un título del cual derive un derecho a usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locador, etc.) contra el que está en la tenencia actual del mismo, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o bien en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación de restituir.

Ahora bien, surge de las constancias de autos que la sucesión accionante alega que el inmueble objeto de la litis fue adquirido por el causante Sr. Antonio Salvador Ovejero, acompañando como prueba una copia de un boleto de compraventa de fecha 06/09/1979, celebrado entre el Consejo Agrario Nacional -representado por el Sr. Interventor de la Brigada (R.E.) Humberto J. Pizzi- (como parte vendedora) y el Sr. Antonio Salvador Ovejero (como comprador), respecto de "una fracción de terreno, con todo lo en ella anexo, ubicada en Colonia "La Florida", provincia de Tucumán, designada como Lote N°12 (Parte), con una superficie aproximada y provisoria de veintitrés hectáreas, treinta y cuatro áreas, cincuenta y nueve centiáreas, lindando: al Norte y al Oeste calle

pública; al Este lote N°13 y al Sur con lote 21 de La Colonia".

Sin ingresar a examinar el derecho que el mencionado instrumento confiere a quien interviene como parte compradora, cabe concluir que, toda vez que quien promueve una acción de desalojo puede ser cualquiera de las personas a las que la ley le reconoce la facultad de transmitir la tenencia de la cosa -pues en definitiva, es el reintegro de dicha tenencia lo que se reclama-, corresponde continuar con el análisis de las demás pruebas aportadas a la causa a los efectos de dilucidar sobre la procedencia o no de la demanda.

Así, se observa que la actora adjunta también copia de resolución dictada en fecha 29/03/2021 en el juicio "Ovejero Antonio Salvador - Juárez María Ester s/ Sucesión", Expte. N°2205/06 (que tramita en la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N°1 y que fuera ofrecido como prueba en el cuaderno de prueba A2), en la que se autoriza a la administradora del sucesorio para que en nombre y representación de la misma "inicie -por sí o mediante apoderado legal- acción judicial de desalojo y/o la que corresponda tendiente a recuperar la porción afectada a la producción agrícola del inmueble ubicado en Colonia La Florida, Cruz Alta, Tucumán, identificado como Lote 12 (parte) con una superficie aproximada de 23 has 34 áreas 59 centiáreas, Padrón N°370.097 (mayor extensión)...".

Además, de la mencionada sucesión (que en este acto tengo a la vista) se desprende que -por sentencia del 20/02/2008- se declararon herederos del causante Sr. Antonio Salvador Ovejero, entre otros, a los Sres. Antonio Orlando Ovejero y Benito Argentino Ovejero (en el carácter de hijos). Y, habiendo fallecido este último, en los autos caratulados "Ovejero Benito Argentino - Romero Juana Catalina s/ Sucesión", Expte. N°2528/14 (consultados de oficio a través de la página web oficial del Poder Judicial) por resolución del 21/12/2023 se declararon como herederos, entre otros, a los Sres. Alejandro Sebastián Ovejero y Oscar Horacio Ovejero -en el carácter de hijos-; quienes fueron designados en este proceso de desalojo como terceros coadyuvantes simples de la parte demandada Agroproducción S.A., por resolución del 23/12/2024 dictada por la Excm. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 1, en el Expte. N°1682/21-11.

Por último, cabe destacar que por resolución del 29/05/2019 se dispuso que el inmueble objeto de este proceso de desalojo integra el acervo hereditario, por haber sido adquirido por el causante al Consejo Agrario Nacional mediante boleto de compraventa de fecha 06/09/1979.

Entonces, de lo descripto precedentemente se advierte que a la fecha de la presente resolución no existe aún partición ni adjudicación del inmueble en litigio. De modo que subsiste el estado de indivisión hereditaria, teniendo todos y cada uno de los herederos idéntico derecho al uso y goce de las cosas componentes del patrimonio relicto (cfr. art. 1.986 Código Civil y Comercial de la Nación).

Por su parte, la demandada como prueba de sus dichos adjunta un "Contrato de arrendamiento rural" celebrado el 12/11/2019 entre los Sres. Oscar Horacio Ovejero y Alejandro Sebastián Ovejero (como arrendadores) y Agroproducción S.A. (en carácter de arrendataria) respecto del "predio de 22 has ubicado en La Colonia N°4 de La Florida, Depto. Cruz Alta, Tucumán, Padrón 370097, Matrícula 12915 Bis, Orden 954, Nomenclatura Catastral: Circ. 1, Sección L, Lámina 139 D, Parcela 94 (14) 12". Instrumento que cuenta con firmas certificadas por Escribano Público y que se encuentra sellado por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán, por lo que posee fecha cierta.

Locación que la actora también menciona en el escrito de demanda, remarcando que la misma se celebró sin autorización previa de todos los herederos ni del Juez del sucesorio.

Sobre el tema, debe tenerse presente que conforme lo normado en el art. 1021 del C.C. y C.N. el contrato sólo puede obligar a quienes lo celebran, por lo que su eficacia contractual se extiende a las partes contratantes. Vínculo contractual que, en principio, debe ser respetado por los terceros, quienes deben abstenerse de interferir u obstaculizar su ejecución, porque el contrato integra el derecho de propiedad de las partes y se encuentra comprendido en la garantía constitucional; pudiendo en caso de verse afectados en forma ilegítima por los efectos de una relación jurídica contractual establecida entre partes, solicitar las medidas necesarias y conducentes para hacer cesar esa incidencia indebida, por las vías legales pertinentes que exceden el presente proceso.

En efecto, todas las cuestiones suscitadas entre los herederos de la "Sucesión de Ovejero Antonio Salvador" respecto de la posesión del bien relicto y la oponibilidad de la locación celebrada sobre el mismo, no deben ser ventiladas ni resueltas en este juicio de desalojo. Nótese incluso que del expediente sucesorio traído como prueba se desprende que dichas contingencias ya fueron planteadas en el mismo.

Tiene dicho la jurisprudencia: "...Tanto en el caso de demandas sobre los bienes del sucesorio cuando son interpuestas por alguno de los sucesores en contra de sus coherederos como en caso de discrepancias sobre la administración de los bienes de la herencia, es el juez del Sucesorio quien debe decidir las diferencias entre los herederos..." (Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 1, "Sucesión de Riarte Carmen Sara vs. Flores Belisaria del Carmen s/ Desalojo", sentencia n°358 del 27/09/2016).

A lo que cabe agregar que, incluso, las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos (art. 1008 Código Civil y Comercial), de manera tal que una persona puede alquilar un bien que no es de su propiedad y, desde el momento en que se firma el correspondiente contrato de locación, es este convenio el que relaciona a locador y locatario, y al segundo le bastará con invocarlo para repeler la acción personal de desalojo interpuesta en su contra, resultando ajeno a ella todo lo relacionado a los derechos reales y lo que exceda al conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa.

Dicho esto, cabe considerar que del contrato presentado por la accionada surge que la locación tiene una duración de 6 años, desde el 05/04/2020 hasta el 30/12/2026; por lo que a la fecha del dictado de la presente resolución el mismo no está vencido.

Por consiguiente, la demandada se encuentra en la tenencia del inmueble objeto de la litis por el derecho que le otorga dicho contrato de locación; quedando de esa manera demostrada la verosimilitud de su ocupación, a los fines de desestimar la demanda. Ello por cuanto el juicio de desalojo tiene por objeto asegurar la libre disposición de los inmuebles a aquél que tiene derecho a ella, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en posesión precaria, mediante contratos que, por cualquier causa, no pueden considerarse ya en vigor; lo que no ocurre en la especie, atento que -como ya se dijo- el contrato de locación aún se encuentra plenamente vigente.

Conclusiones a las que se arriba, sin perjuicio de que la demás prueba documental presentada en la causa no resulte relevante para su resolución, como ser: a- Contrato de arrendamiento de fecha 06/12/2013, celebrado entre el Sr. Oscar Ovejero (como arrendador) y Agroproducción S.A. (como arrendataria), respecto de un terreno de 17 has. ubicado en La Colonia N°4 de La Florida, Cruz Alta, Tucumán, Padrón N°370097, Matrícula N°12915 Bis, Orden N°954, el cual a la fecha no se encuentra vigente; b- Recibos de pago correspondientes al contrato de locación celebrado el 12/11/2019, por cuanto el cumplimiento de las obligaciones contractuales no se encuentran en discusión en este litigio; y c) Impresiones de un sistema informático referidas al pago de arriendos, que no indican a qué locación se refieren.

Siendo así, corresponde el rechazo de la presente demanda, imponiéndose las costas a la actora por resultar vencida (art. 61 procesal).

POR ELLO,

RESUELVO

1.- Rechazar la demanda de desalojo promovida por "SUCESIÓN DE OVEJERO ANTONIO SALVADOR Y OTRA" en contra de AGROPRODUCCIÓN S.A. y de OVEJERO OSCAR HORACIO y OVEJERO ALEJANDRO SEBASTIÁN -en el carácter de terceros coadyuvantes simples de la accionada-, absolviendo a la parte demandada.

2.- Costas a la actora, por resultar vencida.

3.- Firme la presente, devuélvanse los autos caratulados "Ovejero Antonio Salvador - Juárez María Ester s/ Sucesión", Expte. N°2205/06 a la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N°1.

4.- Reservar pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

CECILIA MARIA SUSANA WAYAR

JUEZA P/T

Actuación firmada en fecha 21/04/2025

Certificado digital:

CN=WAYAR Cecilia María Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

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