

Expediente: 653/13  
Carátula: JUAREZ MARIA EUGENIA Y OTRO C/ POBLADOR RAUL FRANCISCO S/ REIVINDICACION

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I  
Tipo Actuación: FONDO CAMARA  
Fecha Depósito: 24/10/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:  
20118284845 - JUAREZ MARIA EUGENIA, -ACTOR  
900000000000 - FERNÁNDEZ, SIMONA ROSA-DEMANDADA  
900000000000 - FERNÁNDEZ, MARIA ALBA-DEMANDADA  
900000000000 - FERNÁNDEZ, MARGARITA ESTELA-DEMANDADA  
900000000000 - FERNÁNDEZ, NILDA TERESA-DEMANDADA  
900000000000 - FERNÁNDEZ, LUISA NORA DEL VALLE-DEMANDADA  
900000000000 - JUAREZ, ROMELIA DEL ROSARIO-DEMANDADA  
900000000000 - JUAREZ, OLGA ISABEL-DEMANDADA  
900000000000 - JUAREZ, ROSA ERNESTINA-DEMANDADA  
900000000000 - JUAREZ, ROSA ORFELIA-DEMANDADA  
900000000000 - JUAREZ DE SANTILLAN, SARA ERNESTINA-DEMANDADA  
900000000000 - LOVO DE FERNANDEZ, LUISA TRINIDAD-DEMANDADA  
900000000000 - VILLALBA, NORMA CRISTINA-DEMANDADA  
900000000000 - FERNÁNDEZ, SEGUNDO NORBERTO-DEMANDADO  
900000000000 - FERNÁNDEZ, MANUEL ALBERTO-DEMANDADO  
900000000000 - FERNÁNDEZ, ENRIQUE MARIO-DEMANDADO  
900000000000 - JUAREZ, SEGUNDO PATROCINIO-DEMANDADO  
900000000000 - JUAREZ JOSE HIPOLITO, -DEMANDADO  
900000000000 - VILLALBA, MARIO ALEJANDRO-DEMANDADO  
900000000000 - VILLALBA, PABLO ALEJANDRO-DEMANDADO  
900000000000 - JUAREZ, MARIA ESTHER-DEMANDADA  
20141348486 - POBLADOR, RAUL FRANCISCO-DEMANDADO  
900000000000 - JUAREZ, ORFELIA DEL CARMEN-DEMANDADA  
900000000000 - FERNÁNDEZ, RENE ATENOR-DEMANDADO  
20168818786 - JUAREZ, JOSÉ ROLANDO CEFERINO-ACTOR  
900000000000 - JUAREZ, OLGA DEL VALLE-FALLECIDO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 653/13



H20721786929

JUICIO: JUÁREZ MARÍA EUGENIA Y OTRO C/ POBLADOR RAÚL FRANCISCO S/ REIVINDICACIÓN - EXPTE. N° 653/13.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 23 días del mes de octubre de 2025, la Sra. Vocal de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. Luciana Eleas y la Sra. Vocal Subrogante de la sala I Dra. Valeria Susana Castillo reunidas de manera remota ante la Sra. Actuaría proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y decide el recurso de apelación interpuesto por el letrado Carlos Tamayo apoderado de la parte demandada Raúl Francisco Poblador en fecha 22/9/2022 (historia del SAE), contra las sentencias n° 293 del 12/8/2022 y su aclaratoria n° 335 del 7/9/2022 (SAE) dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la IIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: “Juárez María Eugenia y otro c/ Poblador Raúl Francisco s/ Reivindicación-expediente n° 653/13. Habiéndose practicado el sorteo de ley por la Sra. Actuaría para determinar el orden de la votación, dio el siguiente resultado: Dra. Luciana Eleas y Dra. Valeria Susana Castillo. Cumplido el sorteo de ley, y

## CONSIDERANDO

La Dra. Luciana Eleas dijo:

1.- Que el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación de este Centro Judicial Concepción, por sentencia n° 293 del 12/8/2022 (SAE), resolvió no hacer lugar a las excepciones de falta de legitimación activa y de prescripción. En consecuencia, hizo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por María Eugenia Juárez, María Cristina del Carmen Juárez y Ana María Juárez, debiendo los demandados restituir la posesión del inmueble sito en Pampa Larga, Dpto. Graneros de esta provincia, de una extensión, ocupada por el demandado de 560 has. Aproximadamente, ubicada dentro de los siguientes linderos: al Norte: Juan Juárez y Arroyo Matazambi, al sur, arroyo El Chileno, al este, camino vecinal y Raúl Poblador, y al oeste, Porcel y otros, que obedece a la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 91568, C: II Secc: D, Manz: 58, Parc. 122, Matricula 66.683, Orden 5, inscripto en el Registro Inmobiliario en Matriculas R - 00763 y G -00122, a nombre del causante José Domingo Juárez; y ponerlo a disposición del Juez que entiende en el sucesorio "Juárez José Domingo, Fernández de Juárez Juliana, Juárez Orfelina del Carmen y Juárez Juan Reynaldo o Juárez Juan Renaldo s/Sucesión". Asimismo, hizo lugar a la demanda de daños y perjuicios incoada por las mencionadas actoras en contra de Raúl Francisco Poblador y condenó al demandado a abonar a las actoras la suma de \$3.920.000, en concepto de pérdida de chance y \$300.000 en concepto de daño moral. Finalmente impuso las costas a la parte accionada.

Asimismo, por sentencia aclaratoria n° 335 del 7/9/2022 resolvió: "Aclarar la Sentencia Definitiva n°293 de fecha 12/8/2022 en el punto III de la parte resolutive consignándose que donde dice \$300.000, debe decir \$300.000. Asimismo, aclarar el punto 6 del resulta de la sentencia en su primer párrafo, debiéndose consignar lo siguiente: "En fecha 7/4/2021 se tiene por desistido al demandado de la citación de terceros con respecto de las personas Juárez de Santillán Sara Ernestina, Juárez María Esther, Lovo de Fernández Luisa Trinidad, Juárez Segundo Patrocinio, Juárez Romelia del Rosario, Juárez Rosa Ernestina, Juárez Ofelia del Carmen y Juárez José Hipólito".

2.- Contra dicha sentencia, en fecha 22/9/2022 dedujo recurso de apelación el demandado. Concedido el recurso por decreto del 22/9/2022 (SAE), expresó agravios en fecha 25/10/2023, los que fueron contestados por el Dr. Jorge Eduardo Cinto, apoderado de las actoras, en fecha 6/11/2023 (SAE).

3.- Al fundar su recurso, el accionado solicitó que se revoque el fallo en lo que resulta materia de apelación, con costas.

Destacó como antecedentes que las accionantes iniciaron el presente proceso a título personal, argumentando ser únicas y universales herederas de Manuel A. Juárez, quien a su vez era sucesor de José Domingo Juárez y Juliana Fernández de Juárez y sostuvieron que estos últimos eran los titulares dominiales de dos predios inscriptos en el Registro Inmobiliario en las Matrículas "R-00763" y "G-00122", las que en conjunto suman un total de 661 has. 1.205mts2 de superficie. Que la demanda se inició por la reivindicación de 560 hectáreas en contra de su mandante, ya que la superficie restante es poseída por los coherederos Juan Delmidio Juárez (60 has.) y Juan Reinaldo Juárez (40 has.).

Destacó que las actoras señalaron que en el juicio sucesorio de los causantes, los herederos allí declarados practicaron las operaciones de inventario y avalúo en comunidad, y pidieron la adjudicación en condominio de ambos inmuebles; que en el año 2005 tuvieron noticias de que los predios habían sido cedidos a su mandante, y entonces llevaron a cabo una inspección ocular

constatando que está en posesión de 560 has; que la coheredera Romelia del R. Juárez de Espejo presentó en el juicio un boleto privado suscrito por los restantes sucesores, denunciando la cesión-venta de las acciones y derechos hereditarios y posesorios; que los cedentes-vendedores poseían porciones del inmueble, pero reconocían que eran de propiedad de los causantes; que el boleto de esa parte no puede ser considerado una cesión de acciones y derechos hereditarios, desde que no fue celebrado por escritura pública; en definitiva, demandaron la reivindicación de 560 has. con exclusión de las que se reservaron los dos coherederos mencionados, y pidieron que se dicte sentencia condenando a Raúl Poblador a restituirlas, poniéndolas a disposición del Juez del sucesorio, más la reparación de los daños y perjuicios (el lucro cesante) como consecuencia de la privación de la renta que podrían haber obtenido sobre 60 has. y más el daño moral.

Reseñó que su poderdante solicitó el rechazo de la demanda arguyendo que: la posesión fue adquirida mediante boleto de cesión-venta celebrado en el año 2003 con los restantes coherederos de José Domingo Juárez y Juliana Fernández de Juárez; Juan Delmidio Juárez y Juan Reinaldo Juárez se reservaron dos fracciones de 60 has. y 50 has. respectivamente; en forma contemporánea, también se compraron las acciones y derechos posesorios que tenían sobre el mismo inmueble la Sra. Luisa Trinidad Lovo de Fernández y demás miembros de su familia (todos ellos tramitaban por ese entonces un juicio de usucapión); por aplicación del principio de accesión de las posesiones (art. 2475 CC), su parte opuso la defensa de prescripción adquisitiva veinteañal; planteó la excepción *sine agit actionem* porque las actoras accionaron *nomine proprio* y no *iure hereditario* igualmente señaló que las mismas carecen de legitimación para reivindicar en exceso a la cuota hereditaria que les correspondería (60 has. según sus cálculos); rechazaron la procedencia del reclamo indemnizatorio en general, y advirtieron que habían incurrido en *plus petitio inexcusable*.

Expresó que atento a como se trabó la litis, el Sr. Juez a quo rechazó las excepciones opuestas; hizo lugar a la acción de reivindicación por 560 has y a las indemnizaciones reclamadas y ordenó la restitución del inmueble para ponerlo a disposición del Juez del sucesorio, con costas a cargo de su mandante.

En tal sentido señaló que le agravia que su planteo y las defensas opuestas no fueron analizados ni interpretados en el contexto en que fueron articulados.

Como primer agravio se refirió a la excepción de Prescripción Adquisitiva, manifestando que el Sr. Juez a quo no consideró que la excepción se articuló en función de los antecedentes del caso, apoyándose en los datos acreditados por ambas partes, y en los especialmente admitidos por las actoras: a) que se encuentra acreditado que su pupilo está en la “posesión *animus domini*” de una extensión de aproximadamente 550 has. (superficie esa que excluye las 110 has. que retuvieron Juan Dermidio Juárez y Juan Reinaldo Juárez). b) que la posesión de su pupilo fue adquirida a través de un medio legítimo, que también fue reconocido en la demanda cuando se señaló: “La coheredera Romelia del Rosario Juárez de Espejo y otros herederos dicen haber cedido sus acciones y derechos a Poblador”; “El instrumento en virtud del cual Poblador se apropió del inmueble del acervo, que en copia... adjuntamos y que fue presentado en el sucesorio por la administradora...”; etc.; c) que se ha demostrado y admitido que el poseedor de la fracción litigiosa es el Sr. Poblador, que la adquirió en forma lícita, y que lo hizo en la fecha que se indica en el boleto de cesión venta. Alegó que tales antecedentes se complementan con otros dos datos que validan la defensa de prescripción: 1) en la demanda se afirmó que la posesión fue transferida por los causantes a sus sucesores, sin solución de continuidad; y 2) que los herederos poseían porciones del inmueble, reconociendo siempre que el mismo era de propiedad y posesión de su padre, es decir que cada uno los sucesores-cedentes ejercía de hecho la posesión de su respectiva porción, cuando acordaron transferirla al demandado, de ahí que es revelador en ese sentido, que dos de los herederos se reservaran en exclusividad 60 has. y 50 has.; d) que gran parte de la heredad estaba

en poder de terceros, a los cuales aquél también les compró sus derechos posesorios; que lo más relevante es que el inmueble se encontraba dividido de hecho en porciones y que los sucesores y los terceros las poseían en forma exclusiva y excluyente; e) que la prescripción adquisitiva fue articulada en armonía con los hechos reconocidos en la demanda y la prueba aportada por las partes y en ese encuadre debe analizarse la defensa y computar el plazo útil.

En segundo lugar, se agravio de la valoración efectuada respecto de la defensa de Falta de Legitimación. Expuso que se verifica la misma deficiencia señalada en el primer caso ya que en el fallo se consideró que la defensa fue opuesta “invocando el art. 2758 indicando que la exigencia *sine qua non* para el ejercicio de - la acción de reivindicación - radica en que... - se - tenga un derecho real perfecto o imperfecto (...) las accionantes invocan solamente la condición de herederas del pretense propietario, sin acompañar (...) su título (...) las actoras accionaron nomine propio por un inmueble ajeno (...) la - sola - vocación sucesoria resulta insuficiente para accionar de reivindicación a título personal, habida cuenta que también se reconoce una participación acotada en la herencia indivisa (...) tendrían que haber solicitado autorización judicial para accionar reivindicatoriamente (...) puedo observar que en el citado expediente (...) -del sucesorio- fue declarado heredero universal el Sr. Manuel Antonio Juárez y a su vez las accionantes fueron declaradas herederas de éste último. De todo ello, resulta que la actora se encuentra legitimada para ejercer la acción reivindicatoria sobre el inmueble litigioso, por lo que corresponde rechazar la excepción...”.

Afirmó que el Sentenciante omitió considerar todos los fundamentos de la excepción, y que su razonamiento radica en que las actoras accionaron a “título personal”, e invocando que su legitimación les viene de la condición de herederas, a la vez que concurren a la sucesión con otros interesados, y que la mayoría de éstos cedió en venta sus derechos hereditarios “y posesorios” a su asistido.

Destacó que el demandado no es un “tercero cualquiera”, sino que su condición de cesionario ha sido denunciada en el sucesorio y frente a esa circunstancia, las actoras carecen del derecho a “accionar de reivindicación nomine propio” y por una extensión superior a su cuota parte hereditaria.

Comentó que el esquema legal del código velezano era el siguiente: 1- cuando los comuneros o herederos accionaban de reivindicación contra un tercero ilegítimo, podían hacerlo por la integridad del bien. Más cuando lo hacían contra un comunero o coheredero, debían limitar la pretensión a su cuota parte ideal (art. 3450 en concordancia con el art. 2679 CC). Sostuvo que el actual CCCN ha asimilado ese criterio en su art. 2251 disponiendo que: “Las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares contra terreros o contra los restantes cotitulares. Cuando la acción se dirige contra los cotitulares siempre lo es en la medida de la parte indivisa... Restablecido el derecho sobre la totalidad o parte material del objeto, el ejercicio para cada condómino se circunscribe a su parte indivisa”.

Opinó que la solución habría sido diferente si su cliente no estuviera denunciado y reconocido en el juicio sucesorio como adquirente de la posesión hereditaria, y hubiese tenido que justificar su derecho a la misma. Afirmó que en el contexto fáctico- procesal vigente está en par *condictio hereditatis* con las actoras, por lo que éstas sólo pueden reivindicar en los límites de su cuota sucesoria, es decir, 60 has. aproximadamente, más nunca 560 has.

Expuso que le causó agravio además la valoración y lo resuelto con relación a las reparaciones indemnizatorias. Señaló que el Sentenciante no tuvo en cuenta que: 1) la totalidad de la cuota hereditaria de las accionantes no se encuentra en poder de su parte, sino que también detentan una porción de ella los coherederos Juan Delmidio Juárez y Juan Reinaldo Juárez; 2) el cultivo de soja en esta provincia, se practica a horcadas de los años calendarios, principia entre los meses de

Noviembre/Diciembre, y concluye entre Mayo/Julio del siguiente año, por lo que incide el número de campañas agrícolas a considerar; 3) no está legalmente previsto que las retenciones fiscales por exportaciones de soja sean susceptibles de devolución y/o de compensación por otros impuestos; 4) las inversiones por deforestación de un campo tampoco son pasibles de rescatarse en el lapso de una campaña agrícola. Que el costo del desmonte por hectárea es de aproximadamente U\$S1.200/ha., (dólar libre), y su recupero depende de la productividad de cada campaña y de la rentabilidad obtenida, la que a su vez estriba en las circunstancias cambiantes del mercado y las medidas fiscales que establece el gobierno nacional. Afirmó que la sentencia no consideró ninguna de esas circunstancias y cuestionó asimismo la indemnización por daño moral, por considerar que fue establecida en forma arbitraria y sin mayores consideraciones.

Solicitó en consecuencia que se rechace la demanda en todas sus partes, con costas a cargo de las actoras.

3.- 1- Corrido el traslado de ley, contestó agravios el letrado apoderado de la parte actora, quien solicitó el rechazo del recurso y la confirmación de la sentencia apelada, con costas.

4.- Antecedentes relevantes de la cuestión a resolver.

a) Demanda:

A págs. 33/38 se presentaron los letrados Jorge Eduardo Cinto y Santiago Cinto, en su carácter de apoderados de María Eugenia Juárez; María Cristina del Carmen Juárez y Ana María Juárez, e iniciaron acción de reivindicación y daños y perjuicios en contra de Raúl Francisco Poblador, respecto del inmueble de litis. Solicitaron que se condene al accionado a restituir el inmueble, poniéndolo a disposición del Juez que entiende en los autos sucesorios caratulados “Juárez José Domingo, Fernández de Juárez Juliana, Juárez Orfelía del Carmen y Juárez Juan Reynaldo o Juárez Juan Renaldo s/Sucesión”.

Narraron que el inmueble en cuestión pertenece al acervo sucesorio, sito en Pampa Larga, Dpto. Graneros de esta provincia, de una extensión de 560 has. ocupadas por el demandado y que se encuentra ubicada aproximadamente, dentro de los siguientes linderos: al Norte: Juan Juárez y Arroyo Matazambi, al sur, arroyo El Chileno, al este, camino vecinal y Raúl Poblador, y al oeste, Porcel y otros, que obedece a la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 91568, C: II Secc: D, Manz: 58, Parc. 122, Matricula 66.683, Orden 5, inscripto en el Registro Inmobiliario en Matriculas R - 00763 y G -00122, a nombre del causante José Domingo Juárez.

Indicaron que sus mandantes son hijas y herederas declaradas de Manuel Antonio Juárez, y que a su vez éste fue declarado heredero de don José Domingo Juárez y Juliana Fernández de Juárez, conjuntamente con sus hermanos Segundo Patrocinio; Romelia del Rosario; José Adán; Juan Delmirio; Ernestina Rosa; Orfelía del Carmen; José Hipólito; Juan Reynaldo; Estaurofila Dalmira y José Ernesto Juárez.

Manifestaron que en el sucesorio de José Domingo Juárez y otros, se denunció como bien perteneciente al acervo sucesorio el inmueble ahora reclamado sito en Pampa larga, dpto. Graneros de una extensión de 661 has., ocupada por el demandado, y que todos los coherederos piden que se apruebe el inventario de bienes, en el que se incluye el inmueble objeto de esta litis la cual fue aprobada de conformidad con todos los herederos (hermanos de Manuel Antonio Juárez). Dijeron que posteriormente solicitaron adjudicación del inmueble inventariado en condominio y en partes proporcionales a lo que no se hizo lugar por no haberse presentado proyecto de partición y adjudicación en forma.

Alegaron que se encuentra agregada copia certificada por el Archivo General de la Provincia de la Escritura n° 16 mediante la cual el causante adquirió el inmueble en cuestión, ante el escribano Julio Gramajo Córdoba el 10 de enero de 1912.

Relataron que los coherederos venían realizando las actuaciones necesarias para arribar a la adjudicación en condominio del inmueble de este juicio, el cual se encontraba inscripto a nombre del causante, y sus hijos jamás pretendieron desconocer esta circunstancia, ya que claramente manifestaron en el expediente que el bien pertenece al acervo sucesorio. Añadieron que en el año 2005 sus mandantes tomaron conocimiento de que el inmueble habría sido cedido a un Sr. Poblador, el que se encuentra explotando el mismo, y por esa razón y sin lograr explicación alguna de parte de los coherederos, solicitaron una inspección ocular que tuvo lugar el 18 de marzo de 2005, dando como resultado que, salvo el heredero Juan Dermidio Juárez que se reservó 60 has y Juan Reinaldo Juárez, que se reservó 40 has, las que se encuentran delimitadas y alambradas, el resto de hectáreas -560- se encontraban en poder de Raúl Francisco Poblador, sembradas de sorgo y soja.

Señalaron que la coheredera Romelia del Rosario Juárez de Espejo y otros herederos dijeron haber cedido sus acciones y derechos a Poblador, y que éste les permitió seguir viviendo en el lugar.

Indicaron que el Sr. Poblador estaría ocupando el inmueble desde febrero de 2003 y que fueron inútiles las gestiones realizadas por sus mandantes para lograr que los herederos comparezcan a esclarecer la situación con respecto al inmueble, o para que se cite a Poblador a presentar documentación que lo habilita a apropiarse del inmueble y a explotarlo en su exclusivo beneficio.

Señalaron que el instrumento en virtud del cual Poblador se apropió del inmueble del acervo, y que fue presentado en el sucesorio por la administradora hoy fallecida, se trata de un contrato que no guarda las formas legales, sin sellado, sin fecha cierta, ni certificación de firmas y realizado en un instrumento privado, siendo que pretende ser una cesión de acciones y derechos sucesorios y posesorios, lo que debió realizarse por escritura pública. Agregaron que tal instrumento habría sido firmado por Ernestina Rosa Juárez; Romelia del Rosario Juárez; Segundo Patrocinio Juárez; Orgelia del Carmen Juárez, éstos indicando representar además a Estaurofila Dalmira Juárez; José Hipólito Juárez; Sara Ernestina Juárez Aguilar; Rosa Orfelía Juárez y María Esther Juárez, éstos diciendo ser hijos de José Ernesto Juárez y, por otro lado Pablo Alejandro Villalba; Mario Alejandro Villalba; y Norma Cristina Villalba, diciendo ser hijos de Cristina Juárez, otra hija de José Ernesto Juárez.

Afirmaron que sus mandantes no participaron de esa operación y que los supuestos cedentes faltaron a la verdad cuando dijeron transferir acciones posesorias que ejercían en forma personal y pública, pacífica e ininterrumpida, a título de dueños, desde el momento en que, como se demostró con las referencias al expediente sucesorio, los herederos poseían porciones del inmueble, reconociendo siempre que el mismo era de propiedad y posesión de su padre.

Relataron además que sus mandantes tomaron conocimiento de que el Sr. Poblador hizo confeccionar un plano de mensura para información posesoria, lo que puso en evidencia su intención de desconocer todo derecho sobre el inmueble por parte de las actoras e invocar accesión de posesiones inexistentes.

Por último, en relación a la acción reivindicatoria, manifestaron que se le remitió carta documento al hoy demandado, de fecha de julio de 2013, la cual fue rechazada por el demandado.

Con respecto a los daños y perjuicios indicaron que de las inspecciones oculares practicadas, surgió que el demandado explota 560 has de tierra útil, realizando cultivos de soja y sorgo, principalmente del primero.

Expusieron que los herederos originalmente declarados de José Domingo Juárez y Juliana Fernández de Juárez fueron 11 y que si el terreno tiene una extensión total de 660 has, ello implica que le correspondería la onceava parte del mismo a sus mandantes, y no solo en la partición, que sin dudas se hubiera realizado, de no ser por la desposesión de las que han sido objeto sino también en el usufructo de la productividad del inmueble durante el transcurso del juicio sucesorio y desde que el accionado se apoderó del inmueble, lo que se traduce en 60 has. para cada heredero y su productividad.

Afirmaron que el demandado se ha posesionado del inmueble y lo explota en su exclusivo provecho desde el año 2003 aproximadamente, impidiendo que sus mandantes puedan usufructuar el inmueble, al menos en la proporción que les corresponde en representación de su padre, es decir, las 60 has, además de impedirle concluir el trámite, obtener la partición y poder de ese modo disponer libremente de su porción en el inmueble.

Expresaron que a los fines de tener pautas valorativas de la privación de la que ha sido objeto esa parte, desde que el demandado se ha posesionado del 85% del inmueble, se tomarán las bases de lo que abonaría un arrendatario promedio por la explotación sojera, es decir un 22% de la producción obtenida, la finca tiene un rendimiento aproximado de 2.500 kg por ha. Y por ciclo, por lo que la producción de 60 has que corresponderían, como se dijo proporcionalmente a sus representados equivale a 150 toneladas de soja por cada ciclo productivo, ello teniendo en cuenta lo que equivaldría a un arrendamiento de hecho que es lo que se podría tomar de referencia para evaluar la pérdida y reconocer de algún modo la inversión que pueda haber realizado el demandado en la finca, más allá de que es, en los hechos, un poseedor ilegítimo de mala fe.

También indicaron que se debe agregar el daño moral sufrido, el cual estimaron en el 10 % de los montos que resulten de daños materiales.

#### b) Citación de tercero:

A pág. 79/82, el letrado Carlos Tamayo se presentó en representación del demandado Raúl Francisco Poblador, opuso excepción de prescripción y solicitó citación de terceros.

En relación a la excepción indicó que su pupilo accedió al inmueble en conflicto adquiriendo las acciones y derechos posesorios que tenían sus vendedores, señores Ernestina Rosa Juárez, Romelia del Rosario Juárez, Segundo Patrocinio Juárez, Orfelía del Carmen Juárez, José Hipólito Juárez, Sara Ernestina Juárez de Santillán, Rosa Ofelia Juárez, María Esther Juárez, Pablo Alejandro Villalba, Mario Alejandro Villalba, Norma Cristina Villalba, Olga del Valle Juárez, Olga Isabel Juárez, Luisa Trinidad Lobo de Fernández, René Atenor Fernández, Manuel Alberto Fernández, Enrique Mario Fernández, Segundo Norberto Fernández, Luisa Nora del valle Fernández Nilda Teresa Fernández, Margarita Estela Fernández, María Alba Fernández y Simona Rosa Fernández. Agregó que las compras se concretaron en distintos actos y se instrumentaron en otros tantos boletos.

Dijo que en todos los casos quedó aclarado que los vendedores transferían al señor Raúl Poblador, las acciones y derechos posesorios *animus domini* que detentaban desde un tiempo superior a 25 años. Añadió que incluso un grupo de transmitentes, la familia Fernández, mantenía con el otro grupo constituido por los sucesores de José Domingo Juárez, intereses contrapuestos como consecuencia de que la posesión estaba discutida y repartida entre ellos. Y que esa situación se superó con la venta a favor de su mandante quien, a partir de entonces y sin solución de continuidad, se constituyó en el único poseedor de una extensión de 531 hectáreas aproximadamente.

Citó el artículo 2475 del CC según el cual la posesión del sucesor por título singular, puede separarse de la de su antecesor; que solo podrán unirse ambas posesiones si no fuesen viciosas. Indicó que por aplicación del principio de accesión de las posesiones que contempla la norma citada, su mandante está en condiciones de invocar un ejercicio posesorio veinteañal y consecuentemente oponer la prescripción adquisitiva del inmueble logrado de ese modo.

Con respecto a la citación de tercero, solicitó que se cite, por un lado, a quienes le transmitieron la posesión a su mandante: Ernestina Rosa Juárez, Romelia del Rosario Juárez, Segundo Patrocinio Juárez, Ofelia del Carmen Juárez, José Hipólito Juárez, Sara Ernestina Juárez de Santillán, Rosa Orfelía Juárez, María Esther Juárez, Pablo Alejandro Villalba, Mario Alejandro Villalba, Norma Cristina Villalba. Por otra parte, solicitó que se cite al otro grupo de herederos que se menciona en la demanda, y que estarían poseyendo dos fracciones del inmueble en disputa: Juan Delmidio Juárez que se reservó 60 hectáreas y Juan Reynaldo Juárez, que se reservó 40 hectáreas, las que se encuentran delimitadas y alambradas.

Entendió que la convocatoria de ambos resulta inexcusable como consecuencia del objetivo procesal planteado por los accionantes, esto es que una sentencia condene al accionado a restituir y a poner a disposición del Juez del Sucesorio, el predio objeto de la Litis.

#### c) Contesta demanda

A pág. 83/89 el demandado contestó demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

Opuso excepción de falta de legitimación, alegando que las accionantes invocaron solamente la condición de herederas del pretense propietario, sin acompañar supletoriamente su título y protestar hacerlo *a posteriori*, y que la incorporación de informes emitidos por el Registro Inmobiliario no suple esa deficiencia, resultando insuficiente para justificar la existencia de un título preexistente.

Por otro lado, arguyó que las actoras accionaron nomine propio por un inmueble ajeno, y admitieron que no son titulares del dominio y que solo esgrimen un interés hereditario, por lo que deberían haber solicitado autorización judicial para accionar reivindicatoriamente.

d) A pág. 93 la parte actora contestó el traslado de las excepciones planteadas.

e) A pág. 160/164 obra resolución de esta Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común, en la que hace lugar al pedido de intervención de terceros por evicción de las personas mencionadas en el primer grupo y se rechaza el planteo respecto de los herederos Juan Delmirio Juárez y Juan Reinaldo Juárez.

f) En fecha 7/4/2021 se tuvo por desistido al demandado de la citación de terceros con respecto de las personas de Juárez De Santillán Sara Ernestina, Juárez María Esther, Lovo de Fernández Luisa Trinidad, Juárez Segundo Patrocinio, Juárez Romelia del Rosario, Juárez Rosa Ernestina, Juárez Ofelia del Carmen y Juárez José Hipólito. En idéntico proveído se ordenó la apertura a pruebas y se citó a las partes a una audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

#### g) Sentencia

Al resolver, el Sentenciante consideró que resulta aplicable al caso el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma por cuanto en el presente caso, la parte actora alega haber perdido la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio en el año 2003.



Rechazó la excepción de falta de legitimación, por considerar que las accionantes fundan su derecho de dominio sobre el inmueble a reivindicar en la escritura pública de fecha 10/01/1912 pasada ante el escribano Julio Gramajo Córdoba (fs. 300/301); que en el expediente caratulado “Juárez José Domingo, Fernández de Juárez Juliana, Juárez Orfelía del Carmen y Juárez Juan Reynaldo o Juárez Juan Renaldo s/Sucesión” se puede observar que a pág. 216 fue declarado heredero universal el Sr. Manuel Antonio Juárez, y a su vez las accionantes fueron declaradas herederas de éste último a pág. 343; que 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 sucede al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedor en los términos que lo fuera el causante (arts. 3417 y 3418 del CC.). Por lo que concluyó que la parte actora sí se encuentra legitimada para ejercer la acción reivindicatoria sobre el inmueble litigioso.

Asimismo, desestimó la excepción de prescripción adquisitiva de dominio, al postular que es indispensable demostrar la interversión del título que autorizará a considerar la accesión de posesión alegada por el demandado, que dicha posesión fue ejercida en forma exclusiva por parte del excepcionante y de sus transmitentes. Entendió que el demandado no puede alegar accesión de posesión, en virtud de que el inmueble fue adquirido a través de una cesión de derechos realizada por una parte de los herederos, con afectación a los derechos hereditarios de los herederos faltantes. En consecuencia, como la posesión está en cabeza del sucesorio y de la masa indivisa, en virtud de que no hubo adjudicación ni partición en el auto sucesorio, no puede considerarse que los cedentes sean poseedores exclusivos del inmueble objeto de la litis, por lo que decidió el rechazo de esta defensa.

En cuanto a la procedencia de la acción reivindicatoria planteada por María Eugenia Juárez, María Cristina Carmen Juárez y Ana María Juárez, expuso que el art. 2758 del CC, determina que la acción reivindicatoria nace del dominio o más propiamente de la titularidad de derechos reales, por lo que el reivindicante debe acreditar, como punto de partida, que tiene título sobre la cosa, interpretándose por tal, el antecedente jurídico del que resulta el derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia del mismo, sea compraventa, donación, permuta, partición etc. (CF Marina Mariano de Vidal, Curso de Derechos Reales, T. 3). Es decir que *ab initio* el actor tiene que justificar su derecho sobre el inmueble a reivindicar, resultando ineludible la invocación de su título para resultar preferido frente al poseedor actual. Pues bien, el título suficiente para reivindicar es aquel acto jurídico que le ha transmitido válidamente un derecho real sobre la cosa. Consideró que tal requisito se haya cumplimentado con el título del inmueble agregado en el juicio sucesorio indicado anteriormente. Agregó que las accionantes dijeron ser desposeídas en el año 2003, lo que no es controvertido, ya que el demandado alegó que desde esa fecha posee el inmueble. Y, por último, advirtió que del acta inspección ocular realizada por el Juez de Paz de Graneros, surge que la propiedad se encuentra en posesión del demandado. Consideró que las accionantes solicitan la restitución del inmueble a la sucesión “Juárez José Domingo, Fernández de Juárez Juliana, Juárez Orfelía del Carmen y Juárez Juan Reynaldo o Juárez Juan Renaldo s/Sucesión”, y que de dicho expediente surge que a la fecha no se realizó adjudicación ni partición alguna de los bienes, es por ello que los mismos se encontrarían en un estado de indivisión, por lo que corresponde restituir el bien a dicha Sucesión, colocando el inmueble a disposición del Juez del sucesorio.

En relación a los daños y perjuicios reclamados, dijo que para que resulte procedente la indemnización solicitada por las accionantes es necesario que se cumplan distintos elementos como ser el daño, obrar antijurídico, relación causal entre ambos y factor de atribución. Que se ha acreditado que el demandado ocupa el inmueble y se ha negado a entregarlo desde el momento en

que fue intimado por carta documento. Que la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico atribuible al Sr. Poblador que, además, genera a las actoras un perjuicio cierto derivado de la privación de su uso y un beneficio a favor del accionado, puesto que continúa aprovechándose del bien sin abonar contraprestación alguna, por lo que concluyó que el demandado debe indemnizar a las actoras por los frutos civiles que hubiera podido percibir del inmueble, los que en el caso están representados por el valor locativo que ha dejado de ingresar al patrimonio de la actora.

Para la fijación del monto que les corresponde a las actoras, tuvo en cuenta lo siguiente: a) el monto consignado como contrato de arriendo, en virtud de que son precios ciertos y determinados, siendo el contrato de aparcería un precio variable, b) la inspección ocular, mediante la cual se dejó constancia que "Todos los cultivos mencionados por Poblador están en regular a mal estado por la cantidad de salitre que presenta todo el inmueble y estimó que deben ser por lo menos 200 a 220 hectáreas arruinadas por el salitre", c) el inmueble al estar en un estado de indivisión, no puedo tener la certeza de cuáles serían las hectáreas que le podrían corresponder a las actoras, d) el informe pericial que indica que fue desmontado el inmueble.

Aclaró que el monto indemnizatorio estará compuesto de 40 hectáreas productivas y 20 improductivas, tomando como base el precio de contrato de arrendamiento de u\$s100 por hectárea, contados a partir de la intimación de restitución del campo o notificación del traslado de la demanda que fue en fecha 18/06/2015 (conforme consta en cédula de notificación agregada al expediente a pág. 60), y descontando las mejoras realizadas por el demandado que entendió según su experiencia común (art. 33) fueron de un año, quedando la indemnización a abonar desde la campaña 2016 a la fecha de la sentencia, u\$s28.000 (40 has \* 7 años \* u\$s100). Aclaró que la conversión del dólar es al precio oficial publicado por el Banco Nación al día de la fecha de ésta sentencia, sin las retenciones mencionadas por el demandado, porque bien se sabe que luego pueden ser deducidos por el mismo, quedando el monto en \$3.920.000 (\$140 TC vendedor \* u\$s 28.000).

Al analizar el daño moral, consideró que quien sufre de repente la privación del inmueble por el que venían solicitando la partición y posterior adjudicación experimenta un "perjuicio anímico" de entidad que está dado por multitud de motivos; obligado y súbito cambio de planes "modus vivendi". etc, intimación al demandado, la necesidad de recurrir a autoridad judicial. Esa serie de inconvenientes y molestias encuadran en el daño moral que debe ser resarcido, por lo que entendió que el accionado debe indemnizar a las actoras con la suma de \$300.000.

5.- Elevados los autos a esta Alzada con fecha 23 de noviembre de 2023 contestó vista la Sra. Fiscal civil de Cámara quien en su dictamen opinó que corresponde rechazar la apelación interpuesta.

5.- a) Por sentencia n° 151 de fecha 6 de mayo de 2024, este Tribunal - en diferente composición - resolvió no hacer lugar al recurso de apelación interpuesto en fecha 22/9/2022 por el letrado Carlos Tamayo, apoderado del demandado Raúl Francisco Poblador, contra la sentencia n° 293 del 12/8/2022 y su aclaratoria n° 335 del 7/9/2022, con costas al demandado vencido (art. 105, 107 procesal).

Contra dicha resolución, en fecha 6 de mayo de 2024 el Dr. Tamayo dedujo recurso de casación, el que fue concedido mediante sentencia n° 238 del 26 de julio de 2024.

5.- b) En fecha 8 de abril de 2025 la Corte suprema de Justicia de la provincia, dictó la resolución n° 332 por la que resolvió hacer lugar al recurso de casación interpuesto por el demandado contra la sentencia n° 151 de fecha 6 de mayo, pronunciada por la Sala I de esta Cámara. En

consecuencia, casó parcialmente la sentencia dictada por esta Cámara únicamente en cuanto desestimó la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada e hizo lugar a la acción reivindicatoria sobre todo el inmueble, ejercida por algunos de los condóminos o coherederos, sin atender a las particulares circunstancias de la causa. Impuso las costas al recurrente vencido.

6.- a) Atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCyCN, - que se remontaría al año 2003 -, se comparte lo resuelto por el Sr. Juez, en el sentido de que corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, por lo que sin perjuicio de aclarar que muchas de las disposiciones del nuevo código recogen normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC (Ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

6.- b) Conforme lo resuelto por el Supremo Tribunal de Justicia en la sentencia de fecha 8 de abril de 2025, corresponde ingresar en el análisis del agravio dirigido a cuestionar el rechazo de la falta de legitimación activa interpuesta por la parte demandada, llegando firme las demás cuestiones planteadas en el escrito de casación de fecha 28 de mayo de 2024 y resueltas por el Tribunal Superior en la resolución referida.

#### 7.- Excepción de falta de legitimación.

El demandado se agravia de que no se haya hecho lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta, señalando que en la sentencia se concluyó que “no habiendo acreditado ninguno de los argumentos del recurrente -carácter de cesionario en la sucesión y aprobación de la partición-, la legitimación de las actoras para reivindicar la totalidad del inmueble para la sucesión resulta justificada”. Sostiene el recurrente que tal razonamiento ha sesgado su derecho de defensa, pues - contrariamente a lo afirmado en la sentencia- su planteo se fundó en que las actoras no sólo accionaron a título personal, sino también reclamando en exceso de la porción hereditaria que les corresponde. Ello, toda vez que las propias actoras reconocieron integrar la sucesión junto a otros coherederos, quienes habrían cedido sus derechos hereditarios y posesorios al demandado; circunstancia que, a su entender, torna improcedente que aquéllas promuevan una acción reivindicatoria por una extensión que excede su legítima cuota sucesoria.

Conforme a los argumentos dados, cabe destacar la valoración efectuada por el Tribunal Superior en cuanto expresó que, si bien no hay dudas de que el condominio es uno de los derechos reales protegidos por la acción reivindicatoria, debe distinguirse si la acción es intentada contra otro condómino (art. 2761 CC) o contra un tercero (art. 2679 CC), distinción que adquiere relevancia toda vez que en el presente caso, la acción fue interpuesta por un condómino contra un tercero, el Sr. Poblador. Como se destacó en el fallo referido, en la materia que aquí se trata y bajo la vigencia del Código Civil Velezano - de aplicación en la especie - han coexistido dos posiciones a las cuales se catalogaba como tesis amplia y tesis restringida. Según la primera, el condómino tenía el derecho a reivindicar la cosa por el todo sin que el alcance de la acción se limite a su parte indivisa, mientras que, para la segunda, el condómino sólo podría reivindicar su parte indivisa.

Conforme surge de las constancias de autos, y a los fines de destacar los antecedentes relevantes para la resolución del planteo efectuado, cabe mencionarse que: a) A fs. 31 se declara herederos del causante José Domingo Juárez a : Juliana Fernández de Juárez en el carácter de cónyuge supérstite y a los otros hijos del matrimonio que denuncia en la partida de matrimonio a saber: Manuel Antonio Juárez, José Ernesto Juárez, José Adán Juárez, Ernestina Rosa Juárez, Juan Delmirio Juárez, Romelia del Rosario Juárez, Segundo Patrocinio Juárez, Estaurofila Dalmira Juárez, Orfelía del Carmen Juárez, José Hipólito Juárez y Juan Reynaldo Juárez.

b) A fs. 52 obra inventario y avalúo correspondiente a los inmuebles: 1) ubicado en la localidad de Ichipuca (Dpto. de Graneros), de una superficie de 661 hectáreas compuestas por dos fracciones unidas que forman un solo inmueble la primera de 190 un hectáreas y la segunda de 470 hectáreas correspondiente al padrón 91568 matrícula 66683/5 circunscripción II; sección D; lámina 58; parcela 122 y 2) ubicado en Santa Rosa de Graneros compuesto de 99 hectáreas 6840 m<sup>2</sup> comprendido entre los linderos al norte Pedro Pérez; al sur estancia "El Mistos: al este Manuela Gramajo de Avanti y el oeste Teófilo Gramajo.

c) A fs. 206 se reitera denuncia de bienes y avalúo con los mismos inmuebles indicando que el primero de ellos - de 661 has, 1205 mts<sup>2</sup> se encuentra ubicado en el lugar denominado "Pampa Larga", dpto. Graneros-. d) A fs. 273 se aprueba la denuncia con estimación de valor.

d) A fs. 276 los herederos Romelia Juárez de Espejo, José Hipólito Juárez, Orfelía del Carmen Juárez, Ernestina Rosa Juárez, Dalmiro Juárez, Sara Ernestina Juárez, María Esther Juárez, Mario Alejandro Villalba, Rosa Orfelía Juárez y Segundo Juárez solicitan adjudicación de bienes en condominio y partes proporcional conforme a su vocación hereditaria a lo que se provee con fecha 18 de febrero del 2003 que previamente se presente en forma el proyecto de partición de adjudicación de bienes con copia para su correcta correspondiente protocolización.

e) A fojas 321 María Eugenia Juárez de Abreu y María Cristina Juárez de Viruel, en su carácter de hijas y herederas de Manuel Antonio Juárez, heredero declarado del causante José Domingo Juárez y Juliana Fernández de Juárez, acompañan inspección ocular ordenada en el sucesorio de José Domingo Juárez realizada el día 18 de marzo del 2005 que informa sobre la situación de hecho y de derecho de la finca Pampa larga denunciada en el expediente, constatando el Sr. juez de paz de Graneros que la finca de 660 hectáreas se encuentra desmontada y en plena producción; que los cultivos realizados son 100 hectáreas de sorgo y 550 hectáreas de soja; que las casas ubicadas en la finca habitan Romelia del Rosario Juárez José Hipólito Juárez Ernestina Rosa Juárez y Ofelia del Carmen Juárez y que los mismos han vendido cómo hace 2 años atrás las acciones y derechos hereditarios al señor Raúl Francisco Poblador que es quien realiza las siembras presentes en la finca y que 100 hectáreas se encuentran en posesión de Juan Reinaldo Juárez y Juan Domingo Juárez quienes no han vendido al señor Poblador y que la soja sembrada se encuentra en etapa de secado y próxima a ser cosechada y solicitaron medida cautelar.

f) A fojas 325 la Sra. Juez destacó que al no existir adjudicación de bienes el sucesorio se encontraba todavía en comunidad hereditaria y rechazó la medida cautelar solicitada por María Eugenia Juárez y María Cristina Juárez.

g) En fecha 6/9/2005 se realiza la audiencia a tenor del art. 736 procesal (fs. 349), a la que comparecen Juan Renaldo Juárez, María Eugenia Juárez de Abreu, Ana María Juárez de Aurane, y María Cristina del Carmen Juárez de Viruel, en su carácter de únicas y universales herederas del coheredero Manuel Antonio Juárez y formulan propuestas de división y adjudicación de los bienes inventariados en el sucesorio a fin de que se divida en 11 partes de idéntica superficie correspondiendo una parte a cada uno de los herederos declarados en dicha causa, a sus sucesores, haciendo la salvedad de que al materializarse la partición se incluya en la hijuela del coheredero Juan Reinaldo Juárez la fracción del inmueble que actualmente ocupa ubicada en la cabecera sur del inmueble.

h) A fojas 501 obra convenio privado entre los señores Ernestina Rosa Juárez Romelia del Rosario Juárez, Segundo Patrocinio Juárez, Orfelía del Carmen Juárez, José Hipólito Juárez, Sara Ernestina Juárez Aguilar, Rosa Orfelía Juárez, María Esther Juárez, Pablo Alejandro Villalba, Mario Alejandro Villalba, Norma Cristina Villalba a título personal y la señora Ofelia del Carmen Juárez también en

representación de su hermana Estaurofila Dalmira Juárez y expresan que en su carácter de cedente por una parte y por la otra el señor Raúl Francisco Poblador ; y manifiestan que los cedentes ceden y transfieren a pago a favor del cesionario la totalidad de las acciones y derechos pro-indivisos hereditarios y posesorios que tienen y les corresponden sobre un inmueble ubicado en Pampa Larga departamento Graneros que en su totalidad tiene una superficie aproximada de 662 hectáreas limpias y las demás con montes materializándose la venta sobre una superficie de más con montes.

i) A fojas 507 se presenta el letrado José Luis Díaz Robín en el carácter de apoderado de María Eugenia Juárez y María Cristina Juárez y denuncia la enajenación del bien del sucesorio entre los herederos Ernestina Rosa Juárez, Romelia del Rosario Juárez, Segundo Patrocinio Juárez, Orfelía del Carmen Juárez, José Hipólito Juárez, Sara Ernestina Juárez , Rosa Orfelía Juárez, María Esther Juárez, Pablo Alejandro Villalba, Mario Alejandro Villalba, Norma Cristina Villalba y Estaurofila Dalmira Juárez. Solicitan se intime al señor Raúl Francisco Poblador a fin de que se apersona en autos al ratificar el contenido del convenio como adquirente de derechos al hereditarios.

j) Por decreto del 26 de julio del 2012 (fojas 519) se dispuso: “Advirtiendo la Proveyente que el convenio de cesión agregado a fojas 501/504 de estos autos es un instrumento privado debiendo dicha cesión de acciones y derechos hereditarios instrumentarse por escritura pública, a lo solicitado no al lugar”. Contra dicho decreto interpuso recurso de revocatoria letrado José Luis Díaz Robín como apoderado de las coherederas María Eugenia Juárez y María Cristina Juárez (fs. 520) el que fue resuelto mediante sentencia n° 494 del 24 de julio de 2010 (fs. 532) que desestimó el recurso y concedió la apelación subsidio. Mediante sentencia del 7 de marzo del 2014 la Cámara de apelaciones en lo Civil en Documentos y Locaciones y Familia y Sucesiones rechazó la apelación interpuesta en subsidio y confirmó la providencia del 26/12/2012. En sus fundamentos la sentencia destacó que el supuesto que se examina constituye la pretensión de las herederas de que se admita el reconocimiento en sede judicial de una cesión de acciones y derechos hereditarios formalizada en instrumento privado lo que constituye -a criterio de la Cámara- contrario a la ley confirmando la decisión del juez en el sentido que dicha transmisión debe operarse a través de la escritura pública como carga de validez del contrato resultando por lo tanto inadmisibles el pedido de audiencia para instrumentar la cesión en el sucesorio dado que no puede suplirse la escritura pública por otro tipo de instrumento público que en el caso constituiría el pedido de ratificación por acta judicial. Destacó que la exigencia de escritura pública es un requisito que da certeza y seguridad jurídica a la transmisión, por lo que descartó la posibilidad de sustituir la escritura pública por acta judicial a los fines de la instrumentación de la cesión de derechos hereditarios.

De la secuencia procesal destacada surge que, el Sr. Poblador mantuvo el carácter de tercero en la sucesión al no admitirse su pretensión de cesionario, y que al momento de remitir el sucesorio a esta Alzada, el acervo hereditario continuaba en estado de indivisión al no haberse aprobado las propuestas de enajenación realizadas.

Surge también que las coherederas y adjudicatarias del inmueble objeto de la *litis* - Sres. Ernestina Rosa Juárez, Romelia del Rosario Juárez, Segundo Patrocinio Juárez, Orfelía del Carmen Juárez, José Hipólito Juárez, Sara Ernestina Juárez Aguilar, Rosa Orfelía Juárez, María Esther Juárez, Pablo Alejandro Villalba, Mario Alejandro Villalba, Norma Cristina Villalba (a título personal), y la Sra. Ofelia del Carmen Juárez también en representación de su hermana Estaurofila Dalmira Juárez- han cedido su respectiva cuota parte al demandado Raúl Poblador. Tal circunstancia habilita, en el presente caso, la adopción de un criterio restrictivo en el análisis de la legitimación activa. Ello, por cuanto el demandado ha recibido mediante tres instrumentos privados - no desconocidos en autos - la cesión de acciones y derechos posesorios por parte de algunos de los coherederos que las actoras invocan representar en estos autos. Las propias actoras manifestaron que en el año 2005, tomaron conocimiento de que Romelia del Rosario Juárez de Espejo y otros herederos habían

cedido sus acciones y derechos a favor de Poblador, limitándose a cuestionar su forma instrumental, en tanto sostienen que debió formalizarse mediante escritura pública.

Tal como lo señaló la Corte provincial, aun cuando la forma instrumental empleada no se ajuste a lo previsto para la cesión de acciones y derechos hereditarios, no puede soslayarse la circunstancia, reconocida por las actoras, de que la cesión de derechos posesorios sobre el inmueble efectivamente existió y se concretó mediante instrumentos privados a favor del señor Poblador. Más aún, los coherederos cedentes se presentaron ante el juez del sucesorio acompañando el convenio respectivo celebrado con el demandado y solicitaron que se lo citara para su ratificación, lo que constituye una clara manifestación de su voluntad de cumplir con lo acordado en el instrumento de cesión.

Sin perjuicio de ello, y aun cuando la ratificación solicitada no se concretó por decisión del juez del sucesorio, la conducta asumida por las cedentes constituye una manifestación inequívoca de su voluntad de transferir, y contraria la pretensión de reivindicar la totalidad del inmueble deducida por las actoras.

Lo expuesto - como expresó el Superior Tribunal - impone adherir a la tesis restrictiva antes señalada, en el sentido de que la legitimación de las actoras no puede válidamente proyectarse más allá de su respectiva cuota parte ideal. Tal conclusión se impone a partir de una interpretación armónica de los arts. 2679 y 3450 del Código Civil, ponderados a la luz de las singulares circunstancias comprobadas en la causa. Así, los artículos 2679 y 3450 citados autorizan al condómino y al coheredero, respectivamente, a reivindicar únicamente su parte indivisa o cuota-parte; sólo podrían reivindicar la totalidad obrando en un doble carácter: a) por derecho propio, en cuanto a su parte; b) como mandatario o gestor oficioso, con respecto a las partes de sus comuneros, situación esta última que no se configura en autos en tanto ha existido una transmisión voluntaria de los derechos y acciones posesorios por parte de algunos herederos al señor Poblador.

Ello no implica desconocer la legitimación de las actoras para reivindicar el inmueble perteneciente a la sucesión, sino que su pretensión no puede ejercerse en nombre y representación de los coherederos que, habiendo transmitido sus derechos posesorios sobre el bien litigioso - transmisión expresamente reconocida en autos -, se han desprendido voluntariamente de la posesión. Tal cesión impide a las actoras asumir el rol de gestoras oficiosas respecto de quienes han manifestado una voluntad contraria a la que derivaría de dicha gestión. Como señaló el fallo de fecha 8/4/2025, sostener lo contrario conduciría al absurdo de hacer prevalecer la voluntad de las actoras por sobre declaraciones expresas de los coherederos cedentes en sentido opuesto.

Cabe recordar que el art. 2758 del Código Civil velezano, al definir la acción reivindicatoria, exigía para que la misma proceda, dos condiciones: a) que el reivindicante sea propietario de la cosa reivindicada; b) que haya perdido la posesión. En el caso de autos, no ha existido tal pérdida de la posesión respecto de la cuota parte ideal de los coherederos, sino un desprendimiento voluntario de la posesión, expresamente reconocido. Conforme a ello, no se cumplen los requisitos antes expuestos para la procedencia de la reivindicación, ya que no puede hablarse de una pérdida de la posesión (despojo propiamente dicho), al configurarse la entrega voluntaria de la posesión en el marco de una cesión de derechos posesorios.

Así se ha sostenido que “el vendedor por boleto que hace entrega voluntaria de la posesión (en el caso mediante una cesión de acciones y derechos) no solamente se desprende del *factum posesorio*, del *jus possessionis*, y de las acciones posesorias que lo tutelan, sino también de la mismísima acción que tutela su *jus possidendi*, es decir de la partícula más importante que integra el contenido de su derecho de dominio, pues frente al adquirente a quien hace tradición de la cosa, pierde la acción reivindicatoria (López de Zavalía: Derechos reales § 17, III, 8, p. 436). Por lo tanto, el adquirente por

boleto se encuentra más que suficientemente protegido frente a aquél dueño, presentándose la extraña paradoja de que el titular del derecho real provisional ha de vencer a quien ostenta el derecho real definitivo; y con mayor razón todavía habrá de vencer a un tercero que lo demandara por reivindicación, pues como bien ha enseñado el autor que hemos venido citando (Derechos reales § 17, III, 6, p. 421, nota 26) si le conviniera exhibir títulos (arts. 2791/2) podría defenderse con los del vendedor, invocándolos por vía subrogatoria (art. 1196) (Baretto Rodolfo Dante s/ Prescripción Adquisitiva - Expte. n° C4183/09 - sentencia n° 1770 del 29/11/2018).

Es así entonces que frente a esa cuota parte ideal que les correspondería a los coherederos cedentes, las actoras carecen de acción reivindicatoria frente al cesionario comprador, por no comparecer la hipótesis de despojo, contemplada en el art. 2776 Cód. Civil. Admitir la posibilidad de una reivindicación por el todo, cuando los coherederos se han desprendido de su cuota parte mediante la cesión y han expresado su desinterés en el inmueble, resultaría un exceso manifiesto en la pretendida actuación de las actoras en nombre de la sucesión.

Lo expuesto lleva a concluir que, en el caso, la legitimación activa de las señoras María Eugenia Juárez, María Cristina del Carmen Juárez y Ana María Juárez no puede extenderse a la totalidad del inmueble, pues implicaría ir en contra de la voluntad expresa de los coherederos cedentes, en un ejercicio abusivo del derecho a reivindicar. Conforme a ello, corresponde hacer lugar parcialmente a la excepción de falta de legitimación activa de las actoras para reivindicar el inmueble objeto de la presente *litis*. En consecuencia, la acción reivindicatoria únicamente resultará procedente por la cuota parte ideal (que le correspondió al Sr. Manuel Antonio Juárez - progenitor de las aquí accionantes - en el carácter de heredero de su padre, José Domingo Juárez) que equivale a una onceava parte (1/11) del inmueble adjudicado en la sucesión del causante, de una superficie total de 661 ha. 1205m<sup>2</sup>, identificado con el Padrón Catastral n° 91568, C: II Secc: D, Manz: 58, Parc. 122, Matricula 66.683, Orden 5, inscripto en el Registro Inmobiliario en Matriculas R - 00763 y G - 00122 ubicada dentro de los siguientes linderos: al Norte: Juan Juárez y Arroyo Matazambi, al sur, arroyo El Chileno, al este, camino vecinal y Raúl Poblador, y al oeste, Porcel, inscripto a nombre del causante. Dicha extensión comprende las dos fracciones en posesión de los coherederos Sres. Juan Delmidio Juárez y Juan Reinaldo Juárez, que tampoco fueron cedidas al Sr. Poblador y que no forman parte de la presente *litis*.

Ello por cuanto al contestar la demanda, el Dr. Tamayo, apoderado del Sr. Poblador afirmó: “Desde otro punto de vista, advertimos también que el planteo incurre en *plus petitio* inexcusable. De acuerdo al relato de la contraparte, el fundo en cuestión estaba compuesto originariamente de 661 has. 1.205m<sup>2</sup> y pertenecía a José Domingo Juárez. A su deceso le sucedieron 11 hijos. Uno de ellos habría sido Manuel Antonio Juárez, por cuyo conducto alegan un derecho a la onceava parte. Esto es: 60 has. Reconocen a su vez que 100 has. son poseídas *animus domini* por Juan Delmidio Juárez y Juan Reinaldo Juárez (también herederos); con lo que únicamente el remanente, 560 has, está en poder de mi asistido”.

De la documentación acompañada por la parte actora surge el escrito de denuncia de bienes efectuada en el juicio sucesorio de José Domingo Juárez - fs. 13 y vta. - en la que se expresó, en lo pertinente: “1) Un inmueble ubicado en el lugar denominado "Pampa Larga", Dto. Graneros, Provincia de Tucumán, compuesto a una superficie de 661 has. con 1205 metros cuadrados, denuncia aprobada mediante sentencia n° 1535 del 28 de diciembre de 2001 (fs. 15 y vta.).

Luego, de la documentación adjuntada por el Sr. Poblador surge que el recurrente suscribió tres convenios privados de compraventa respecto del inmueble objeto de esta *litis*: El primero, celebrado con Olga del Valle Juárez, en fecha 17 de diciembre de 2002 por el que la nombrada cede y transfiere la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden a su padre José

Adán Juárez en la sucesión de su padre José Domingo Juárez respecto del inmueble de litis. el segundo celebrado con Isabel Juárez en fecha 20 de diciembre de 2002 por la que cede la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden a su padre José Ernesto Juárez en la misma sucesión de José Domingo Juárez; y el tercero celebrado en fecha 28 de febrero de 2003 entre Ernestina Rosa Juárez; Romelia del Rosario Juárez; Segundo Patrocinio Juárez; Orfelía del Carmen Juárez, éstos indicando representar además a Estaurofila Dalmira Juárez; José Hipólito Juárez; Sara Ernestina Juárez Aguilar; Rosa Orfelía Juárez y María Esther Juárez, éstos diciendo ser hijos de José Ernesto Juárez y, por otro lado Pablo Alejandro Villalba; Mario Alejandro Villalba; y Norma Cristina Villalba, diciendo ser hijos de Cristina Juárez, otra hija de José Ernesto Juárez. Afirmaron que la cesión se materializó sobre 531 has. Aclararon que hay dos herederos directos del causante, Juan Juárez y Renaldo Juárez, “cuya parte no entra en esta operación de venta”, lo que resulta coincidente con lo manifestado tanto por la parte actora como por el demandado respecto de que hay una porción de aproximadamente 100 has que no fue cedida al Sr. Poblador.

En concordancia con lo expresado, el demandado invocó una posesión sobre 560 has, lo que fue acreditado mediante la medida de inspección ocular llevada a cabo el día 27/3/2003 donde el oficial de justicia constató “surge que todo el inmueble le pertenece al Sr. Raúl Francisco Poblador, por compra realizada a algunos de los herederos de la Sucesión de Juárez Domingo. Recorriendo el inmueble de sur a norte y en la mitad del mismo, observo un cuadrante de aproximadamente 40 hectáreas que se encuentran alambrado y sembrado con soja, y al decir del Sr. Juan Renaldo Juárez, ese cuadrante lo dispone y administra el, y que también hay en la cabecera sur del inmueble un cuadrante e unas 60 hectáreas que se encuentra alambrado y sembrado con soja que le pertenece a Juan Dermidio Juárez, (fallecido) quien también era heredero y no le vendió acciones y derechos del sucesorio al Sr. Poblador”.

La parte actora también adjuntó el acta de inspección ocular llevada a cabo en la localidad de Graneros, el día 18 de Marzo de 2005 en los autos “Juárez, José Domingo s/ Sucesión” en donde consta que el “inmueble ubicado y descrito en el Oficio de referencia () es de una superficie aproximada de 660 hectáreas, el cuál casi en su totalidad se encuentra sembrado con soja, solamente en la parte norte hay aproximadamente 100 hectáreas que se encuentran sembradas con sorgo, las cuales se encuentran alambradas en sus cuatro costados, con alambre de tres y cuatro hebras, el resto del inmueble prácticamente se encuentra a campo, no obstante que en diversos lugares se deja ver restos de un antiguo alambrado. En la cabecera sur del inmueble que se inspecciona existen dos cuadrantes que se encuentran alambrados en sus cuatro costados, uno tendrá una superficie de aproximadamente 60 hectáreas y el otro unas 40 hectáreas.

Conforme a lo expuesto, y habiendo quedado firme el rechazo de la excepción de prescripción adquisitiva opuesta como defensa (según resolución de la CSJT n° 332, de fecha 8 de abril de 2024), el demandado deberá restituir al condominio la cuota parte ideal no cedida por las coherederas y actoras en autos, Sras. María Eugenia Juárez, María Cristina del Carmen Juárez y Ana María Juárez, equivalente a la onceava parte del inmueble que le correspondió a su padre, Manuel Antonio Juárez, en la sucesión del causante (José Domingo Juárez).

8.- Las costas del recurso, atento al progreso parcial del recurso se imponen por el orden causado (art. 61 y 62 del CPCC).

Es mi voto.

La Sr. Vocal Dra. Valeria Susana Castillo dijo:



Que, por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO, el resultado del presente acuerdo, se

## RESUELVE

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación interpuesto por el letrado Carlos Tamayo apoderado de la parte demandada Raúl Francisco Poblador en fecha 22/9/2022 (conforme historia del SAE), contra las sentencias n° 293 del 12/8/2022 y su aclaratoria n° 335 del 7/9/2022 (SAE) dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la IIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, por lo considerado.

II.- HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación activa opuesta por Raúl Francisco Poblador en contra de María Eugenia Juárez, María Cristina del Carmen Juárez y Ana María Juárez para reivindicar la totalidad del inmueble objeto de la presente litis. En consecuencia, y dictando sustitutiva: "I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA por reivindicación interpuesta por María Eugenia Juárez, María Cristina del Carmen Juárez y Ana María Juárez en contra del demandado Raúl Francisco Poblador quien deberá restituir al condominio la cuota parte ideal no cedida por las actoras al demandado, equivalente a la onceava parte del inmueble sito en Pampa Larga, Dpto. Graneros de esta provincia, que le correspondió a su padre, Manuel Antonio Juárez, en la sucesión del causante (José Domingo Juárez), identificado con la nomenclatura catastral: Padrón N° 91568, C: II Secc: D, Manz: 58, Parc. 122, Matricula 66.683, Orden 5, inscripto en el Registro Inmobiliario en Matriculas R - 00763 y G -00122.

III.- COSTAS de la alzada, se imponen por el orden causado, atento a lo valorado (art. 61 y 62 del CPCC).

IV.- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Luciana Eleas.

Dra. Valeria Susana Castillo.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria.

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

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

Certificado digital:  
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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