

Expediente: **3398/06**

Carátula: **HEREDEROS DE SANTUCHO JOSE SALVADOR Y OTRO C/ AGROPECUARIA DEL PILAR Y OTRO S/
REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/11/2025 - 00:00**

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

90000000000 - **SANTUCHO, JOSE SALVADOR-ACTOR/A**

90000000000 - **AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L., -DEMANDADO/A**

27112394694 - **SANTUCHO, DELFIN ANTONIO-ACTOR/A**

20217454868 - **AGROPECUARIA DEL PILAR, -DEMANDADA**

20217454868 - **LESTARD, RODOLFO-DEMANDADO/A**

27112394694 - **SANTUCHO, ANGEL OMAR-HEREDERO/A DEL ACTOR/A**

90000000000 - **SANTUCHO, LUIS ROQUE RUBEN-HEREDERO/A DEL ACTOR/A**

90000000000 - **SANTUCHO, ELVA DEL CARMEN-HEREDERO/A DEL ACTOR/A**

90000000000 - **SANTUCHO, CARLOS ROBERTO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A**

90000000000 - **SANTUCHO, PATRICIA OLGA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A**

90000000000 - **SANTUCHO, NICOLAS RODOLFO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II° Nominación

ACTUACIONES N°: 3398/06



H102345800477

**JUICIO: "HEREDEROS DE SANTUCHO JOSE SALVADOR Y OTRO c/ AGROPECUARIA DEL
PILAR Y OTRO s/ REIVINDICACION". Expte. n° 3398/06**

San Miguel de Tucumán, 31 de octubre de 2025

Y VISTO: Para dictar sentencia en esta causa.

ANTECEDENTES:

En fecha 15/12/2006 se presenta Pablo Alejandro Gallardo Vargas, en carácter de apoderado de José Salvador Santucho y de Delfín Antonio Santucho, inicia acción por reivindicación en contra de la firma Agropecuaria del Pilar S.R.L., y en cabeza de su responsable el Sr Rodolfo Lestard, de la porción que del inmueble ubicado en Agua Azul, departamento Leales de Tucumán, Nomenclatura catastral 85410, Matricula 29432/13 (ver páginas 37-40 del 1er.cuerpo del expediente digitalizado).

Señala que los demandados se encuentran desde hace 3 años efectuando explotación de la propiedad que sus mandantes reivindican y que de manera paulatina fueron efectuando acciones que fueron resistidas por los mismos, hasta que finalmente el avasallamiento del cual fueron objeto no sólo la propiedad sino las personas, determinó que se encontraran haciendo uso y goce de la propiedad privada de sus poderdantes.

Indica que el inmueble pertenece a sus mandantes desde que así lo reconociera la copia de testimonio en el juicio de sucesión "SANTUCHO NICOLAS Y OTRO S/SUCESIÓN" que data de fecha 25/07/1962 y que acompaña como prueba.

Manifiesta que sus mandantes procedieron a efectuar denuncias policiales que se encuentran en el expediente 4674/06 en la causa "Santucho José Salvador S/ denuncia" que tramita en la Fiscalía de la 1° Nominación.

Expresa que el título de propiedad del accionante surge: 1) de la copia de hijuela de la sucesión Santucho Nicolás, 2) rogación o solicitud de inscripción ante el registro inmobiliario, 3) copia de plano de mensura y división de la propiedad de la Suc. de Santucho Nicolás, y 4) Copia simple del matutino de fecha 05/11/2005.

Finalmente, sostiene que los demandados carecen de justo título para retener la tenencia del inmueble.

En fecha 19/10/2007 se presenta el letrado Martínez Folquer apoderado de la demandada Agropecuaria del pilar S.A. y contesta demanda, solicitando su rechazo (ver páginas 105- 109 del 1° cuerpo del expediente digitalizado).

En lo sustancial, niega que los actores sean propietarios del fundo que invocan, que su mandante ocupe fracción de terreno alguna que no sea de su propiedad, que los actores tengan legitimación activa para iniciar el reclamo y la existencia de inmueble con padrón e identificación respectiva.

Afirma que los actores no han individualizado el inmueble a reivindicar y señala que la falta de legitimación activa deriva de la inexistencia de título alguno e indica que de las constancias del expediente surge que 2 inmuebles con padrones diferentes del consignado en el escrito de demanda habrían sido adjudicados a 6 personas y no exclusivamente a los actores. Dicha supuesta hijuela fue confeccionada 27/09/1966, y fue presentada el día 19/2/2004, es decir, 38 años después conforme surge del sticker pegado.

Señala que el Registro Inmobiliario no registró dicha hijuela, ya que en ese supuesto el inmueble contaría con matrícula folio real. Agrega que esas deficiencias implican que el supuesto título adjuntado "copia de Hijuela" no refleja la propiedad, aseverando que los actores no son propietarios.

Destaca que del plano firmado por los actores y aprobado por Catastro el día 01/07/2002, los actores presentaron un plano con el fin de lograr la prescripción adquisitiva del inmueble y refiere que el intento de adquirir de manera originaria el fundo evidencia la absoluta inexistencia de título alguno de propiedad a favor de los actores, ya que si fueran propietarios desde el año 1966 no tendría sentido pretender adquirir por prescripción ese mismo inmueble en el año 2002. Agrega que, previo a ello, en el año 1999 el Sr Juan Carlos Brandán presentó el plano para prescripción adquisitiva sobre el mismo inmueble. Concluye señalando que los actores pretenden reivindicar 59 hectáreas del inmueble sin ningún título.

Señala que la demanda no es clara porque refiere a "todo un inmueble", sin especificar la superficie y arguye que el número de padrón y matrícula no coincide con los consignados en el supuesto título acompañado (hijuela).

Asevera que los actores señalan como domicilio real el mismo inmueble que alegan desposeído, circunstancia que implica que la desposesión es parcial o que el inmueble está mal consignado.

A su vez, plantea falta de legitimación pasiva aludiendo a la confusión de los actores al demandar a la sociedad Agropecuaria del Pilar que fue propietaria del inmueble que en su mayor extensión totaliza 338 hectáreas, en tanto actualmente no reviste la calidad de propietaria del mismo, razón por la cual tampoco es poseedora. Agrega que la única razón por la cual los actores pueden haber confundido a su mandante como supuesto usurpador sería el proceso "Santucho José vs. Agropecuaria del Pilar SRL".

Finalmente, ofrece prueba instrumental.

En fecha 19/10/2007 contesta demanda Héctor Rodolfo Lestard, con el patrocinio letrado de Eduardo Sixto Martínez Folquer, adhiere a la contestación de demanda efectuada por Agropecuaria del Pilar S.R.L., y precisa que no se ha enunciado ninguna causal por la cual deba responder personalmente por los actos de la sociedad Agropecuaria del Pilar S.R.L. (ver páginas 121-122 del 1er. Cuerpo del expediente digitalizado).

Por providencia de fecha 17/04/2008 se abre la causa a prueba por 40 días.

En fechas 15/05/2008 y 02/06/2008 José Salvador Santucho y Delfín Antonio Santucho, respectivamente, constituyen nuevo domicilio legal y se presentan con el patrocinio de la letrada Elena Imelda Núñez

En fecha 19/12/2008 los actores denuncia hecho nuevo que tendría relación con el inmueble objeto de la causa y que surge de la publicación realizada en el diario El Siglo, fecha 20/11/08, página 13, en donde tomó conocimiento que 2 de las partes en este juicio Agropecuaria del Pilar y Tala Seca SRL, se encuentran denunciados ante la fiscalía Penal de IX Nominación por haber adquirido el inmueble objeto de la litis conocido como Estancia Mixta, 338 Hectáreas, ubicado en KM 2 de Ruta Provincial 323. Asimismo, solicita el dictado de una medida cautelar de no innovar en contra de Agropecuaria del Pilar SRL y en contra de Guillermo Lestard por los motivos expuestos en su presentación a los que me remito por razones de la brevedad (ver páginas 223-228 1er. Cuerpo expediente digitalizado)

Por resolución de fecha 09/09/2009 se hizo lugar a la medida cautelar, ordenándose la anotación preventiva de la litis sobre el inmueble inscripto bajo la Matrícula L-03670 "por resultar menos gravosa y cumplir con el objetivo de dar publicidad al proceso a fin de que los terceros adquirentes no puedan invocar la presunción de buena fe".

Mediante resolución de fecha 25/02/2011 se otorga el Beneficio de litigar sin gastos a Delfín Antonio Santucho y José Salvador Santucho. (ver página 15 2do cuerpo expediente digitalizado).

En fecha 01/06/2015 el Actuario informa que el actor presentó 24 cuadernos de prueba: 1: instrumental - documental (constancias de autos); 2: informativa (producida); 3: inspección ocular (producida); 4: informativa (producida); 5: testimonial (producida); 6: informativa (producida); 7: informativa (producida); 8: informativa (producida); 9: informativa (producida); 10: informativa (producida); 11: informativa (producida); 12: pericial agrimensor (producida); 13: informativa (producida); 14: informativa (producida); 15 informativa (producida); 16: informativa (producida); 17: informativa (producida); 18: informativa (producida); 19: informativa (producida); 20: informativa (producida); 21: informativa (producida); 22: informativa (producida); 23: informativa (ofrecida) y 24: Absolución de posiciones (ofrecida); la parte demandada presentó tres cuadernos de prueba: 1: documental (constancias de autos); 2: informativa (producida) y 3: absolución de posiciones (producida) y la parte codemandada presentó un cuaderno de prueba: 1: documental (constancias de autos).

Las partes presentaron sus alegatos, que fueron agregados en fecha 17/03/2016.

En fecha 05/08/2016 Secretaría practica planilla fiscal.

Por providencia de fecha 28/03/2017 se solicita que informe la Sra. Actuaría si la causa se encuentra en condiciones de dictar sentencia y en fecha 10/04/2017 se libra oficio al Sr. Fiscal de Instrucción de la la Nominación a efectos de que remita la causa penal ""Santucho José Salvador s/ denuncia" expte 4674/06".

Por providencia de fecha 24/08/2017 la causa pasa a despacho para dictar sentencia.

En fecha 14/11/2017 la demandada informa sobre el fallecimiento del co-actor Delfín Antonio Santucho, por lo que en fecha 28/11/2017 se dispuso que, previo al dictado de sentencia, Secretaría libre oficio al Juzgado de Familia y Sucesiones de la IXa. Nom. a fin de que informe si en el juicio caratulado "Santucho Delfin Antonio s/Sucesión", expte. n° 7657/15 se dictó resolución declarando herederos y, en caso afirmativo, indique nombre y domicilio de los mismos y DNI del causante.

El juzgado mencionado en informe actuarial transcribe la Sentencia de fecha 18/02/2016 que declara heredero de Delfín Antonio Santucho a José Salvador Santucho.

Por providencia de fecha 06/07/2021 se tiene por acreditado el fallecimiento del actor José Salvador Santucho con el acta de defunción adjuntada, y se dio intervención de ley a la letrada Alba María Roque Ávila, en el carácter de apoderada por beneficio para litigar sin gastos de Ángel Omar Santucho, heredero del causante, en mérito a la copia del acta de nacimiento acompañada.

En fecha 03711/2021 el expediente vuelve a despacho para dictar sentencia.

En fecha 09/09/2022 se hace conocer a las partes la asunción de esta Magistrada en el carácter de Jueza Titular de este Juzgado.

Entre los años 2022 y 2023 se procedió a notificar a los herederos del decreto que antecede.

Por providencia de fecha 18/11/2023 se tiene a Ángel Omar Santucho con nuevo patrocinio letrado de Elena Imelda Núñez.

Por providencia de fecha 10/11/2024, previo a resolver, ordené pasar a resolver el hecho nuevo denunciado por la actora en fecha 19/12/2009.

En fecha 17/02/2025 resolví "HACER LUGAR PARCIALMENTE al planteo efectuado en fecha 19/12/2008 (págs. 223 a 227 del primer cuerpo digitalizado en fecha 01/06/2023) por los actores José Salvador Santucho y Delfín Antonio Santucho, con el patrocinio letrado de Elena I. Núñez. En consecuencia, admito únicamente el documento nuevo consistente en la publicación periodística efectuada en El Siglo en fecha 13/11/2008, adjuntada por la actora en presentación de fecha 19/12/2008 (p. 219 del 1° cuerpo del expediente digitalizado), por lo considerado".

En fecha 13/03/2025 reabro los plazos para dictar sentencia, quedando la causa en condiciones de ser resuelta.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO.

1. Cuestiones controvertidas. De lo expuesto surge que los actores originales Salvador José Santucho y Delfín Antonio Santucho -hoy fallecidos- promueven demanda de reivindicación en contra Agropecuaria del Pilar S.A y de Rodolfo Lestard, respecto respecto de la porción que del inmueble ubicado en Agua Azul, departamento Leales de Tucumán, Nomenclatura catastral 85410, Matricula 29432/13.

Por su parte, los demandados solicitan el rechazo de la demanda alegando falta de legitimación activa y pasiva, así como la improcedencia de la acción al no verificarse los recaudos previstos, entre ellos destaca la incorrecta industrialización de la cosa reivindicada.

Sobre tales cuestiones corresponde que me pronuncie en lo que sigue.

2. Ley aplicable. Antes de ingresar al tratamiento de la cuestión de fondo, en razón de la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), corresponde me refiera a la ley aplicable al presente caso.

Así, teniendo en cuenta la naturaleza de la pretensión esgrimida y las posiciones asumidas por las partes en la cual invocan situaciones, hechos y actos jurídicos que se remontan a períodos anteriores al año 2003, es decir, claramente anteriores a la entrada en vigencia del CCCN, por lo que, de conformidad con lo normado tanto por el art. 7 de este cuerpo (ley 26.994) y por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340) corresponde dirimir el presente litigio aplicando las normas del Código velezano (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b").

Sin perjuicio de lo expuesto, estimo pertinente aclarar que en lo tocante al instituto de la reivindicación, muchas de las disposiciones del CCCN recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC, por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse el nuevo ordenamiento (Cfr. CCCC, Sala 2, "Provincia de Tucumán vs. Gallardo Guillermo S/ Reivindicación", sentencia N° 396 del 28/07/2.017, entre otras).

3. Defensa de falta de acción. Previo a ingresar a la cuestión de fondo, corresponde analizar la falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada.

La falta de acción o "sine actione agit" hace a la calidad de obrar (legitimatío ad causam), a la titularidad del derecho sustancial y es un requisito para la admisibilidad de la acción.

La Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha señalado que "la falta de acción constituye un defecto sustancial de la pretensión que debe ser siempre verificada por el juzgador, tanto más en la especie, donde el demandado la opone expresamente. El examen de los requisitos de admisibilidad constituye una cuestión necesariamente previa al correspondiente a la fundabilidad ya que sólo si la pretensión resulta admisible, recién queda expedito el acceso a la averiguación de su contenido y,

por ende, habilitado competentemente el órgano judicial para el análisis y consecuente pronunciamiento sobre su fundabilidad” (CSJT, sentencia No 271 del 23/04/2002 “Arias Pedro Miguel y otro c/ Arias Víctor Sebastián s/ Acción de despojo”).

Así, la legitimación procesal es el requisito en virtud del cual debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y aquéllas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa), y para contradecir (legitimación pasiva), respecto de la materia sobre la cual el proceso versa. La ausencia de legitimación tanto activa como pasiva torna admisible la llamada defensa de falta de acción, lo que debe ser examinado en oportunidad de dictar definitiva, previamente al estudio sobre la fundabilidad de la pretensión (cfr. Palacio, Lino E., 'Derecho Procesal Civil', T. 1º, Abeledo Perrot, pág. 406 y siguientes). Dicha defensa se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión.

Ingresando al análisis de la defensa opuesta, tengo que los actores originarios de este proceso José Salvador Santucho -actualmente fallecido- y Delfín Antonio Santucho -actualmente fallecido- promueven este proceso a fin de reivindicar la porción que individualizan como “Agua Azul del D departamento Leales de Tucumán Nomenclatura catastral 85410 Matricula 29432/13”.

A los fines de acreditar su legitimación, los actores debían acompañar el título es, decir, la causa válida o suficiente, según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 4010 CC). Así lo entendió desde antaño la CSJT al sostener que el vocablo título no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa legítima de transmisión o adquisición de la propiedad. Es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), cuanto los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia (Cfr. CSJT, “Augier de Galera, Blanca Yolanda vs. José Morelli y otro s/ Reivindicación y daños y perjuicios”, Sentencia N° 685 del 31/08/2000, entre otras).

El título, además, debe ser de fecha anterior a la posesión de la demandada. Es lo que surge del art. 2789 CC que dispone que si el título del reivindicante es de fecha posterior a la posesión que tiene la demandada, no es suficiente para fundar la demanda, aunque la accionada no presente título alguno. Ahora bien, tal situación no implica que la reivindicante tenga su suerte definitivamente sellada, pues podrá mejorar sus circunstancias recurriendo a los títulos de sus antecesores en el dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión de la accionada (art. 2790 CC) (Cfr. CCCC, Sala 2, “Billone Marcelo Juan Alberto - Billone Orlando Tulio y Billone Andrea Vanessa vs. Espeche Juan Carlos S/ Mediación (Reivindicación)”, sentencia N° 562 del 21/10/2016). Ello es así porque debe presumirse "iuris tamtum" que los antecesores del reivindicante le transfirieron la cosa subrogándole todos sus derechos, es decir, el reivindicante puede ampararse en los derechos que hubieran tenido sus antecesores para reivindicar. Así, la cesión de la acción reivindicatoria se considera implícita en el acto de transmisión (Cfr. art. 1444 del CC).

Ingresando al análisis de este punto, preliminarmente advierto que entre la documentación aportada no consta ni declaratoria de herederos, ni se indica si existía una sentencia de adjudicación que podrían haber sido dictadas en el marco de la sucesión de **Antonio Brito**, pero en las **Escrituras Públicas n° 563 del año 1934** y **n° 4675 año 1928** se mencionan a quiénes revestirían el carácter de herederos. En efecto, de la lectura de tales instrumentos públicos surge que -cuanto menos- se habrían declarado como sus herederos a sus 5 hijos **Pedro Ángel Brito, José Luis Brito, Germán Brito, Ernestina de Jesús Brito de Quintana** y **Lucila Brito**.

A su vez, de la **Escritura Pública n° 563 Pedro Ángel Brito, José Luis Brito, Germán Brito y Ernestina de Jesús Brito de Quintana** del año 1934, vendieron a: 1) **José Antonio Leal Padilla**, 2) **Eduardo Luis Pursch**, 3) **Carlos Miguel Leal Padilla** y 4) **Lirio Leal Padilla** las acciones y derechos que les correspondían a raíz de la adjudicación que se les hiciera en la sucesión de su padre Antonio Brito respecto del inmueble Estancia Mixta dpto Leales compuesto de **338 has 9224m2**, que linda al norte con herederos de Osvaldo Brito, al sur con herederos de Regina Pomnce y Ceferino Brito, al Oeste con Lucio Quiles y al este con herederos de Napoleón Peralta, Agenor López y Burela y Terán (ver página 99 del 4º cuerpo del expediente digitalizado).

Posteriormente, **Lirio Leal Padilla** vendió en fecha 13/12/1962 la **porción indivisa** que le corresponderían a **un cuarto** de las acciones y derechos hereditarios -que habían sido cedidos en 1934- a la **sucesión de Nicolás Santucho**.

La venta de la porción señalada fue registrada en el **Tomo 2, Folio 32, Serie C, Año 1963, Escritura Pública n° 1156**, constando como adquirente “Sucesión de Nicolás Santucho” y como transmitente “Lirio Leal Padilla”, dejándose constancia que “vende la porción indivisa equivalente a una cuarta parte que posee sobre un inmueble ubicado Estancia Mixta compuesto de 338 has9224 (ver página 203 del 2° cuerpo del expediente digitalizado)

El testimonio de hijuela expedido en el juicio “Nicolás Santucho y otro S/Sucesión” acredita que en dicho sucesorio se adjudicó la totalidad de los bienes inventariados, entre los cuales se encuentra un cuarto de las acciones y derechos hereditarios que habían correspondido a Lirio Leal Padilla en condominio a los herederos declarados en la siguiente proporción: 50% a Virginia Palavecino en carácter de cónyuge supérstite y 50% en partes iguales a **José Salvador Santucho**, Bailón Isidro Santucho, Elsa Lucía Santucho, **Delfín Antonio Santucho**, Timoteo Simón Santucho, Juan Felipe Santucho, Rita de Jesús Santucho y Francisca Beatriz Santucho.

A su vez, de la **Escritura Pública n° 4675 año 1928** surge que **Lucila Brito** vendió a **Narciso Saleme** acciones y derechos que le correspondían en el sucesorio de su padre Antonio Brito respecto del inmueble objeto de la litis, en tanto se indica que “ vende las acciones y derechos que tiene en la **Estancia Mixta” primer distrito de Famaillá, compuesto de 338 has 9294 mts ..** le corresponde por herencia de su padre legítimo Don Antonio Brito cuyo juicio sucesorio se liquidó por antes estos Tribunales Juzgado del Dr. Jorge Uriburu..”

A su vez, de la documentación surgiría que **Albeana Lizarraga de Saleme-viuda de Narciso Saleme**, cedió a **Daniel Salcedo**, precisando que no fue acompañada a esta causa documento alguno que acredite dicha cesión/venta.

A su vez, **Daniel Salcedo** la habría transmitido a **Agropecuaria del Pilar SRL el 29/09/2004**, precisando que dicho instrumento tampoco consta en la causa.

Finalmente, **Agropecuaria del Pilar SRL** la transmitió a **Tala Seca S.R.L., conforme surge de Escritura Pública n.° 343 del 14/06/2007** (ver página 191 4to.cuerpo expediente digitalizado). En este sentido, en la Escritura de venta n°343 consta que “El inmueble se encuentra registrado en la Dirección de Catastro como parcela constituida. Le corresponde al vendedor por compra con autorización judicial que hiciera a la Sucesión de Albeana Lizarraga de Saleme mediante Escritura 23 de fecha 11/01/2007”.

No escapa a esta Magistrada que del examen de la profusa prueba documental acompañada al proceso surgiría que el inmueble originariamente habría estado inscripto en el Folio 32, Libro 2, Serie C, en el Registro Inmobiliario de Tucumán, y constaba de 3 padrones n° 87425, 85410 y 87490.

A su vez, tengo en cuenta que las **Escrituras Públicas n° 563 del año 1934 y n° 4675 año 1928** aluden, respectivamente, a “**Estancia Mixta” primer distrito de Famaillá, compuesto de 338 has 9294 mts, y “Estancia Mixta dpto Leales compuesto de 338 has 9224m2”**, precisando que si bien se aluden a departamentos diferentes de nuestra Provincia (Famaillá y Leales, respectivamente), la superficie mencionada es la misma.

Asimismo, no puedo soslayar la circunstancia de que en las Escrituras Públicas indicadas no se precisó qué porción cedían los herederos de Antonio Brito, circunstancia que no habría sido tenida en cuenta en las restantes Escrituras Públicas. A su vez, no surge de las constancias de la causa cómo la parte demandada habría llegado a obtener el 100% de titularidad del inmueble y luego lo transfirió a Tala Seca SRL, precisando que del informe de dominio adjuntado actualmente el inmueble objeto de esta *litis* que estaría identificado con Matrícula Registral L-03670 que correspondería a esta última sociedad en su totalidad.

En este punto preciso que de las constancias de la causa no surge que los instrumentos públicos referenciados (Escrituras Públicas) hubieran sido cuestionadas por las vías correspondientes (redargución de falsedad o nulidad) por lo que estarían dotadas de fe pública y tampoco consta presentación administrativa o judicial alguna a los fines de desvirtuar/cuestionar/corregir/rectificar lo indicado en el folio de dominio que correspondería al inmueble.

Del análisis realizado surgiría que ambas partes recibieron acciones y derechos sobre el inmueble objetos de la litis de los hermanos Brito (**Pedro Ángel, José Luis, Germán, Ernestina de Jesús y Lucila**) quienes cedieron cada uno las porciones indivisas del inmueble a través de cesiones

acciones y derechos que les correspondían a raíz de la adjudicación que se les hiciera en la sucesión de su progenitor Antonio Brito, reiterando lo expuesto en cuanto a que no fue adjuntada a esta causa ni la declaratoria de herederos, ni la adjudicación realizada en el marco del proceso sucesorio de Antonio Brito. En este punto, preciso que en atención a que las 2 Escrituras Públicas no indican porcentaje alguno, podría inferirse que cada hijo había recibido partes iguales, en cuyo caso 1/5 del inmueble resultaría de titularidad de la parte demandada en razón de la cesión efectuada por Lucila Brito, mientras que sus 4 hermanos habrían transferido los 4/5 restantes a José Antonio leal Padilla, Eduardo Luis Pursch, Carlos Miguel Leal Padilla y Lirio Leal Padilla, surgiendo que este último transmitió su porción indivisa (1/5) a la Sucesión de Santucho, porción que correspondía en un 50% a la cónyuge supérstite Palavecio de Santucho y el 50% restante a sus 8 hijos, constando que en este proceso solamente presentaron demanda 2 de ellos, José Salvador Santucho y de Delfín Antonio Santucho.

Al respecto, nuestro Máximo Tribunal Local señaló en un caso similar al presente que: "...La legitimación de las actoras no podría extenderse válidamente más allá de su cuota parte ideal. Es lo que surge de una adecuada interpretación de los arts. 2679 y 3450 del Código Civil a la luz de las particularidades del caso. Pues bien, los artículos 2679 y 3450 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" (CSJT, Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal, "JUAREZ MARIA EUGENIA Y OTRO Vs. POBLADOR RAUL FRANCISCO S/ REIVINDICACION Nro. Expte: 653/13 Nro. Sentencia n° 332 del 08/04/2025), pero lo cierto es que al interponer su demanda los actores no invocan que actúan en representación de la Sucesión de Santucho, ni tampoco señalan que pretenden reivindicar la parte del inmueble que les correspondería, precisando superficie, sino que se limitan a señalar que pretenden reivindicar la porción que individualizan como "Agua Azul" del D epartamento Leales de Tucumán Nomenclatura catastral 85410, Matricula 29432/13".

Sin perjuicio de ello, lo cierto es que del análisis de la documentación aportada surgiría que al tiempo de promoverse la demandada ambas partes -actores y demandada Agropecuaria del Pilar SRL- resultarían ser condóminos de un mismo inmueble y no de una fracción materialmente determinada. A lo que se agrega que en el mejor de los supuestos los actores acreditarían tener derechos al 6,25% cada uno respecto de la quinta parte indivisa del inmueble.

En este sentido, preciso que de conformidad a lo normado por el art 2761 del CC resultan reivindicables las partes ideales de los muebles o inmuebles por cada uno de los condóminos contra cada uno de los coposeedores. Ello cuando uno de ellos ha excluido al otro. Sin embargo, se encuentra reconocido por las partes y resulta probado por las pruebas rendidas especialmente inspección ocular, declaraciones testimoniales e informe pericial y fotografías acompañadas que los actores se encuentran en posesión de parte del bien, es decir, que no han perdido la posesión de todo el inmueble o de la cuota parte ideal que les pertenecería.

En resumen, siendo que los actores se encuentran en posesión de una fracción del bien y pretenden reivindicar una porción material del mismo, sin siquiera determinarlo, corresponde hacer lugar a la falta de legitimación activa. Ello en razón de que únicamente resulta procedente la reivindicación entre condominio cuando se verifica un verdadero despojo del condominio, lo cual no surge del propio relato de las partes, ni de las constancias de la causa.

Por lo demás, y si bien la conclusión arribada me exime de analizar las restantes cuestiones planteadas en esta causa, viene al caso recordar 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, conforme lo preveía el art. 2758 del CC y cuyos requisitos de procedencia son: a) Justificar el título que da el derecho sobre la cosa-; b) la pérdida de la posesión y la posesión actual de la reivindicada; y c) que la cosa que se reivindica sea una cosa particular, susceptible de ser poseída (Cfr. arts. 2758, 2772, 2774, 2776, 2778 y cts. del CC).

Ahora bien y por lo demás, del análisis de los requisitos para procedencia de la acción de reivindicación, advierto lo siguiente: a) No se encuentra debidamente acreditado el título que justifique el derecho de los actores sobre la totalidad del inmueble, conforme lo ya señalado. b) En cuanto a la posesión actual de la demandada, un requisito esencial, resulta que: 1) los propios actores reconocieron al momento de promover su demanda que poseen, al menos, una fracción del inmueble; y 2) de las constancias de la causa surge que la demandada fue notificada de la demanda

en fecha 06/08/2007 (ver Cédula de Notificación N°55GDYOW), pero en esa fecha ya había transferido el dominio del inmueble objeto de esta causa, en tanto del informe de dominio surge que Tala Seca S.R.L. adquirió el 100% de dicha propiedad el 14/06/2007 (Escritura N° 343), inscripta registralmente a su nombre el 30/07/2007, no habiéndose acreditado que al momento del traslado de la demanda la sociedad demandada detente efectivamente la posesión del inmueble; c) Tampoco se justificó la identificación particular de la cosa que se reivindica, susceptible de ser poseída, ya que no se aportaron los datos precisos (medidas, linderos, etc.) del inmueble conforme lo ya indicado. Estos extremos, individual y conjuntamente considerados, obstan al progreso de la acción intentada. A ello agrego en esta oportunidad que los actores originarios tampoco indicaron los motivos por los cuales optaron por demandar a Héctor Rodolfo Lestard.

4. Corolario. En mérito a lo expuesto, corresponde hacer lugar a la defensa de falta de legitimación activa opuesta por la demandada Agropecuaria del Pilar S.R.L., siendo que al momento de promover la presente demanda los actores acreditaron ser adjudicatarios de una porción ideal del inmueble objeto de este juicio. Consecuentemente, corresponde desestimar la presente acción de reivindicación interpuesta por José Salvador Santucho y Delfín Antonio Santucho --actualmente sus herederos- en relación a la porción que individualizan como Agua Azul, Departamento Leales Tucumán, Nomenclatura catastral 85410, Matrícula 29432/13.

5. Costas. En razón de que las deficiencias apuntadas respecto instrumentos públicos analizados razonablemente podrían haber conducido a los actores a considerar que tenían razón probable para litigar, estimo justo y equitativo imponer las costas por su orden (Art. 105, inc. 1, del CPCCT- Ley 6176 aplicable al caso en razón de lo dispuesto por el art. 822 CPCCT-Ley 9531).

6. Honorarios. Difiero su pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por la accionada Agropecuaria del Pilar S.R.L. En consecuencia, desestimo la presente demanda de reivindicación originariamente interpuesta por José Salvador Santucho y Delfín Antonio Santucho --actualmente sus herederos-, en contra de Agropecuaria del Pilar S.R.L y de Héctor Rodolfo Lestard, según lo considerado.

2) IMPONER COSTAS por orden, conforme lo considerado.

3) DIFERIR PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER.^{MACS}

Actuación firmada en fecha 31/10/2025

Certificado digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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