

Expediente: **782/15**

Carátula: **TEJEDA MARIA LAURA C/ FARIAS RANDISI RICARDO JOSE S/ ACCIONES POSESORIAS**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **11/09/2024 - 00:00**

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

90000000000 - DELPUERTO, ARMANDO ESTEBAN-DEMANDADO/A

90000000000 - DELPUERTO, DARIO ESTEBAN-DEMANDADO/A

90000000000 - DELPUERTO, EDITH NOEMI-DEMANDADO/A

90000000000 - CAJAL, NOEMI GABRIELA-DEMANDADO/A

27176133568 - FARIAS RANDISI, RICARDO JOSE-DEMANDADO/A

90000000000 - DELPUERTO CAJAL, ANA LUCINDA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - DELPUERTO, ANGELICA ESTELA-DEMANDADO/A

90000000000 - DELPUERTO, DAVID ESTEBAN-DEMANDADO/A

90000000000 - DELPUERTO CAJAL, ANGEL JOSUE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20076903302 - MEDINA, CARLOS ALBERTO-POR DERECHO PROPIO

20284767161 - TEJEDA, MARIA LAURA-ACTOR/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 782/15



H102315138120

San Miguel de Tucumán, 10 de septiembre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**TEJEDA MARIA LAURA c/ FARIAS RANDISI RICARDO JOSE s/ ACCIONES POSESORIAS**” (Expte. n° 782/15 – Ingreso: 01/04/2015), de los que

### RESULTA:

Que a fs. 05 del expediente digitalizado se presentó María Laura Tejeda, D.N.I. N° 27.455.652, con domicilio en calle 25 de Mayo N° 639, piso 5to, departamento B, de ésta ciudad, representada por su letrado patrocinante Mario Agustín Racedo. Inició acción de despojo contra Armando Esteban Delpuerto, a fin de recuperar la posesión del predio ubicado en Las Mesadas, El Cadillal, departamento Burruyacú, compuesto de aprox. 9 has. Mencionó que la finca ocupa mayormente la superficie del padrón N° 98.196 (7/8 has.) y también el padrón 98.195 (alrededor de 2 has.). Indicó que la tradición del inmueble que efectuara Nicasia Gramajo a la actora quedó instrumentada en el boleto de fecha 29 de octubre de 2.013. Narró que, desde aquél ingreso, hasta los hechos turbatorios que se registraron el 28/08/2014 la posesión ha sido quieta, pública, pacífica e ininterrumpida. Aclaró que la Sra. Gramajo sumó más de 80 años de edad y con su cónyuge nacieron y vivieron toda su vida en Las Mesadas.

Advirtió que la fracción de alrededor de dos hectáreas es contigua, formando con la otra parte una sola unidad, y por los antecedentes con que cuenta, sería la que Delpuerto pretende apropiarse mediante una maniobra ardida consistente en crear la apariencia de titularidad de derechos, en el

juicio de desalojo en contra de terceras personas que ninguna vinculación han tenido con la Sra. Gramajo, ni con la actora (expte. N° 2291/10, Delpuerto Esteban Armando c. Jiménez Mario Leonardo y otros s. desalojo). Refirió a los actos posesorios efectuados, destacando el emplazamiento de una pista de esquí acuático y la pista de aterrizaje de aviones ultralivianos.

A fs. 11 del expte. digitalizado la actora solicitó medidas cautelares.

A fs. 70 modifican demanda, señalando que la acción que entablan es la de conservar o mantener la posesión contemplada en el art. 1487 del C.C..

A fs. 79 formula precisiones en su demanda, en cuanto a que el demandado Del Puerto Armando Esteban falleció, por lo que la demanda esta instaurada en contra de sus Herederos Dario Esteban, Davio Esteban, Edith Noemí y Angélica Estela del Puerto, como así también en contra de Noemi Gabriela Cajal, Angel Josue y Ana Lucinda del Puerto.

Mediante presentación de fs. 95 se apersonaron Angélica Estela Delpuerto, DNI 24.432.150 y David Esteban Delpuerto, DNI N° 31.620.035 por intermedio de su letrado patrocinante Adrián Zerdán, y plantearon nulidad del decreto que corrió traslado de la demanda. A fs. 106 contestó traslado la actora. Por resolución de fecha 23/03/2018 se rechazó el planteo de nulidad interpuesto.

A fs. 202 se apersonó Ricardo José Farías como cesionario de los derechos y acciones litigiosos de los herederos del demandado Armando Esteban Delpuerto, a saber: Dario E., David E, Edith Noemi, y Angélica E. Delpuerto. Por sentencia de fecha 29/10/2018 se hizo lugar al pedido de intervención requerido por Farías Randasi.

Mediante presentación del 30/08/2020 la actora precisó la legitimación pasiva, habiendo fallecido Armando E. Delpuerto, y solicitó que se cite a Ricardo J. Farías, así como también a Noemí Gabriela Cajal (cónyuge supérstite), a Ana Lucinda y Ángel J. Delpuerto.

Por decreto de 15/12/2022 se tuvo por constituido en los estrados del Juzgado el domicilio de los demandados Angélica Estela y David Esteban Delpuerto.

El 13/03/2023 contestaron la demanda los coherederos del extinto Armando E. Delpuerto, Ana Lucinda, Ángel J. Delpuerto y Noemí G. Cajal. Formularon la negativa de rigor y seguidamente expusieron su verdad de los hechos. Indicaron que nacieron y vivieron en la localidad de Las Mesadas, en la casa que ahora la actora reclama como poseedora, propiedad que detentaba Armando E. Delpuerto hasta su fallecimiento. Que, él arrendaba las tierras a agricultores y tal es así que tuvo que iniciar un juicio de desalojo, el que la actora mencionó como fraudulento. Advirtieron que, Nicasia Gramajo no pudo haber transmitido a la actora más que una posesión viciosa.

Refirieron que se presentó, asimismo, Randazzo con una escritura traslativa de acciones y derechos hereditarios y posesorios siendo que ese cesionario era un empleado del club náutico, o empleado de Esteban Gotardi. Plantearon falta de legitimación pasiva, puesto que al haber cedido las acciones y derechos hereditarios -salvo la concubina- estarían excluidos de las acciones posesorias que pretende hoy la actora demandar.

Contestó la actora el traslado de la defensa articulada, en fecha 04/05/2023. Negó que los Sres. Noemí Gabriela Cajal, Ana Lucinda Delpuerto Cajal y Angel Josue Delpuerto Cajal carezcan de vínculo jurídico alguno con el objeto de esta litis. Aclaró que originalmente la actora demandó al Sr. Armando Esteban Delpuerto y luego se produjo el deceso del demandado. Ante tal situación, procedió a citar a los herederos del demandado fallecido. Es decir que los Sres. Noemí Gabriela Cajal, Ángel Josué Delpuerto Cajal y Ana Lucinda Delpuerto Cajal fueron citados para intervenir en este proceso en su acreditado carácter de herederos del demandado fallecido. Advirtió que la cesión

a favor del Sr. Randisi (obrante a fs. 200 del expte. hoy digitalizado) fue otorgada por los herederos Darío Esteban, Angélica Estela, Edith Noemí y David Esteban Delpuerto; y no por los demás herederos del fallecido Armando Esteban Delpuerto.

Por providencia de fecha 06/10/2023 se tuvo por incontestada la demanda por Ricardo Farias Randisi y a continuación se dispuso la apertura a pruebas de la presente causa. En fecha 20/02/2024 se celebró la primera audiencia y el 04/07/2024 se llevó a cabo la segunda audiencia, no habiendo comparecido los testigos propuestos, se clausuró el período probatorio y la actora alegó. Finalmente, los autos pasan para dictar sentencia, lo que deja estas actuaciones en estado de resolver y,

#### **CONSIDERANDO:**

1. Atento la vigencia del CCyCN corresponde determinar cuál es la normativa que rige el presente caso. Como señala Aída Kemelmajer de Carlucci, la norma transitoria del art. 7 del CCyCN: "...la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC no pueden ser afectadas por las nuevas disposiciones; en cambio, el CCyCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada..." (Aída Kemelmajer de Carlucci "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa FE, 2015, pág. 159). En consecuencia, atento a que la acción intentada en los presentes autos es la acción de recuperar la posesión (relación de poder en la nueva terminología del CCyCN), en la que, lo que interesa es el último estado de la posesión al producirse el acto que el actor invoca como atentado; que en la demanda, la parte actora bajo el título de "La turbación posesoria" expuso que ésta se produjo en fecha 28 de agosto del 2014, cuando intentaron efectivizar el lanzamiento en el marco del proceso de desalojo, por lo que corresponde aplicar el Código velezano.

2. Como lo expresa la parte actora en su escrito introductorio, la misma entabla una acción que tiene por objeto la de conservar o mantener la posesión, contemplada en el art. 1487 del C.C.

Tal como su nombre lo indica la acción posesoria de mantener tiende a mantener la posesión, ya que nadie puede turbarla arbitrariamente.

Estamos frente a pretensiones posesorias que conllevan el ejercicio de acciones posesorias en las que el litigio versa exclusivamente sobre el hecho posesorio, por lo que la controversia posesoria no se decide sobre la base de título alguno.

En consecuencia, la prueba debe versar sobre la legitimación del actor, los actos posesorios invocados y el hecho de la turbación.

3. Dicho ello y de acuerdo a como quedó trabada la litis, entiendo que no se encuentra controvertido el carácter de poseedora de la actora respecto del fundo cuyo lanzamiento se pretendió en el juicio de desalojo. Sin perjuicio de ello, entiendo que dicho hecho se encuentra también acreditado con los distintas pruebas obrantes en autos, tales como fotografías, estudios de ingeniería, actuaciones administrativas, planos de catastro, expediente administrativo del Ente Tucumán Turismo, boletas de pago de impuesto inmobiliario.

4. Del expediente "Delpuerto Armando Esteban c/ Jimenez Mario Leonardo y otro s/ desalojo, y que tramita por ante el Juzgado en documentos y locaciones, que en este acto tengo a la vista, surge que la actora de este proceso no se encuentra demandada en dicho proceso. Y que en ese proceso, y en fecha 30 de setiembre de 2014, se proveyó "...El informe evacuado por Catastro Parcelario, el

*plano aprobado por dicho organismo que se agrega a fs.433/434 y la memoria descriptiva, son los instrumentos imprescindibles y que se tomaran en cuenta para la ejecución y cumplimiento de la sentencia ejecutoriada de desalojo ya que ellos permiten individualizar correctamente el inmueble a desalojar, ubicado en Las Mesadas, Dto. Burruyacu. Cabe destacar que consta a fs. 43 que el Sr. Juez de Paz se constituyó en él referido inmueble a fin de cumplir con las disposiciones exigidas por los art.423 del C.P.C. y C.T. Por lo expuesto corresponde, una vez firme lo aquí dispuesto se libre oficio al Sr. Juez de Paz a fin de concretar el desalojo del inmueble objeto de éste juicio. Con el referido oficio se acompañará fotocopia del plano que se agrega a fs. 434 ya que de la parcela 97c solo corresponde una fracción que es la mensurada.... El inmueble posee la nomenclatura catastral que a continuación se describe: DPTO.: BURRUYACU - LUGAR: LAS MESADAS; DOMICILIO: RUTA PROV. N° 312, KM. 39,36; C: II; S: B; L: 68; P: 97 (C); PADRON: 98195; ; MATRICULA: 24436; ORDEN: 287.- LINDEROS: N: CANAL GUZMAN; S: RIO SALI; E: PARC. 97 (D) A NOMBRE DE CIRIACO PAZ; O: PARC. 97 (F) A NOMBRE DE BILSKY DE MAULÚ YARMILA;..."*

De ello, surge que la medida de lanzamiento recaería sobre la porción del inmueble que ocupa o posee la Sra. Tejeda.

A los fines de determinar la procedencia y si esta orden de lanzamiento puede constituir un acto de turbación, cabe precisar lo siguiente:

En cuanto a la demanda de desalojo, es preciso recordar que la misma procede contra los locatarios, sublocatario, tenedores precarios o intrusos, cuya obligación de restituir sea exigible, como dispone textualmente el art. 423 CPCC. Tal como lo sostuvo nuestro máximo Tribunal: la "obligación de restituir" debe estar necesariamente referida a un inmueble individualizado, lo que requiere una localización precisa, en cuanto a ubicación, linderos, medidas, etc., y todo otro dato conducente a su determinación. Debe también recordarse que quien acciona tiene a su cargo la acreditación del derecho que invoca, lo que incluye la determinación precisa del inmueble sobre el que recae la acción. (CSJT. Ramos de Campero M. vs. Ale, vda. de Sudcar Z. S/desalojo. Fallo 356, 14/5/08). Esta individualización en concreto del inmueble fue obviada en la demanda de desalojo.

De acuerdo a la compulsa del expediente de desalojo, surge que tampoco se dio cumplimiento con lo normado por los arts. 421 y 423 procesal (hoy arts. 496 y 498 del NCPCyCT), en cuanto a la indagación de la existencia de sublocatarios u ocupantes.

Dicho ello, también cabe hacer algunas precisiones respecto de la acción de manutención de la posesión, y específicamente a la turbación.

De acuerdo con el artículo 2496 del Código Civil, la turbación consiste en "actos" de posesión. De ahí que la única turbación admisible es la de hecho, la que se comete por medio de actos materiales (art. 2384, Cod. Civ.), y no la de derecho. Pero éste principio reconoce su excepciones.

Así se dijo que: "*Si bien, en principio, no procede el interdicto de retener para impedir la concreción de una orden de lanzamiento emanada de un órgano judicial, se decidió que el mismo resulta viable en el caso excepcional en que el trámite que precedió a tal resolución haya sido irregular, por haberse omitido citar al tenedor o poseedor*", "... así, el principio en la materia es que las órdenes de autoridades judiciales no importan actos de turbación en la posesión por lo que el interdicto de retener no procede respecto de actos emanados del Poder Judicial, salvo que el trámite que precede a las resoluciones haya sido irregular, por no haberse citado al tenedor o poseedor o no habersele dado oportunidad de defenderse".

En términos similares se pronuncian Arean y Highton al expresar: "Cabe agregar que no hay turbación cuando la injerencia en el inmueble ajeno es lícita (por ejemplo, el supuesto de un oficial de justicia que pretende llevar adelante el lanzamiento de un inmueble ordenado por un juez). No obstante, en algunos casos se consideró que había turbación causada por actividad judicial cuando el demandado no tuvo la oportunidad de ser oído y de ofrecer prueba, es decir, cuando no se respetaron las garantías constitucionales del debido proceso y de defensa." ("Código Procesal Civil y Comercial de la Nación-Tomo 12-pág. 26 HIGHTON, Elena I.-AREÁN, Beatriz (Directoras)-Editorial: Hammurabi).

También Morello y Berizonce refieren al caso excepcional cuando exponen: "Como principio, los interdictos de retener no procede contra resoluciones administrativas o judiciales dictadas en forma

regular y dentro del ámbito de su competencia, pero se ha dejado a salvo la posibilidad de que por esta vía sumarísima se acuerde tutela al poseedor o tenedor que se viere inquietado por decisiones de ese origen, dictadas en trámite irregular o con violación de las garantías del contradictorio.”

“Si bien, en principio no procede el interdicto de retener, para impedir la concreción de una orden de lanzamiento emanada de un órgano judicial, el mismo resulta viable en el caso excepcional en que el trámite que precedió a tal resolución haya sido irregular, por haberse omitido citar al tenedor o poseedor (CSJN, marzo 2, 1981, Der., v.99, p. 460-465; BORDA, Tratado de Derecho Civil, v.I, p.180, pto. 201).“

“Resulta en cambio formalmente procedente el interdicto de retener para impedir la concreción de una orden de lanzamiento emanada de un órgano judicial, interpuesto por quien siendo poseedor de gran parte del inmueble, no tuvo adecuada intervención ni fue escuchado en el proceso (Cám. apel. Quilmes, sala II, 26-5-98, “Osfemarg, SA c/Ferreyra, José Aldo, sobre interdicto de retener la posesión y prohibición de innovar”) (Morello, Passi Lanza, Sosa, Berizonce, “Códigos Procesales”, v. VII-A, p.23).

Por otra parte y aun cuando la orden de desalojo es justamente eso, una orden judicial, que podría llevar a ser conceptualizada como una amenaza de derecho o jurídica, es claro que el efecto que se intenta a partir de ella es claramente un acto material que busca excluir al destinatario del corpus de la cosa.

En consonancia con lo expuesto también se pronuncia Salvat: “Las resoluciones judiciales, por lo mismo que emanan de una autoridad espacialmente investida del poder de resolver las diferencias entre las partes, sólo pueden ser atacadas por las vías y recursos que la ley especialmente autoriza; una vez que estas vías o recursos han sido agotados o si ellos no han sido usados, las resoluciones judiciales son en adelante inatacables y quedan revestidas de la autoridad de la cosa juzgada; el cumplimiento o la ejecución de las mismas no puede ni debe ser en adelante detenido. De conformidad a estos principios, la acción e manutención en la posesión no puede ser admitida cuando existen de por medio resoluciones judiciales que ordenan la entrega de ella, al menos siempre que esas resoluciones hayan sido regularmente dictadas. Este principio, como veremos enseguida, ha sido aplicado en las circunstancias más diversas, pero, además, ha sido concretamente enunciado, en términos generales, en muchas resoluciones judiciales.”

Continúa el autor: “En el terreno de las aplicaciones prácticas del principio, pueden recordarse los siguientes casos, tomados de las decisiones judiciales, en todos los cuales la acción de manutención o el interdicto de retener ha sido desestimado: embargo judicial de la cosa o de los alquileres, orden de poner al síndico de una sucesión concursada en posesión de los bienes de ésta; posesión judicial ordenada a favor del comprador de una finca vendida en juicio ejecutivo.”

No obstante lo hasta aquí señalado, luego expone: “Limitaciones: Hemos dicho que el principio enunciado se aplicaba siempre que se tratara de resoluciones judiciales regularmente dictadas. Si por el contrario, esta condición falta, si se trata de resoluciones que han sido dictadas sin audiencia del verdadero poseedor, de tal manera que el cumplimiento de ellas conduciría a la desposesión de éste sin haberlo oído, la acción de manutención o interdicto de retener ha sido constantemente admitida.” (“Tratado de derecho civil argentino-Derechos reales-Tipografica Editora Argentina S.A-1961-p. 388 y sgtes.).

Hasta aquí, es claro que existe acuerdo en que se trata de un supuesto de excepción que se relaciona concretamente con la circunstancia de que quien alega la posesión no haya tenido oportunidad de participar en el proceso en que se ordena el desalojo.

En ese sentido, de la documentación acompañada y conforme fuera antes mencionado, surge que el actor justifica prima facie la posesión del inmueble.

Luego, de la observación del expediente de desalojo que tramita por ante el Juzgado en documentos y locaciones surge que la demanda no va dirigida a la Sra. Tejeda.

Por otro lado existe imprecisión en la determinación del inmueble objeto de ese proceso, a punto tal que la individualización se realiza con posterioridad al dictado de la sentencia y cuando se pretende el lanzamiento de los ocupantes del inmueble.

Cabe recordar que el art. 2255 del CCyC en cuanto dispone que: "La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante. El tenedor de la cosa a nombre de un tercero puede liberarse de los efectos de la acción si individualiza al poseedor. Si no lo individualiza, queda alcanzado por los efectos de la acción, pero la sentencia no hace cosa juzgada contra el poseedor.", dan pauta de que la sentencia allí dictada lo fue sin haber sido escuchado en cuanto lo que tuviera para decir respecto del hecho de su posesión, circunstancia que se erige "prima facie" en aquello que los autores y la jurisprudencia enuncian como excepción al principio de que las resoluciones judiciales no pueden considerarse actos turbatorios.

Por esta razones es que entiendo que corresponde hacer lugar a la presente demanda incoada por María Laura Tejeda, D.N.I. N° 27.455.652, con domicilio en calle 25 de Mayo N° 639, piso 5to, departamento B de esta ciudad, en contra de Ricardo José Farias Randisi y en contra de Cajal Noemí Gabriela, Del Puerto Angel Josue y Del Puerto Cajal Ana Lucinda. En consecuencia, se condena a estos últimos a abstenerse de ejecutar la sentencia recaída en el expte. N° 2291/10, cartulado "Delpuerto Esteban Armando c. Jiménez Mario Leonardo y otros s. desalojo" en contra de la actora María Laura Tejeda.

5. Costas a los demandados vencidos.

6. Honorarios para su oportunidad.

Por ello,

## **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA** incoada por **María Laura Tejeda**, D.N.I. N° 27.455.652, con domicilio en calle 25 de Mayo N° 639, piso 5to, departamento B de esta ciudad, en contra de **Ricardo José Farias Randisi** y en contra de **Cajal Noemí Gabriela, Del Puerto Angel Josue y Del Puerto Cajal Ana Lucinda**. En consecuencia, se condena a estos últimos a abstenerse de ejecutar la sentencia recaída en el expte. N° 2291/10, cartulado "Delpuerto Esteban Armando c. Jiménez Mario Leonardo y otros s. desalojo" en contra de la actora María Laura Tejeda.

**II.- Imponer las costas a los demandados vencidos.-**

**III.- Honorarios para su oportunidad.**

**HAGASE SABER.-** NSN.-

**DR. JOSE IGNACIO DANTUR**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN IV° NOM**

Certificado digital:

CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231 165569

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