

Expediente: **4170/23**

Carátula: **GOMEZ GRACIELA BEATRIZ C/ JUAREZ ROMAN MODESTO Y OTRAS S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **15/02/2026 - 00:00**

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

23125971059 - JUAREZ, JUANA ROSA-DEMANDADO/A

90000000000 - JUAREZ, CLAUDIA ELIZABETH-DEMANDADO/A

20235651409 - JUAREZ, ROMAN MODESTO-DEMANDADO/A

20164601103 - GOMEZ, GRACIELA BEATRIZ-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial N° XIV

ACTUACIONES N°: 4170/23



H102335961862

**JUICIO:GOMEZ GRACIELA BEATRIZ c/ JUAREZ ROMAN MODESTO Y OTRAS s/
REIVINDICACION - EXPTE N° 4170/23**

San Miguel de Tucumán, febrero de 2026

Y VISTOS: los presentes autos: GOMEZ GRACIELA BEATRIZ c/ JUAREZ ROMAN MODESTO Y OTRAS s/ REIVINDICACION, de los que

RESULTA

Que en 28/08/23 se presenta la Sra. Graciela Beatriz Gómez, DNI n° 31.644.416, con domicilio real en Diagonal Eugenio Méndez n° 141 y promueve acción de entrega -libre de todo ocupante- del inmueble ubicado en calle Próspero Mena n° 1150 de esta ciudad, entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario N° 135.498, Matrícula Catastral N° 3633/1373, en contra de Román Modesto Juárez, DNI n° 10.402.205, con domicilio real en calle 5 y 20, Barrio Virgen de Lourdes, manzana B, Lote 17, Las Talitas, Tucumán; Juana Rosa Juárez, DNI n° 11.879.897, con domicilio en Paraguay 2350 de S. M. de Tucumán, Provincia de Tucumán -ambos herederos declarados en el sucesorio de Modesta de Jesús Corbalán- y de Claudia Elizabeth Juárez, DNI n° 22.332.493, con domicilio en calle Próspero Mena N° 1150 de la ciudad de San Miguel de Tucumán (hija del codemandado Román Modesto Juarez), y de todo otro ocupante del inmueble objeto del presente juicio, solicitando se dicte sentencia ordenando a los accionados hagan efectiva entrega del inmueble descripto, todo bajo apercibimiento de disponerse la entrega judicial del mismo ordenando el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario, y con expresa imposición de costas. Asimismo solicita se condene a los demandados -solidariamente- a abonar los daños y perjuicios.

Relata como antecedentes que: 1- En fecha 31/03/2015 mediante boleto de compraventa, adquirió de la Sra. Juana Rosa Juárez un inmueble ubicado en calle Próspero Mena n° 1150 de esta ciudad,

identificado con el padrón Catastral N° 135499, inscripto en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), inscribiéndose el referido Boleto de venta en el Registro Inmobiliario con fecha 23/04/2015. 2- Dicha adquisición se efectuó atento que la Sra. Juana Rosa Juárez acreditó autorización de venta otorgada por sentencia de fecha 12/09/2011, recaída en el sucesorio Corbalán Modesta de Jesús s/ Sucesión. Expte n° 1149/08, que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX Nom. del Centro Judicial Capital. 3- Con fecha 24/06/2016 mediante escritura pública n° 534 pasada por ante el Escribano Nicolás Odstreil, adscripto al Registro N° 51, se cumplimentó con la transferencia de dominio del inmueble en cuestión. Para su celebración la Sra. Juarez concurrió en el carácter de autorizada judicialmente para otorgar dicho acto, acreditando tal condición con la correspondiente declaratoria de herederos de fecha 02/07/2010 y la autorización judicial de venta de fecha 12/09/2011, ambas resoluciones dictadas en el sucesorio de Modesta de Jesús Corbalán. 4- Que en los autos caratulados "Juarez Román Modesto c/ Juarez Juana Rosa s/ Especiales Fuero de Atracción", expte n° 9824/16 tramitados ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX Nominación, se sustanció acción de nulidad de la venta del inmueble ubicado en calle Próspero Mena n° 1150 de esta ciudad, recayó sentencia definitiva con fecha 21/02/22, en la que el juez interviniente resolvió: "... NO HACER LUGAR a la acción de nulidad de la venta del único inmueble del acervo hereditario interpuesta por el actor Román Modesto Juarez en contra de Graciela Beatriz Gómez y Juana Rosa Juárez, atento lo considerado..." Que al margen de rechazar la nulidad promovida por el heredero Román Modesto Juárez, en sus considerandos se expresó: "Resulta necesario destacar... que se encuentra reconocido en autos por ambas partes del proceso, que el inmueble en cuestión se encontraba y aún se encuentra actualmente ocupado por la hija del actor, Sra. Claudia Elizabeth Juárez, situación absolutamente irregular indebida en la que... no caben ni el desalojo propiamente dicho y una posible prescripción adquisitiva, pero que, una vez finalizado este pleito, y a fin de dar cabal cumplimiento con lo decidido, debe ser resuelta de manera inmediata, para evitar un dispendio jurisdiccional innecesario. En efecto, si bien la Sra. Claudia E. Juarez resulta una tercera, porque no es heredera de la causante Modesta Corbalán, tampoco es actora o demandada en este juicio, ni fue citada como tercera interesada por el actor, no es menos cierto que la misma es hija de uno de los coherederos de autos (actor) y está haciendo uso exclusivo de un bien que forma parte del caudal relicto y que, según manifestaciones del propio actor, su hija habita y posee desde su nacimiento, en su representación. 5- Que al amparo de lo decidido la actora por presentación de fecha 08/06/2023, solicitó en dichos autos la entrega del inmueble en cuestión, con el solo propósito de materializar las consideraciones vertidas en la sentencia citada, es decir, evitar mayores dilaciones y un dispendio jurisdiccional innecesario, no obstante por decreto de la misma fecha se dispuso: "Atento a que lo solicitado excede el marco de conocimiento del presente juicio, por la entrega del inmueble, ocurra por la vía y forma que corresponda". Que con convicción de la legitimidad y procedencia del pedido efectuado, con fecha 07/08/2023 se presentó en el sucesorio mencionado solicitando se ordene la entrega del bien en cuestión, ante lo que el juzgado respondió que la parte interesada deberá concurrir por ante los autos "Juarez Roman Modesto c/ Juarez Juana Rosa s/ Especiales Fuero de atracción- Expte n° 9824/16. Señala que su parte, ante tal dualidad, volvió a insistir con el pedido de entrega de los autos donde tramitó la acción de nulidad ante lo que se decretó "estése al proveído de fecha 08/06/23", motivo por el cual inició este proceso.

Expone que el demandado Román Modesto Juárez promovió en su contra una acción de nulidad, en los autos caratulados "Juarez Román Modesto vs. Gomez Graciela Beatriz s/ nulidad" Expte n° 2308/22 sustanciado por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la IV Nom. reproduciendo por esa vía la pretensión procesal de obtener la declaración de nulidad de la venta que oportunamente le efectuara la Sra. Juana Rosa Juárez. En dicho juicio por sentencia de fecha 21/12/22 se resolvió: "I.- HACER LUGAR a la excepción de cosa juzgada planteada por la demandada ..."

Fundamentos: Que conforme surge de las constancias obrantes en el expediente "Juarez Román Modesto c/ Juarez Juana Rosa s/ Especiales Fuero de atracción - Expte n° 9824/16", con fecha 31/03/2015 mediante Boleto de compraventa adquirió de la sra. Juana Rosa Juarez un inmueble ubicado en calle Próspero Mena N° 1150 de esta ciudad identificado como padrón catastral n° 135499, inscripto en la matrícula S-31098 (capital sur), inscribiéndose el referido Boleto de venta en el Registro Inmobiliario con fecha 23/04/2015.

Explica que con fecha 24/06/2016 mediante escritura pública n° 534 pasada por ante el escribano Nicolás Federico Odstrcil, se cumplimentó la transferencia de dominio del inmueble en cuestión. Para su celebración y tal como consta en el cuerpo de la escritura referida, la Sra. Juárez concurrió en el carácter de autorizada judicialmente para otorgar dicho acto, acreditando tal condición con la correspondiente declaratoria de herederos de fecha 02/07/2010 y la Autorización judicial de venta de fecha 12/09/2011, ambas resoluciones dictadas en el sucesorio de Modesta de Jesús Corbalán, ello con cargo de oportuna rendición de cuentas por parte de la Sra. Juana Rosa Juárez.

Planteada la nulidad de la venta referida, por sentencia de 21/02/22 el juez interviniente en los autos "Juarez Román Modesto c/ Juarez Juana Rosa s/ especiales fuero de atracción", expte n° 9824/16 resolvió: "IV No Hacer Lugar a la acción de nulidad de la venta del único inmueble del acervo hereditario interpuesta por el actor Román Modesto Juárez en contra de Graciela Beatriz Gómez y Juana Rosa Juárez..."

Que encontrándose firme y consentida la sentencia referida, por CD N° 198184856 y CD n° 198184842, ambas de fecha 21/06/22 dirigidas al domicilio real denunciado en este juicio por el actor, y al domicilio de ubicación del inmueble objeto de este juicio (respectivamente), intimó fehacientemente al Sr. Juárez a hacer efectiva entrega del inmueble ubicado en calle Próspero Mena N° 1150 de esta ciudad.

Que la CD referenciada fue contestada por Juarez Román Modesto con argumentos dilatorios desconociendo de forma ilegítima y arbitraria los alcances del decisorio dictado con fecha 21/02/22, resistiéndose injustificadamente al cumplimiento de lo allí resuelto.

Señala que ante tal situación, requirió los servicios del Escr. Odstrcil, el cual labró la Escritura pública n° 591 de fecha 16/08/2022 en la que se pudo constatar que en el inmueble se encontraba el Sr. Juan Manuel Juárez, nieto del Sr. Román Juárez (coheredero en autos) quien ratifica que la dirección del inmueble donde se materializó la constatación es calle Próspero Mena n° 1150 y que en el mismo vive su tía (entiende el actor que se trata de la Sra. Claudia Elizabeth Juárez). Se tomaron fotografías.

Agrega que posteriormente el accionante toma conocimiento de que el Sr. Juárez había iniciado una acción de nulidad en su contra -en el Juzgado Civil y Comercial de la IV Nom.- para obtener la nulidad de la venta efectuada por la Sra. Juana Rosa Juárez, en el que - como se dijera - se hizo lugar a la excepción de cosa Juzgada interpuesta por el demandado (actor en estos autos), pronunciamiento que se encuentra firme.

Explica que la Sra. Juana Rosa Juárez debía restituir al actor Román Modesto Juárez el 50% del precio obtenido por la venta del inmueble ubicado en calle Próspero Mena. Ello conforme a sentencia de fecha 21/02/22.

En este contexto, dice, al haberse desestimado la pretensión de nulidad de la venta que le efectuó Juana Rosa Juárez y pasado en autoridad de cosa juzgada el fallo que así lo declaró, quedaron irrevocablemente adquiridos en su persona el 100% de los derechos sobre el inmueble objeto de este juicio, derechos que no pueden ser contestados de nuevo, ni ante el mismo tribunal que ha

dictado la sentencia ni ante otra jurisdicción.

De lo expuesto, indica que surge de modo incuestionable que el demandado asumió y mantiene una conducta obstructiva al pleno ejercicio de los derechos que le asisten en su calidad de legítima propietaria del inmueble objeto del presente proceso, resistiéndose infundada, arbitraria e ilegítimamente a hacer efectiva entrega del inmueble en cuestión, violando los arts. 23, 24, 25 y cctes. del CPCCT.

Solicita medida de no innovar, a la que se hace lugar en 20/09/23.

Formula reserva de ampliar la demanda.

Indica pruebas que ofrece.

En 01/12/23 presenta nuevamente demanda la Sra. Graciela Beatriz Gómez, DNI n° 31.644.416 en la que expresa que lo solicitado es:

1) Acción de entrega -libre de todo ocupante del inmueble ubicado en calle Próspero Mena n° 115, entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C 7, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario n° 135.498, Matrícula Catastral N° 3633/1373, en contra de Román Modesto Juárez, DNI n° 10.402.205, con domicilio en calle 5 y 20, Barrio Virgen de Lourdes, Manzana B, Lote 17, Las Talitas, Tucumán, Juana Rosa Juárez, DNI n° 11.879.897, con domicilio en calle Paraguay n° 235 de la ciudad de San Miguel de Tucumán -ambos herederos declarados en el sucesorio de Modesta de Jesús Corbalán- y de Claudia Elizabeth Juárez, DNI n° 22.332.493, con domicilio en calle Próspero Mena n° 1150 de la ciudad de S. M. de Tucumán (hija del codemandado Román Modesto Juárez), y de todo otro ocupante del inmueble objeto del presente juicio, solicitando se dicte sentencia ordenando a los accionados hagan efectiva entrega del inmueble descripto, todo bajo apercibimiento de disponerse la entrega judicial del mismo, ordenando el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario.

2) Se condene a los demandados (solidariamente) a abonar los daños y perjuicios irrogados como consecuencia de la privación de uso del inmueble que oportunamente les fuera adquirido, por la suma de pesos Doscientos Mil (\$200.000) en concepto de daño moral, con más el 100% del valor locativo mensual, fijado con criterio de actualidad, durante el lapso comprendido entre la fecha de la adquisición del inmueble objeto de este juicio, y la efectiva entrega del mismo, en concepto de daño patrimonial

Respecto de la acción de entrega del inmueble, la accionante reproduce íntegramente los argumentos vertidos a fs. 2/14 de su primigenio escrito de demanda, a lo que me remito *brevitatis causae*.

Respecto de la acción de daños y perjuicios indica que surge de modo incuestionable que los demandados asumieron y mantienen una conducta obstructiva al pleno ejercicio de los derechos que le asisten en su calidad de legítima propietaria del inmueble objeto del presente juicio, resistiéndose infundada, arbitraria e ilegítimamente a hacer efectiva entrega del inmueble en cuestión.

Manifiesta que dicho accionar le ha ocasionado daños reales y efectivos, ya que, pese a haber adquirido de buena fe el inmueble cuya entrega se reclama en el año 2015 y escriturada su compra el 24/06/2016, a la fecha se ve privada del uso del mismo.

Que consecuencia indiscutible de ello es que desde la adquisición del inmueble, debió soportar no solo la indisponibilidad absoluta del capital invertido para su compra, frustrándose o dilatándose la

finalidad de satisfacer la necesidad habitacional de su grupo familiar, o en su caso de percibir el valor locativo del inmueble en cuestión debido al uso excesivo que durante todo este tiempo usufructuaron y siguen usufructuando los accionados en autos. Considera que la frustración de las ventajas económicas esperadas, o la pérdida de un enriquecimiento patrimonial previsto, justifican acabadamente la reparación del daño que reclama.

Es por ello que como daño patrimonial reclama el uso exclusivo que realizaron los demandados Ramón Modesto Juárez y su hija Claudia Elizabeth Juárez durante el lapso comprendido entre la firma de la escritura de venta a su favor -24/06/2016- y hasta la efectiva entrega del inmueble en cuestión, reclamando el 100% del valor locativo del inmueble, por cada mes de uso exclusivo entre ambas fechas.

Solicita para ello se tenga en cuenta las tasaciones efectuadas a en el inmueble durante los procesos que se sustanciaron entre las partes de este juicio -tasación realizada por perito tasadora Silvia Noemí Albornóz y la practicada por el martillero Adrián Ezequiel Ghinghis.

Indica que la presente también persigue la reparación del DAÑO MORAL consecuencia directa del accionar ilegítimo de los demandados. Justiprecia este rubro en el monto de \$200.000.

Indica pruebas que ofrece.

En 02/10/24 contesta demanda la Sra Juana Rosa Juárez por medio de su letrado apoderado, Dr. José Oscar Martínez, solicitando el rechazo de la acción, rechazando todos y cada uno de los puntos invocados por la accionante.

Expone que el inmueble fue perfectamente vendido a la compradora Sra. Graciela Gómez, quien prestó consentimiento acerca de lo que compraba y en los montos acordados; que la venta fue efectuada en forma consentida y la posesión entregada a la parte compradora sin ningún tipo de reclamos. Que se le entregó la posesión libre de ocupantes, por lo que mal puede reclamarle algo que ya cumplió.

Indica que ella vendió, por autorización judicial y se entregó la posesión. Ambas cosas se encuentran detalladas en cláusula primera in fine del contrato suscripto con la Sra. Gómez.

Por lo expuesto, solicita se rechace la demanda interpuesta en su contra por no ser parte involucrada, con costas a la actora.

En 16/10/24 contesta demanda el letrado Jorge Andrés Contrera, apoderado del Sr. Román Modesto Juárez, solicitando el rechazo de la demanda en su totalidad, con imposición de costas a la actora.

Efectúa negativas generales y particulares.

Expone que la verdad de los hechos es la siguiente:

Indica que la adquisición del inmueble es absolutamente nula, plagada de mala fe, y fruto de una autorización de venta también concebida desde sus inicios con mala fe, ilegítima, maliciosa, lo que agrava aún más la conducta de la actora y de la demandada Juana Rosa Juárez.

Explica que el inmueble objeto de esta litis formaba parte del acervo hereditario en el sucesorio mencionado ut supra, ostentando el demandado vocación hereditaria por ser hijo de la causante en autos. Expone que el Sr. Juárez Román Modesto residió en el inmueble de litis hasta el año 1994 aproximadamente y luego trasladó su centro de vida a calle 5 y 20 - Mza. B – Lote 17 -Barrio Virgen de Lourdes – Las Talitas. Que la Sra. Juana Rosa Juárez denunció domicilio del Sr. Román Modesto

en Prospero Mena 1150, efectuándose todas las notificaciones, incluyendo apercibimientos en ese domicilio, en el cual el demandado no se encontraba residiendo, situación conocida tanto por la Sra. Juana Rosa Juárez y Graciela Beatriz Gómez.

La residencia del mismo se inicia con su nacimiento y se extiende a todos los actos de su vida y sus hijos nacieron ahí, de hecho, se encuentra poseyendo la propiedad Claudia Elizabeth Juárez, quien lo hace a nombre del demandado conforme lo autoriza el Código Civil.

Dice que surge el manifiesto accionar malicioso, la conducta de denunciar, teniendo conocimiento del domicilio real, un domicilio en el que el Sr. Juárez no vivía, en aras de conseguir una declaratoria de herederos que la posicionaba como única heredera (la cual consiguió en fecha 30/06/2010), libre de disponer el inmueble mediante autorización judicial (la cual consiguió en fecha 12/09/2011). Que este accionar malicioso queda confirmado por el Juzgado en sentencia de fecha 28/08/2018 del sucesorio, que declara la nulidad de las notificaciones cursadas al domicilio de Prospero Mena 1150.

Que entre la autorización de venta conseguida ilegítimamente y la declaración de nulidad de las notificaciones es que ocurre la "venta" del inmueble por parte de la Sra. Juárez en favor de la Sra. Gómez.

Manifiesta que la actora hace mención de una compraventa el día 31 de marzo de 2015, en la que dice adquirir por parte de la Sra. Juárez, el dominio del inmueble producto de esta litis, pero esta argucia o ardid va más allá porque no tan solo especifica que adquirió y pagó un precio, sino que otorgó la posesión, acto inexistente del cual no se puede invocar.

Que la Sra. Juárez realizó todas las acciones tendientes a violar el Art. 399 (regla nemo plus iuris) en un entramado de planes y tretas destinadas desde el inicio del sucesorio, a excluir al Sr. Modesto Juárez de la declaratoria de herederos y efectivamente transmitir a otro un derecho mejor o más extenso del que tiene.

Dice que pareciera hasta aquí que el conflicto en cuanto a la declaratoria de herederos, autorización de venta y demás cuestiones en las que se dirime la mala fe, se encuentran circunscriptas únicamente a las relaciones personales y jurídicas de los hermanos Román Modesto Juárez y Juana Rosa Juárez, sin embargo, es el accionar de la Sra. Gómez, el que complementa la maniobra ilícita y maliciosa de la Sra. Juárez, siendo partícipe desde un inicio de la estrategia para despojar al demandado de sus derechos. Expone que la Sra. Gómez tiene una fuerte relación de amistad con la Sra. Juárez; la hija de la Sra. Juárez, María de los Ángeles Sánchez fue amadrinada por la madre de la Sra. Gómez, Graciela Ortega en su casamiento y el hijo de la Sra. Juárez, Luis Sánchez es empleado de la firma comercial "Pinturerías Roca", propiedad también de la madre de la Sra. Gómez. Que todo esto se encuentra descripto y acompañadas las pruebas en los autos caratulados "JUAREZ ROMAN MODESTO C/ JUAREZ JUANA ROSA S/ ESPECIALES FUERO DE ATRACCION (SUCESION)", EXPTE 9824/16, que tramitó ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX Nominación. Indica que esta situación permite vislumbrar que la Sra. Gómez tuvo conocimiento todo este tiempo de la existencia del Sr. Juárez, su vocación hereditaria y en complicidad de la Sra. Juárez arguyeron un plan para despojarlo de sus derechos. A eso se le suma que el precio por el cual se realizó la compraventa entre la Sra. Gómez y la Sra. Juárez es irrisorio teniendo en cuenta los valores que se manejan en el mercado inmobiliario. Expone que la operación comercial inválida, anulable, se realizó por la suma de \$160.000 y el Sr. Modesto Juárez no recibió suma alguna de dinero hasta el día de la fecha.

Señala que determinación de la fallida revocación de autorización de venta, la mala decisión de la cosa juzgada autorizaría a este Juez a entrar a explotar los términos de la cosa juzgada írrita siendo la última ratio este proceso judicial. Expresa que nos encontramos frente a una acción nacida de un

título que no fue otorgado por el demandado por lo que resta fuerza en términos reivindicantes en un 50%, la anulabilidad parcial de ese título determina la imposibilidad de prosperar una acción reivindicatoria.

Explica que el título no se conformó de acuerdo a las modalidades establecidas por el Código Civil, que determina título y modo. Que nunca la Sra. Gómez ha tenido la posesión.

Consta en el instrumento público con el cual acciona, declaraciones falsas por parte de los que concurren a la operación, que no pueden ser achacadas a la Escribana, quien textualmente expresa que las partes declaran que fue pagado el precio y entregada la posesión, cuestión totalmente ajena a la verdad. Expone que para esa parte es sin duda un acto inexistente ya que no participó del proceso sucesorio, ni de la venta, a más de la inexistencia de la toma de posesión por parte de la actora.

En mérito de lo expuesto considera que se debe rechazar la acción reivindicatoria al no ser el título esgrimido por la parte válido, en cuanto a su nacimiento y confección, interponiendo la posesión en carácter de propietarios animus domini, en carácter de heredero de la Sra. Modesta de Jesús Corbalán.

Indica pruebas que ofrece.

En 12/12/24 se tiene por incontestada demanda a la Sra. Juárez Claudia Elizabeth.

En 23/12/24 se abre la causa a pruebas, convocándose a una audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas para el día 15/04/25. Producida la misma, comparecen las siguientes personas: Por la parte actora, Gomez Graciela Beatriz, DNI N° 31.644.416, con su abogado patrocinante Figueroa Arturo Alberto MP N° 2988. La parte demandada, Juarez Roman Modesto, DNI N° 10.402.205, su abogado apoderado Contrera Jorge Andres MP N° 4307. No comparecen la parte demandada Juarez Juana Rosa, DNI N° 11.879.897, ni su abogado apoderado Martínez José Oscar MP N° 2924. Tampoco comparece Juarez Claudia Elizabeth estando debidamente notificada.

Las pruebas ofrecidas y producidas por las partes son:

LA ACTORA GOMEZ GRACIELA BEATRIZ:

- 1.- DOCUMENTAL: Se reserva su valoración para definitiva.
- 2.- DOCUMENTAL EN PODER DE TERCEROS: En la que se dispone se libren lo siguientes oficios:
 - A.- GEAS N° 1. Producida el 02/07/25.
 - B.- GEACC N° 1. producida el 30/04/25.
- 3.- INFORMATIVA: En la que se dispone se libren oficios a :
 - A.- Registro Civil. Producida.
 - B.- Dirección General de Rentas. Producida 16/04/25
 - C.- Dirección de Ingresos Municipales: producida 23/04/25
 - E.- EDET, producida el 19/06/25.

EL DEMANDADO JUAREZ ROMAN MODESTO:

- 1.- DOCUMENTAL: Se acumula la misma al cuaderno de pruebas del actor N° 2.

- 2.- INFORMATIVA: En la que se dispone se libre oficio a Camara Nacional Electoral. No producida.
- 3.- DECLARACIÓN DE PARTE: En la que se cita a la Sra. Gomez Graciela Beatriz. Producida en audiencia de fecha 13/10/2025.
- 4.- DECLARACIÓN DE PARTE: En la que se cita a declarar a la Sra. Juarez Juana Rosa. No producida.
- 5.- INFORME SOCIAMBIENTAL: No producido, según se informa en fecha 13/06/25
- 6.- TESTIMONIAL: En la que se cita a declarar a la Sra. Cecilia Ester Perez. Producida en audiencia de fecha 13/10/25.
- 7.- TESTIMONIAL: En la que se cita a declarar a la Sra. Ortega Graciela Alejandra. No producida.
- 8.- INFORMATIVA: En la que se dispone se libren oficios a: Parroquia Ntra. Sra. de Montserrat. Producida en 11/06/25.
- 9.- INFORMATIVA: En la que se dispone se libren oficios al Registro Público de Comercio de Tucumán. Producida en 05/06/25.
- 10.- INFORMATIVA: En la que se dispone se libre oficio a Pinturerías Roca S.R.L. No producida.
- 11.- INFORMATIVA: En la que se dispone se libre oficio a ARCA, producida 16/04/25.

LA DEMANDADA JUAREZ JUANA ROSA:

- 1.- DOCUMENTAL: Se reserva su valoración para definitiva.
- 2.- INFORMATIVA: Se acumula a la prueba ofrecida por la parte actora N° 2.

Se fija fecha para que tenga lugar la Segunda Audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de la Causa para Definitiva, para el día 13/10/25. Producida la misma, comparecen las siguientes personas: La parte actora, Gomez Graciela Beatriz DNI N° 31.644.416 con su abogado patrocinante Figueroa Arturo Alberto MP N° 2988. La parte demandada, Juarez Roman Modesto, DNI N° 10.402.205, su abogado apoderado, Contrera Jorge Andres MP N° 4307. No comparecen la parte demandada Juarez Juana Rosa DNI N° 11.879.897, ni su abogado apoderado José Oscar Martinez MP N° 2924. Tampoco concurrió la codemandada Claudia Elizabeth Juarez. Se tienen por expresados los alegatos de la parte actora y del demandado Román Modesto Juarez.

En 14/10/25 se practica planilla fiscal, la cual es abonada por el actor en 22/10/25 y en 19/12/25 por el demandado quedando los presentes autos en condiciones de dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

Que en estos autos el 29/08/2023 se presenta la Sra. Graciela Beatriz Gómez, DNI N° 31.644.416, y promueve acción de entrega -libre de todo ocupante- del inmueble ubicado en calle Próspero Mena n° 1150 de esta ciudad, entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario N° 135.498, Matrícula Catastral N° 3633/1373, en contra de Román Modesto Juárez, DNI n° 10.402.205, Juana Rosa Juárez, DNI n° 11.879.897, -ambos herederos declarados en el sucesorio de Modesta de Jesús Corbalán- y de Claudia Elizabeth Juárez, DNI n° 22.332.493, (hija del codemandado Román Modesto Juarez), y de todo otro ocupante del inmueble objeto del presente juicio, solicitando se dicte sentencia ordenando a los accionados hagan efectiva entrega del inmueble descripto, todo

bajo apercibimiento de disponerse la entrega judicial del mismo, ordenando el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario, y con expresa imposición de costas. Asimismo solicita se condene a los demandados -solidariamente- a abonar los daños y perjuicios peticionados.

En 01/12/23 presenta nuevamente demanda la Sra. Graciela Beatriz Gómez, DNI n° 31.644.416 en la que expresa que lo solicitado es: 1) acción de entrega -libre de todo ocupante del inmueble ubicado en calle Próspero Mena n° 115, entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C 7, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario n° 135.498, Matrícula Catastral N° 3633/1373, en contra de Román Modesto Juárez, DNI n° 10.402.205, Juana Rosa Juárez, DNI n° 11.879.897,-ambos herederos declarados en el sucesorio de Modesta de Jesús Corbalán- y de Claudia Elizabeth Juárez, DNI n° 22.332.493, (hija del codemandado Román Modesto Juárez), y de todo otro ocupante del inmueble objeto del presente juicio, solicitando se dicte sentencia ordenando a los accionados hagan efectiva entrega del inmueble descripto, todo bajo apercibimiento de disponer la entrega judicial del mismo, ordenando el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario. 2) Se condene a los demandados (solidariamente) a abonar los daños y perjuicios irrogados como consecuencia de la privación de uso del inmueble que oportunamente les fuera adquirido, por la suma de pesos Doscientos Mil (\$200.000), en concepto de daño moral, con más el 100% del valor locativo mensual, fijado con criterio de actualidad, durante el lapso comprendido entre la fecha de la adquisición del inmueble objeto de este juicio, y la efectiva entrega del mismo, en concepto de daño patrimonial.

El accionado se opone a las solicitudes efectuadas por la actora alegando la mala fé de la vendedora (heredera aparente) y de la compradora y el desconocimiento de la apertura de la sucesión de su madre, manifestando que se lo notificó en un domicilio que no era el suyo, entre otros argumentos a los que me remito.

En trámite de resolver tengo en cuenta lo dictaminado por la Sra. Jueza del Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la IX Nom., -adjuntado como prueba en autos en fecha 28/04/25 en el cuaderno de pruebas n° 2 del actor-, en la sentencia dictada en fecha 21/02/22 que expone fundamentos que considero pertinentes para la correcta dilucidación de estos autos.

Por ello transcribiré los mismos: "...RESULTAS...Respecto al primer requisito, en los presentes autos se encuentra acreditada la calidad de heredero del actor Román Modesto Juárez como hijo de la causante Modesta de Jesús Corbalán, conforme surge de la partida de nacimiento de fs. 6 y de la sentencia declaratoria de herederos que ya se dictó en fecha 22/03/2019 en los autos "CORBALAN MODESTA DE JESUS s/ SUCESION" - Expte. N°1149/08, por ello, el primer requisito para que proceda la acción está cumplido...Atento a lo reseñado y remitiéndome también a lo considerado al resolver la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por la Sra. Graciela Beatriz Gómez, la acción de petición de herencia entablada se encuentra correctamente dirigida contra la heredera declarada Juana Rosa Juárez, toda vez que pese a que la demandada en su oportunidad vendió el inmueble del acervo hereditario y manifiesta nunca haber entrado en posesión material del mismo, dicha venta la realizó a título de heredera y por tanto, gozó de posesión hereditaria, ya que para ello no se requiere la detentación material de la cosa toda vez que los herederos, ascendientes o descendientes directos del causante entran de pleno derecho en posesión de todos y cada uno de los bienes de la herencia; sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa – corpus – ni de la intención posesoria – animus – (López Mesa, Marcelo, Código Civil anotado con jurisprudencia, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2011, p. 1805). En esta tesitura el artículo 3418 CC "prevé la transmisión de pleno derecho a los sucesores universales, de la posesión material de los bienes que detentaba el causante con el alcance de los arts. 2351 y sgtes." (Santos Cifuentes, Código Civil Comentado y anotado, t. V, 3ra ed. act. L. L., Buenos Aires, 2011, p. 485; ídem Córdoba M. en Bueres y Highton, Código Civil y normas complementarias, t. VI A, p. 364 a 368;

ídem Ferrer y Medina, Código Civil Comentado. Sucesiones, t. I, p. 416 a 418). Es decir, que si bien la demandada Juárez vendió el inmueble, el tema de la posesión se relaciona con los actos de aceptación de la herencia –los cuales realizó–, y que tienen como resultado la consolidación de la propiedad, independientemente de la posesión material de los bienes en su sentido literal, por ello, se encuentra satisfecho el segundo de los requisitos para la procedencia de la acción. Con respecto a la última disposición, de la compulsa del proceso sucesorio de la Sra. Corbalán, surge que en su patrimonio existía un único bien inmueble ubicado en calle Próspero Mena entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C 7, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), Padrón inmobiliario N° 135.498, Matrícula Catastral N°3633/1373, el cual fue vendido por la demandada Juana Rosa Juárez, como heredera aparente de la totalidad de la herencia, con sentencia declaratoria de herederos y sentencia de autorización de venta, siendo a la fecha de titularidad en un 100% de la compradora Graciela Beatriz Gómez, sin que se haya declarado la nulidad de la venta. Gozando la heredera aparente y el actor en éste caso de vocación hereditaria concurrente, el Sr. Juárez persigue la restitución de la porción que del acervo hereditario le correspondiere (un 50%), lo que da por cumplido el último de los requisitos para que proceda la acción. Resulta necesario destacar en este punto que se encuentra reconocido en autos por ambas partes del proceso, que el inmueble en cuestión se encontraba y aún se encuentra actualmente ocupado por la hija del actor, Sra. Claudia Elizabeth Juárez situación absolutamente irregular e indebida en la que, atento a las consideraciones ya efectuadas en torno a la situación jurídica del bien, no caben ni el desalojo propiamente dicho y una posible prescripción adquisitiva, pero que, una vez finalizado este pleito, y a fin de dar cabal cumplimiento con lo decidido, debe ser resuelta de mera inmediata, para evitar un dispendio jurisdiccional innecesario. En efecto, si bien la Sra. Claudia E. Juárez resulta una tercera, porque no es heredera de la causante Modesta Corbalán, tampoco es actora o demandada en este juicio, ni fue citada como tercera interesada por el actor, no es menos cierto que la misma es hija de uno de los coherederos de autos (actor) y está haciendo uso exclusivo de un bien que forma parte del caudal relicto y que, según manifestaciones del propio actor su hija habita y posee desde su nacimiento, en su representación. En virtud de lo considerado, siendo que la acción de petición de herencia posee un objeto de índole personal y otro de naturaleza real, toda vez que por un lado, consiste en el reconocimiento del título de heredero por quien la entabla (que en este caso, ya sucedió por cuanto se encuentra dictada la sentencia declaratoria de herederos a favor del actor y de la demandada en los autos "CORBALAN MODESTA DE JESUS s/ SUCESION" - Expte. N°1149/08), y por el otro, procura que se le reconozca a quien la ejerce su derecho respecto de los bienes que integran o pertenecieron al acervo hereditario, corresponde hacer lugar a la acción de petición de herencia entablada por Román Modesto Juárez por el 50% que, como heredero de la causante Modesta de Jesús Corbalán, le corresponda sobre los bienes de su sucesorio, en contra de Juana Rosa Juárez, con costas a la demandada"

Continúa diciendo que: "... del análisis del proceso sucesorio y de las propias manifestaciones del actor en los presentes autos, no surge que el mismo haya desconocido el fallecimiento de su madre. Por el contrario, sabía que el único bien perteneciente al caudal relicto estaba siendo ocupado en forma exclusiva por su hija, con quien dijo, estaba enemistado, aunque nada probó al respecto, ni en el presente juicio, ni en el Incidente de nulidad promovido en el sucesorio. Y a quien en otro párrafo de la demanda se refiere como "legítima poseedora del inmueble relicto en su representación". A ello, se suma el hecho de que entre el fallecimiento de Modesta de Jesús Corbalán (18/09/2007) y el apersonamiento del actor a su sucesorio (22/09/2015) pasaron 8 años. En todo ese tiempo, más allá de la nulidad de la notificación a fin de que se apersonara al sucesorio de su madre, que había sido iniciado por su hermana, el actor pudo haber dado curso también al proceso sucesorio de su madre, para reclamar los derechos que le correspondían sobre la herencia de su madre fallecida, cuyo deceso conocía. Cabe concluir entonces, que no existiendo pruebas respecto a la mala fe de la heredera aparente, cabe considerar a la heredera Juana Rosa Juárez como heredera aparente de

buena fe. Y en consecuencia en orden al alcance de la restitución corresponde la aplicación de lo establecido en la segunda parte del art. 3430 del código Velezano, actual art. 2315 del CCCN "...Si el poseedor de la herencia hubiese sido de buena fe, debe sólo restituir el precio recibido..."

Sigue así: "...De las constancias del proceso sucesorio, se desprende que, como ya lo dije anteriormente y sin intenciones de ser reiterativa, la Sra. Juana Rosa Juárez vendió en el carácter de única heredera aparente, contando con las correspondientes sentencias de declaratoria de herederos y de autorización de venta expedidas a su favor. El hecho de que el bien transmitido, esté ocupado por un tercero, en nada incide en la compraventa, en todo caso será una cuestión asumida por la adquirente, y que tendrá solución a través de los resortes legales que correspondan. Luego del apersonamiento de su hermano - actor en éstos autos- al proceso sucesorio y por su pedido, se declaró la nulidad de la resolución declaratoria de herederos y de la aprobación de denuncia de bienes, pero no la de autorización de venta. La mala fe alegada por el actor respecto al conocimiento de que la compradora sabía de su existencia, lo que será analizado luego, o de que la demandada nunca tuvo la posesión del inmueble, no resultan fundamentos válidos para declarar la nulidad de la venta realizada, ya que no incumplen ninguno de los requisitos estipulados para la validez de los actos jurídicos... De la aplicación estricta del citado artículo se podría inferir que correspondería declararse la nulidad de los actos efectuados por el heredero aparente en virtud de que, en realidad, resultó no ser propietario y, por ende, el heredero real no tendría por qué soportar los actos de administración o disposición que aquél hubiere realizado. Sin embargo, la solución legal no se consagra en ese tenor, pues si asignamos a dicho principio tales efectos absolutos, la seguridad o estabilidad jurídica quedaría cuestionada y, en consecuencia, los terceros de buena fe estarían claramente desprotegidos. Para evitar la inseguridad o inestabilidad jurídica, el principio comprendido en los arts. 3270 y 3281 del CC (actuales 399 y 400 del CCCN) cede y se procede a aplicar la teoría de la apariencia en relación a la validez de los actos de administración y disposición realizados por el heredero aparente, como lo prescribe el art. 3430 del Código de Vélez. El fundamento de la validez de los actos de administración y disposición del heredero aparente es la preponderancia de un interés general, la seguridad en los negocios jurídicos y la protección de terceros de buena fe, frente a uno particular, el interés del heredero real (cfr. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado (), cit., T. VI, p. 51/52). Reitero, tratándose de actos de disposición, el principio general es que son válidos los actos de disposición a título oneroso a favor de terceros de buena fe. La condición de validez es que dichos terceros ignoren la existencia de herederos de mejor o igual derecho que el heredero aparente, o que los derechos de éste están judicialmente controvertidos, lo que no ocurre en autos, toda vez que al momento de realizarse la venta por parte de la Sra. Juárez a la Sra. Gómez, la primera de las nombradas era la única heredera declarada en autos y contaba además con una sentencia de autorización de venta, por lo que la Sra. Gómez, compró a quien aparecía como la única heredera de todos los bienes del sucesorio. Por otra parte, ninguna prueba aportó el actor, tendiente a acreditar el conocimiento y relación familiar y de vecindad que tenían la Sra Gomez y su madre Graciela Alejandra Ortega, respecto de la familia Juarez, alegado en la demanda, como fundamento de la mala fe de la adquirente. Por tanto, verificándose en la especie la concurrencia de los tres requisitos exigidos en la segunda parte del art. 2315 del CCyCN, esto es actos de disposición de los bienes inmuebles hereditarios, a título oneroso y buena fe de los terceros adquirentes, corresponde concluir que dichos actos son válidos y oponibles al actor Román Modesto Juárez. Por lo expuesto, no corresponde hacer lugar a la acción de nulidad de la venta realizada por la Sra. Juana Rosa Juárez respecto del inmueble del acervo hereditario ubicado en calle Próspero Mena entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C 7, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), Padrón inmobiliario N° 135.498, Matrícula Catastral N°3633/1373 a la Sra. Graciela Beatriz Gómez, con costas al actor vencido. Resueltas las acciones planteadas y no habiéndose probado mala fe de las demandadas, no puede restituirse al actor la parte proporcional del bien que posee la tercera

adquirente, por lo que la Sra. Juana Rosa Juárez debe restituir al actor la parte proporcional del precio percibido por la venta del único bien del acervo hereditario con el alcance previsto en el art. 3430 del código Velezano, cuya réplica encuentra cabida en el art. 2315 del CCCN para el heredero aparente de buena fe. La jurisprudencia y doctrina han sostenido en este aspecto, que si la demandada de la acción de petición de herencia es de buena fe, debe restituir el precio obtenido por la venta, con sus intereses (Córdoba, Marcos. Cita:TR LALEY AR/DOC/7285/2012). Por lo que, en el presente caso la Sra. Juana Rosa Juárez debe restituir al Sr. Román Modesto Juárez el 50% del precio obtenido por la venta del inmueble ubicado en calle Próspero Mena entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C 7, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), Padrón inmobiliario N° 135.498, Matrícula Catastral N°3633/1373, con sus intereses conforme tasa activa del Banco Nación...RESUELVO...II) HACER LUGAR a la demanda de PETICIÓN DE HERENCIA deducida por Román Modesto Juárez en contra de Juana Rosa Juarez, conforme lo considerado, con costas a la demandada vencida. En consecuencia, la demandada debe restituir al actor Román Modesto Juárez el 50% del precio obtenido por la venta del inmueble ubicado en calle Próspero Mena entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C 7, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-31098 (Capital Sur), Padrón inmobiliario N° 135.498, Matrícula Catastral N°3633/1373, con sus intereses conforme tasa activa del Banco Nación. III) NO HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación activa de la acción de nulidad de la venta del único inmueble del acervo hereditario interpuesta por la Sra. Graciela Beatriz Gómez, conforme lo considerado, con costas a su cargo. IV) NO HACER LUGAR a la acción de nulidad de la venta del único inmueble del acervo hereditario interpuesta por el actor Román Modesto Juárez en contra de Graciela Beatriz Gómez y Juana Rosa Juárez, atento a lo considerado, con costas al actor vencido..."

Continuando con el análisis de la reivindicación planteada por la accionante, el Código Civil de Vélez, conceptualizaba a la reivindicación en el art. 2758, que expresaba 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".

A más de ello, de las pruebas ofrecidas y producidas por la actora en autos surge lo siguiente:

El Código Civil y Comercial, siguiendo los lineamientos de la norma precedente, dispone "la acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento" (art. 2248, 1° párrafo)".

"La doctrina nacional la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat-Argañaraz, Derechos Reales, TIII, n°2034)".

"El ejercicio de la acción requiere: a) que el reivindicante sea titular del derecho; b) que el derecho exista al tiempo de la demanda y subsista durante el proceso; y c) que la acción se dirija contra el poseedor o tenedor de la cosa (arts.2249, 2255 CCCN)".

Que conforme surge de las pruebas aportadas en autos la actora acreditó la titularidad sobre el inmueble que pretende reivindicar mediante Escritura n° 534 de fecha 24/06/2016 con constancia de ingreso en el Registro Inmobiliario, cuestión que no ha sido objeto de prueba en contrario.

Asimismo ha probado mediante prueba INFORMATIVA: En la que se dispone se libren oficios a: Sociedad de Aguas del Tucuman, Producida en 09/05/25 en el que se informó lo siguiente: " A tales efectos, informo que, según los datos aportados por el Sector Comercial de esta empresa, la Cta N° 123-61400-0, registra como titular de servicio a la Sra. Gómez Graciela Beatriz. Asimismo adjunto estado de deuda. " y a EDET, producida el 19/06/25 en el que se informa que el medidor n° 8179147

de calle Próspero Mena n° 1150 se dio de alta en la anterior empresa de energía AyEE a nombre de Ramón Benito Juárez, hasta el día 27/08/2015 que se hace cambio de titularidad a nombre de Graciela Beatriz Gomez, DNI n° 31644416, el mismo a la fecha se encuentra vigente"

Por otro lado, tengo en cuenta que el reivindicante no se halla obligado a probar que haya tenido la posesión del inmueble, sino que, para incoar la acción, le es suficiente acreditar su derecho a poseer, y ello, porque la ley acude en su auxilio en virtud de presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación al demandado (si su título es de fecha anterior), o si no, le autorizan a invocar la habida por sus antecesores" (cfr. Papaño, Kiper, Dillon y Causse en "Derecho Civil, Derechos reales tomo 2, editorial Astrea edición 2004, p. 431).

En el caso, los derechos de la actora emanan de la escritura de venta del inmueble, se presume que quien le transmitió era poseedor y propietario de la heredad que reivindica (Art. 2256 inc c). Los cuales derivan de la causante Modesta de Jesús Corbalan y resultan sin lugar a dudas anteriores a la posesión de los demandados Roman Modesto Juarez y Claudia Elizabeth Juarez.

Tampoco acredita el demandado Roman Modesto Juarez actos materiales que demuestren una posesión a título de dueño que excluya a toda otra persona, ni la interversión de título que exceda la ocupación en carácter de heredero, sea por sí o por intermedio de su hija Claudia, la cual no contesta demanda, y mucho menos por el tiempo requerido por la ley para la adquisición del dominio por prescripción.

Es conclusión encontrándose firmes a las fechas las sentencias dictadas en el sucesorio y en la causa civil de la IV Nominación, no resulta posible reeditar las cuestiones alegadas sobre el título de la actora que se encuentra debidamente inscripto en el Registro Inmobiliario.

A su vez, si bien no ha aportado pruebas sobre la tradición efectuada sobre el inmueble, y ni siquiera en la demanda menciona haber tomado posesión del mismo en algún momento, lo cual se relaciona con la constación notarial efectuada el 16/08/2022, puede válidamente recurrir a la posesión de su antecesora (la causante Corbalan) a los fines de la promoción de la acción reivindicatoria, la que se considera cedida conforme lo sostuviera el fallo plenario ARCADINI, ROQUE (SUC.) c/ MALECA, CARLOS s/ ACCION REIVINDICATORIA de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sentencia del 11/11/1958, Id SAIJ: FA58020002.

No obstante ello, en relación a la Sra. Juan Rosa Juarez, sin perjuicio de que no habría entregado la posesión al momento de la venta en carácter de heredera autorizada pese a la manifestación en contrario formulada en el boleto y en la escritura, del texto de la contestación de demanda surge que no ocupa el inmueble de referencia, lo cual concuerda con la constatación notarial del 16/08/2022, ni tampoco alega derechos sobre el mismo, a diferencia del codemandado Román Modesto Juarez. Por lo tanto la acción de reivindicación debe ser declarada abstracta respecto de esta última, con costas por el orden causado.

Por lo expuesto, entiendo que la parte actora ha acreditado su mejor derecho sobre el inmueble, y siendo titular de la relación jurídica sustancial planteada, corresponde hacer lugar a la demanda por reivindicación iniciada por Gomez Graciela Beatriz en contra de Juarez Román Modesto y Claudia Elizabeth Juárez sobre el inmueble identificado supra (art. 2248, 2249 y 2255 del CCCN). En consecuencia se condena a los mencionados a restituir a la actora el inmueble objeto de estos autos, en el término de cuarenta días hábiles, dejándolo desocupado y en estado que la reivindicante pueda entrar en su posesión.

Corresponde ahora me refiera a los daños y perjuicios peticionados por la actora. Así, la misma solicita lo siguiente: Se condene a los demandados (solidariamente) a abonar los daños y perjuicios

irrogados como consecuencia de la privación de uso del inmueble que oportunamente les fuera adquirido, por la suma de pesos Doscientos Mil (\$200.000) en concepto de daño moral, con más el 100% del valor locativo mensual, fijado con criterio de actualidad, durante el lapso comprendido entre la fecha de la adquisición del inmueble objeto de este juicio, y la efectiva entrega del mismo, en concepto de daño patrimonial.

Respecto del daño moral, entiendo que al no presumirse in re ipsa ni acreditarse su existencia en forma concreta, cabe desestimar el mismo. Ocurre que no nos encontramos ante situaciones que habiliten a suponer su existencia, como en el caso de lesiones físicas o psicológicas, agresiones, calumnias, injurias u otra clase de consecuencias lesivas sobre las personas (cfr. Cám. Civ. y Com., Sala I, sentencia N° 221 del 24/05/2023), sino de la discusión sobre el mejor derecho de poseer un inmueble, no pudiendo devengarse por la mera existencia de un proceso judicial, conforme lo tiene dicho la jurisprudencia. Por ende se rechaza el rubro.

Respecto del valor locativo del inmueble solicitado por la accionante, sin lugar a dudas que la falta de disponibilidad del mismo ocasiona un daño que en sí mismo resulta indemnizable por las ventajas económicas de las que se vió privado el titular, las que son consecuencia directa de la falta de disposición (cfr. Cám. Civ. Com., Sala II, sentencia N° 307 del 24/07/2015). Considerando que no se trata un supuesto de mora automática, sino que se aplican las reglas del art. 1935 CCCN, considerando la controversia suscitada sobre en juicio sucesorio, cabe merituar que el demandado actuó como poseedor de buena fé hasta el dictado de la sentencia del 21/02/2022 que rechazó su acción de nulidad de la venta, por lo que solamente corresponde hacer lugar a los frutos civiles posteriores a partir de marzo de 2022. Atento la necesidad de que el precio del mismo sea informado por una inmobiliaria conocida en el rubro, no contando al momento del dictado de esta sentencia dato alguno a tal efecto, difiérase su cálculo para su oportunidad. Cada período (a partir de marzo de 2022) devengará intereses del 8 % desde el cierre de cada mes hasta su futura determinación, y luego de ello la tasa activa del Banco de la Nación Argentina hasta su cancelación.

Atento la complejidad de las cuestiones en análisis, que la demandada pudo considerarse con razones para litigar, en razón de la ausencia de posesión en cabeza de la actora, sumado a sus derechos en la sucesión reseñada, amén de que el daño moral resultara desestimado, y que el valor locativo se admite en forma parcial, pudiendo también existir argumentos para sostener tal reclamo, estimo equitativo distribuir las costas por el orden causado (arts. 61 y 63 CPCCT).

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia, hasta tanto se cuente con bases al efecto.

RESUELVO

I.- DECLARAR ABSTRACTA la acción de reivindicación y daños y perjuicios promovida en contra de la Sra. Juana Rosa Juárez, DNI N° 11.879.897.

II.- HACER LUGAR a la acción de reivindicación interpuesta por la Sra. Graciela Beatriz Gómez, DNI n° 31.644.416 en contra del Sr. Román Modesto Juárez, DNI N° 10.402.205, y de la Sra. Claudia Elizabeth Juárez, DNI n° 22.332.493, y de todo otro ocupante respecto del inmueble ubicado en calle Próspero Mena n° 1150 de esta ciudad, entre calle La Plata y Florida, Próspero Mena entre calle La Plata y Florida, Mnz. "B" L/C 7, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula S-31098 (Capital Sur), Nomenclatura Catastral: Circ.: I, Sección 17, Manz/Lam18, Parcela 8, Padrón Inmobiliario N° 135.498, del cual los demandados deberán hacer efectiva entrega en el plazo de CUARENTA (40) días hábiles, bajo apercibimiento de disponerse la entrega judicial del

mismo ordenando el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario.

III.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la acción por daños y perjuicios interpuesta por la actora en contra de los demandados Roman Modesto Juarez y Claudia Elizabeth Juarez, correspondiendo que estos últimos, de manera solidaria, abonen el valor locativo del inmueble mencionado a partir de marzo de 2022, a determinar durante la ejecución de sentencia, más intereses en la forma considerada.

IV.-COSTAS conforme lo considerado.

V.-RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.-

VI.- NOTIFÍQUESE a las partes en su domicilio digital y a la demandada Claudia Elizabeth Juarez en su domicilio real.

HAGASE SABER.-4170/23NAC

Abog. Pablo A. Salomon

Juez

Actuación firmada en fecha 14/02/2026

Certificado digital:

CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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