

Expediente: 3006/15  
Carátula: BUSTOS SERGIO MARIO Y OTRA C/ ESPECHE LUIS ARMANDO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2  
Tipo Actuación: FONDO CON FD  
Fecha Depósito: 18/02/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:  
90000000000 - GRAMAJO, ROXANA ENCARNACION-ACTOR/A  
20290606625 - BUSTOS, SERGIO MARIO-ACTOR/A  
20267832316 - NORNIELLA LUIS ALBERTO, -PERITO  
90000000000 - ROMANO, CRISTINA ESTELA-DEMANDADO/A  
20172194185 - ESPECHE, LUIS ARMANDO-DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA XII NOMINACIÓN

ACTUACIONES N°: 3006/15



H102325347713

San Miguel de Tucumán, 17 de febrero de 2025.

### DATOS DEL EXPEDIENTE:

Caratula: BUSTOS SERGIO MARIO Y OTRA c/ ESPECHE LUIS ARMANDO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS

Expte. N.º 3006/15

#### Partes:

- Demandante (actor): Sergio Mario Bustos, DNI 16.192.861
- Demandante (actora): Roxana Encarnación Gramajo, DNI 17.916.574
- Abogado del demandante: Luis Carbone - M.P. 7.535
- Demandado: Luis Armando Espeche, DNI 16.436.044
- Demandada: Cristina Estela Romano, DNI 16.886.443
- Abogado del Demandado: Jordan Agustin Costilla, MP 3.154

Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación – Centro Judicial Capital de Tucumán

- Juez: Camilo E. Appas

## SENTENCIA

### 1. Trámite procesal del Expediente

En fecha 25/08/2016, los Sres. Sergio Mario Bustos, DNI 16.192.861 y Roxana Encarnación Gramajo, DNI 17.916.574, ambos con domicilio real en calle Gral. Roca y Balcarce N° 375, del barrio San José, localidad Bella Vista de esta provincia, con el patrocinio del letrado Luis Carbone, M.P. 7.535, inician acción de reivindicación y reclamo accesorio de daños y perjuicios, en contra del Sr. Luis Armando Espeche, DNI 16.436.044, con domicilio en casa 7/6 del Barrio San José de la localidad de Bella Vista, respecto al inmueble ubicado en el Barrio San José, Mz. C3, casa/lote 6, de la Localidad de Bella Vista, Leales, Tucumán.

En fecha 12/09/2016 se ordena citar al demandado, corriéndole traslado de la demanda.

En fecha 15/11/2016, previo a trasladar la demanda, se ordena realizar una inspección ocular en el inmueble, tendiente a conocer las personas que ocupan el inmueble y en qué carácter lo hacen. En igual fecha, se designa apoderado común al Sr. Busto Sergio Mario.

En fecha 14/12/2016, se lleva a cabo la inspección ocular en el domicilio denunciado, ampliándose la misma el 17/05/2017.

En fecha 06/10/2017, se ordena suspender los términos como consecuencia del proceso de mediación con los nuevos requeridos.

En fecha 01/08/2018, se amplía la demanda respecto a la parte demandada, contra la Sra. Cristina Estela Romano, DNI 16.886.443, con domicilio en B° San José, Mz. 3, casa 6 de la localidad de Bella Vista.

En fecha 28/08/2018, se ordena librar oficio al Archivo de la Provincia, acompañando respuesta el 08/11/2018.

En fecha 10/12/2018, se ordenó correr vista a la Sra. Defensora de Menores e Incapaces que por turno corresponda, tomando intervención complementaria, la defensoría de niñez, adolescencia y capacidad restringida de la II° nominación, del centro judicial capital, en representación de los niños Pilar Emilse Vallejo Espeche y de Luis Maximiliano Juarez Espeche.

En fecha 17/05/2019, se ordena correr traslado de la demanda y ampliación, notificando a los demandados el 12/09/2019.

El 28/09/2019, el letrado Jordan Agustin Costilla, MP 3.154, apoderado de Luis Armando Espeche, DNI 16.436.044 y de Cristina Estela Romano, DNI 16.886.443 (cfr. Poder General para Juicios y Asuntos Administrativos, Escritura 374 del 26/09/2019), ambos con domicilio real en Mz. C, Casa 7, B° 141 Viviendas, ciudad de Bella Vista, se presenta y plantea Excepciones Previas de defecto legal y de falta de personalidad.

De las excepciones, se corre traslado a la parte actora, contestando dicha parte el 07/11/2019, no haciendo lugar a los planteos formulados por los demandados, en fecha 20/02/2020, por el entonces juzgado actuante.

El 05/03/2020, el letrado Costilla, interpone recurso de apelación contra la sentencia que antecede, haciendo lugar la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III, declarando la nulidad de dicha sentencia.

En fecha 16/09/2021, se dicta nueva sentencia, resolviendo no hacer lugar a la excepción de defecto legal, a la de falta de personalidad y a la excepción de defecto legal deducida en último término.

El 06/10/2021, el letrado Costilla, interpone recurso de apelación contra la sentencia que antecede, no haciendo lugar la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III, confirmando dicha

sentencia.

El 25/10/2022 la parte accionada contesta demanda.

En fecha 06/09/2023, se ordena abrir la causa a prueba, convocándose a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas, el día 27/02/2024.

En fecha 07/02/2024, se hace conocer que, conforme lo dispuesto en la dispositiva VII de la Acordada CSJT N°1472/23, el Proveyente entenderá en la presente causa, fijándose nueva fecha para el 12/03/2024.

El 12/03/2024, se lleva a cabo la primera audiencia donde se proveen las pruebas ofrecidas, fijándose fecha para la segunda audiencia, el 29/07/2024.

En fecha 29/07/2024, se lleva a cabo la segunda audiencia, donde se produce la prueba testimonial del Sr. Oscar Falcón y declaración de parte de los Sr. Espeche, Romano, Bustos y Gramajo, poniéndose los autos para alegar, los que fueron efectuados. Se ordena practicar planilla.

El 30/09/2024, se confecciona planilla fiscal, pasando los autos a despacho para dictar sentencia definitiva en fecha 08/10/2024.

## **2. Argumentos de las partes**

### **Actores**

Relatan los actores que son titulares del derecho real de dominio, del inmueble objeto de la presente acción, identificado con la matrícula registral F-08756, nomenclatura catastral circunscripción II, sección F, parcela 2, padrón inmobiliario 189849, mat. catastral 11971/2829, compuesto según plano N° 23243-94, aprobado por Expte 23384-IV-93, de las siguientes medidas: 11 mts. de frente y contrafrente; 27,72 mts. de Fondo Norte, 72,71 mts. de fondo sud, lindero al norte con lote 7, al sur lote 5, al este lote 4-9 y al oeste calle peatonal.

Exponen que el inmueble fue adquirido del IPVDU, mediante escritura pública N° 516, pasada por ante el Registro Notarial N° 39 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, de fecha 11/11/1996, obteniendo la posesión de manera pública y pacífica aún antes de la fecha de escrituración.

Manifiesta que, en los primeros meses del año 2005, a la hija de ambos, Paula Malvina Bustos, se le diagnosticó una enfermedad, siendo derivada para su tratamiento e intervención quirúrgica a la provincia de Buenos Aires, al Hospital Italiano, lo que originó que tuvieran que alquilar un inmueble.

Agregan que al volver de la citada provincia, en los primeros meses del año 2007, descubrieron que el demandado se encontraba ocupando ilegítimamente el inmueble descrito, introduciéndose en el mismo de manera clandestina, acción facilitada por el hecho de que el inmueble del demandado y el del objeto de la presente acción, son linderos.

Resalta que nunca respondió ni dio explicaciones a los reclamos verbales realizados, remitiendo el 10/02/2015 y 04/03/2015 cartas documentos, intimando a la desocupación y entrega del inmueble, limitándose el demandado a manifestar que eran improcedentes. Cita doctrina.

Reclama por ocupación ilícita del demandado, por daños y perjuicios, en la suma de \$353.184,36, calculados según el promedio del valor locativo que podría haber generado el inmueble de manera mensual, correspondientes a los meses del año 2007, hasta la fecha de la presente demanda.

Cita derecho. Ofrece prueba.

En fecha 01/08/2018, se amplía la demanda respecto a la parte demandada, contra la Sra. Cristina Estela Romano, DNI 16.886.443, con domicilio en B° San José, Mz. 3, casa 6 de la localidad de Bella Vista.

Respecto a los presupuestos de los hechos de la acción de autos, relata que la Sra. Romano, participa con el Sr. Espeche en los actos de desposesión y ocupación ilegítima sobre el inmueble objeto de la acción real.

Resalta que conforme actas realizadas por el Juez de paz de Bella Vista, en fecha 14/12/2016 y 17/05/2017, ambos demandados ocupan el inmueble objeto de reivindicación ilegítimamente, pretendiendo atribuirse título de dueños del inmueble. Ofrece prueba.

### **Demandados**

Luego de realizar una negativa en lo general, realiza una negativa en lo particular, relata que los demandados ingresaron y tomaron posesión del inmueble, como causa de una compleja operación inmobiliaria, en la cual designaron como mandatario a Oscar Alberto Falcón, DNI 11.463.126, para que en representación de los accionados, vendieran un inmueble sito en calle General Roca, pje sin nombre y sin número de la ciudad de Bella Vista, identificado en Plano de Mensura y División como Lote 7, Padrón 276.426 a los actores, y estos a su vez, venderían al mandatario, el inmueble Lote 6 para que ulteriormente el Sr. Falcón, transfiera el mismo a los demandados.

Expone que los actores nunca cumplieron con su compromiso de documentar la operación, obrando de mala fe, ya que en todo momento estuvieron de acuerdo en la concreción de la operación inmobiliaria, otorgando voluntariamente la posesión del inmueble, y realizando mejoras en el mismo. Ofrece prueba documental en poder de terceros.

### **3. Pretensiones**

Los actores, en su carácter de titulares registrales, pretenden la reivindicación de un inmueble ubicado en Mnz. C3, L/C 6, B° 141 Viviendas, Bella Vista, Leales, como así también daños y perjuicios por la ocupación ilícita. Por su parte los demandados solicitan se rechace la demanda.

Así las cosas, en autos se encuentran controvertidos o resultan de justificación necesaria los siguientes hechos: a) titularidad del derecho de dominio invocado por los actores, b) la posesión de los actores previa al despojo por los demandados, c) la operatoria compleja en la que habrían participado los actores y demandados, con intermediación del Sr. Falcón; d) la procedencia de la indemnización por daños y perjuicios.

### **4. Pruebas ofrecidas y/o producidas**

#### **a. Actores:**

- Documental. Se dispuso oficiar al Colegio De Escribanos De La Provincia a los fines solicitados, el que no fue diligenciado.

- Informativa: se libraron oficios a: a) la Dirección De Registro Inmobiliario De Tucuman contestado el 26/03/2024; b) Dirección General De Catastro De La Provincia De Tucuman, sin acreditar diligenciamiento; c) Municipalidad De Bella Vista - Dirección De Catastro, quien contesta el 05/04/2024; d) Colegio De Corredores Inmobiliarios De Tucuman quien contesta el 19/03/2024 y; e) Correo Argentino Oficial De La República Argentina, quien contesta el 25/03/2024.

- Declaración de Parte: se llevó a cabo en fecha 29/07/2024.
- Testimonial. No se produjo por cuanto no se presentaron los testigos.
- No se admitió la prueba pericial.

#### **b. Demandados:**

- Documental: Se ordenó librar cédula al Sr. Oscar Alberto Falcón a los fines de que remita el Boleto de Compraventa referenciado en el escrito de demanda.
- Informativa: desestimada.
- Prueba Pericial: Resultó sorteado Luis Alberto Norniella, quien presenta pericia el 15/05/2024 y contesta impugnaciones el 11/06/2024.
- Testimonial: el Sr. Oscar Alberto Falcon, DNI 11.463.126, prestó declaración testimonial en fecha 29/07/2024.
- Declaración de parte: se llevó a cabo el día 29/07/2024.

#### **c. Valoración de los hechos controvertidos conforme pruebas.**

Asimismo, adelanto que para dar solución al caso planteado efectuaré la valoración de toda la prueba aportada conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales de la lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta de la judicatura, de acuerdo con lo que prescriben los art. 136 CPCCT y art. 3 CCCN. Y, en definitiva, fundaré mi decisión conforme lo dispone el art. 30 de la Constitución Provincial.

### **5. Análisis y Solución del Caso**

#### **a. Ley Aplicable**

En primer lugar cabe aclarar que debido a la entrada en vigor del CCCN (ley 26.994) desde agosto del año 2.015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del CC (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

En este sentido, se ha dicho que “el derecho a obtener en juicio que la sentencia se dicte conforme a la ley 'de fondo' vigente a la fecha de trabarse la litisEste es un punto de ardua discrepancia; consiste en decidir qué ley debe aplicar el juez al sentenciar una causa que, iniciada bajo la vigencia de una norma de fondo, se ve sorprendida durante su pendencia por otra norma que sustituye a la anterior. No se trata de leyes procesales aplicables a la tramitación del juicio, sino de las que rigen las pretensiones de las partes. Una fuerte corriente jurisprudencial mantuvo el criterio de que las partes en juicio adquieren derecho, al trabarse la litis, para que la sentencia se dicte en aplicación de la ley en vigor en aquella ocasión, descartando la ulterior que sobreviene entre la litis trabada y la

decisión judicial. La Corte Suprema tiene resuelto (sin que a nuestro criterio ello signifique abdicar totalmente del principio expuesto) que las leyes de orden público deben aplicarse a las causas pendientes en tanto la propia ley así lo establezca, y que ello no vulnera derechos adquiridos; o lo que es lo mismo, que las partes en juicio no adquieren derecho a que la causa se falle conforme a la ley vigente al trabarse la litis, si posteriormente y antes de la sentencia firme se dicta otra ley de orden público que determina su aplicación a los procesos en curso” (Bidart Campos, Germán José, Tratado elemental de Derecho Constitucional Argentino, t. I, p. 485, EDIAR, Buenos Aires, 1995).

En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano para evaluar la constitución y efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo su vigencia y el nuevo CCCN para las consecuencias o efectos de esas situaciones aun no producidas, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

## **b. Reivindicación**

Sentado ello, tengo que la cuestión debe ser abordada a la luz del régimen establecido en los arts. 2758 a 2794 y concordantes del Código Civil. De acuerdo con el sistema allí estatuido, quien pretende ejercitar la acción de reivindicación debe justificar su derecho sobre la cosa objeto de esta invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión, demostrando el antecedente jurídico del que tal derecho resulta y la pérdida de la posesión.

El antiguo Código Civil conceptualizaba a la reivindicación en el art. 2758, texto 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".

El CCCN, 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, 1º párrafo).

El art. 2249 CCCN generaliza para todas las acciones reales lo que ya disponía para la acción reivindicatoria el art. 2774 del Código Civil derogado: "La acción no compete al que no tenga el derecho de poseer la cosa al tiempo de la demanda, aunque viniese a tenerlo al tiempo de la sentencia, ni al que no tenga al tiempo de la sentencia derecho de poseer, aunque lo hubiese tenido al comenzar la acción".

En este sentido se ha dicho que “siendo la acción de reivindicación la que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee, con la finalidad de obtener la posesión de la cosa que está bajo el poder del reivindicado, está legitimado para ejercerla quien tiene derecho a poseer, pero no posee, al haber padecido un cercenamiento del poder que tiene sobre la cosa, pero mantiene el derecho a reclamar la plenitud de las facultades que nacen del dominio” (cf. CCCom. Córdoba, 4ª, 3/10/2008, "Taborda, Juan C. v. Passini y/o Passino, Pedro y/o Edgardo P. o sus sucesores y otros" AP 1/70050875.)

Asimismo, se ha entendido que, de acuerdo con los arts. 2248, 2249 y 2255 del CCCN, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere que se acrediten los siguientes elementos: (a) justificar el título que da derecho a la cosa; (b) la pérdida de la posesión; (c) la posesión actual del reivindicado; y (d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (CSJT, en “Villaluenga vs. Romero”,

sentencia N°1021 del 02/08/2017).

En tal sentido, es necesario para el accionante comprobar estos extremos a fin del progreso de la acción:

**a) Título que da derecho a la cosa:**

Cabe tener presente que: "Quien inicia la acción reivindicatoria debe, como primera medida, justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión. Aquí la prueba se regirá por una serie de presunciones que en su contenido serán diferentes de la prueba del derecho real respectivo, por lo cual, en concordancia con los principios sobre la titularidad de la acción, el demandante no necesita demostrar que ha recibido la posesión del inmueble al cual se aplica su título. Sí, en cambio, resulta insoslayable la invocación del título, por cuanto se exige del reivindicante una mera probabilidad que torne preferible su derecho a la posesión -que emana del título conforme al art. 2468- frente al del poseedor actual" (cfr. Papaño, Kiper, Dillon y Causse en "Derecho Civil, Derechos reales" tomo 2, editorial Astrea edición 2004, páginas 420 y 421). Agregan los autores citados que "no cabe duda, pues, de que la carga de la prueba pesa sobre el reivindicante. Pero ésta, insistimos, consiste en la demostración de su derecho a la posesión, lo que se concreta mediante el título" (cfr. ob. cit. p. 421).

Por su parte, el art. 2.790 CC disponía que *"Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica"*, que va en consonancia con el art. 2.256 CCCN vigente que establece que, respecto de la prueba en la reivindicación de cosas inmuebles, se deben observar algunas reglas, en la que nos atañe, dispone: *"c) si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica"*

Con relación a este inciso (c), debo decir que, si el reivindicante presenta títulos de fecha anterior a la posesión del demandado y éste no acompaña título alguno, se establece en favor del primero la presunción de que el autor de dicho título era poseedor a la fecha de aquél sobre el inmueble reclamado (cfr. Mariani de Vidal, M.: Curso de Derechos Reales Bs. As. Zavalía. T. 3, p. 216).

El reivindicante no se halla obligado a probar que ha 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" (ob. cit. p. 431). Conforme a ello, el reivindicante debe acreditar que tiene título sobre la cosa, entendiéndose por título el antecedente jurídico del cual resulta el derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia de este (compraventa, donación, permuta, partición, sentencia judicial, etc.).

En efecto, de las pruebas producidas, surge que la titularidad del dominio del inmueble, objeto de la presente litis, corresponde a Sergio Mario Bustos, DNI:16.192.861 y a Roxana Encarnación Gramajo, DNI:17.916.574 en partes iguales (ver Informe de la Dirección de Registro Inmobiliario de Tucumán, acompañado el 26/03/2024). Es decir, sobre la titularidad registral no hay inconveniente alguno.

**b) Pérdida de la posesión:**

Ingresando al análisis de este requisito, cabe indicar en primer lugar que, del relato de la demanda, y contestación de demanda, surge que los Sres. Espeche Luis Armando y la Sra. Romano Cristina Estela, ocupan el inmueble de autos desde el año 2007. También surge de la inspección ocular realizada el 14/12/2016, por el Juzgado de Paz de Bella Vista, que los demandados ocupan el inmueble en carácter de dueños.

Con lo cual, el desapoderamiento efectivamente necesario para la reconvención, entiendo que el mismo se da con dicho reconocimiento, como así también de las pruebas aportadas, con lo cual puedo tener por desapoderados efectivamente de la propiedad por los demandados.

En el caso en estudio, los demandados alegan detentar la posesión del inmueble, desde una fecha posterior a la del título acreditado por los actores, originada en una “compleja operación inmobiliaria”, mediante la cual el mandatario de estos, Oscar Alberto Falcón, DNI 11.463.126, debía vender un inmueble sito en calle General Roca, pje sin nombre y sin número de la ciudad de Bella Vista, identificado en Plano de Mensura y División como Lote 7, Padrón 276.426 a los actores, y estos a su vez, venderían al mandatario, el inmueble Lote 6, objeto de reivindicación, para que ulteriormente el Sr. Falcón, transfiera este a los demandados. Sin embargo, no acompaña prueba alguna que permita acreditar dicho extremo. Se limitan a manifestar que el mandatario, tenía el Boleto de Compraventa, sin producir prueba al respecto.

Finalmente, en el marco de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas, celebrada en fecha 29/07/2024, el testigo Oscar Alberto Falcón, DNI 11.463.126, quien en dichos de los demandados sería el mandatario de estos, afirma ser conocido de las partes, pero no amigos y que al Sr. Espeche, al ser intendente de Bella Vista, lo conocía, pero no era amigo. Luego, al ser consultado “Diga el testigo, si obrando en representación de Luis Armando Espeche y Cristina Estela Romano entregó título de venta el inmueble ubicado en Pasaje sin Nombre y sin Número de la Ciudad de Bella Vista, Departamento Leales, identificado en el Plano de Mensura y División como LOTE NUMERO SIETE - (hoy Pasaje Balcarce 375 ubicado en las inmediaciones de calle Roca esquina 2: de Mayo) estableciéndose a su vez que los demandado suscribirían la venta a su favor del inmueble ubicado en Barrio San José, Manzana C3, Casa/Lote 6, de la localidad de Bella Vista, Departamento Leales de la Provincia de Tucumán” este responde: *“En el 2007 tenía a la venta mi casa. Da la casualidad que el Sr. Bustos quería irse a vivir al centro de Bella Vista. Es lo que tengo entendido. Quería venir en ese momento, entonces el Sr. Armando Espeche, compró mi casa para que le diera a Bustos y Bustos me la diera a mí y yo le deera un cambio. Inclusive, él exigía que a mi casa, cuando se llegó a ese arreglo, que a mi casa digamos se la refaccione. Tengo entendido que el Sr. Luis Espeche lo hizo, pero el que no cumplió por eso yo lo fui a ver varias veces a la casa, porque yo me sentía que estaba en el medio de las cuestiones estas, era responsable también. Porque así como él me dio la autorización para que el Sr. Luis Espeche pase a la casa donde él vivía, y él tenía que ir a mi casa”;* y luego, al ser consultado que “Diga el testigo si Ud a su vez entregó la posesión a los demandados del inmueble ubicado en Barrio San José, Manzana C3, Casa/Lote 6, de la localidad de Bella Vista, Departamento Leales de la Provincia de Tucumán”, el testigo responde: *“Por supuesto, yo le entregue. Sí. Le entregue porque, como le digo, ese fue el arreglo. Lo que sí sé que no se ha cumplido, es le vuelvo a repetir, lo que se que no se ha cumplido es, de la parte de él, él tenía que entregar la escritura de la casa o más bien, hacer un boleto de compraventa, así como yo hice para él”.*

En este contexto, no se encuentra acreditado el extremo fáctico alegado por la parte demandada. La prueba aportada a esta causa deviene insuficiente para acreditar que el demandado hubiere ejercido la posesión del inmueble que se pretende reivindicar, con anterioridad a la fecha del título presentado por los actores (año 1996).

Quien deduce una acción reivindicatoria en relación a un inmueble, debe indispensablemente invocar un título que justifique un mejor derecho que el del demandado, a la posesión de dicho bien. La carga de la prueba de este extremo pesa sobre el accionante, la que se satisface con la

acreditación del título invocado, no siendo necesaria la demostración de que ha recibido la posesión del inmueble al que se refiere dicho título. El Código Civil, estableció un sistema en cuya virtud, sobre la base del juego de determinadas presunciones, el reivindicante no necesita probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que le alcanza con la demostración de que cuenta con un mejor derecho que el poseedor actual.

Así, cuando el enfrentamiento se produce a causa del desdoblamiento entre el título y el modo de adquisición del dominio (como en el caso de autos), por contar con título sólo los reivindicantes (compradores por escritura pública) y no así los demandados (el boleto de compraventa mencionado, no acompañado ni acreditado, no constituye título suficiente), quienes a la vez ejercen la posesión sobre el inmueble; la clave del éxito para aquel se encuentra en su título. El título presentado por el actor tendrá aptitud para coronar con éxito su pretensión, cuando sea de fecha anterior a la posesión del demandado (art. 2789 C. Civil). Esta solución es lógica, ya que, si la posesión de los demandados es anterior al título de los reivindicantes, resulta obvio que a estos últimos nunca se le hizo tradición del inmueble, no pudiendo por tal motivo, adquirir el dominio del bien (art. 577 C. Civil).

Corolario de ello es que, si un inmueble hubiera sido vendido sucesivamente a dos personas distintas, en sendos contratos, uno formalizado por escritura pública y el otro por instrumento privado, y con anterioridad a la suscripción de la escritura, se le hiciera tradición del bien al adquirente por boleto, éste resulta ser el vencedor en la reivindicación, siempre que sea de buena fe, por haber adquirido legítimamente la posesión (art. 2355 C. Civil).

En el caso particular, la prueba testimonial producida no es suficiente por sí sola, sin encontrarse respaldada por otra prueba, como ser el boleto de compraventa mencionado por la parte accionada y el testigo, toda vez que no está en discusión la posesión por parte de los demandados desde el 2007.

De manera que, según lo analizado hasta el momento, nos encontramos ante un caso de actores con título de dominio del inmueble, frente a poseedores sin título, que no acreditan una posesión anterior a la fecha del primero. Y tales poseedores demandados cuestionan y controvierten el derecho de los actores, y se resiste a que los mismos tomen posesión del inmueble, lo que configura un claro supuesto de desposesión que justifica la interposición de la acción reivindicatoria.

#### c) Posesión actual del reivindicado:

Esta cuestión no resulta controvertida, y sirve como prueba de que en la actualidad el inmueble está siendo ocupado por los demandados, Luis Armando Espeche y Cristina Estela Romano, sus hijos y dos nietos, tanto el acta de inspección ocular da cuenta de ello, como así también los mismos dichos de las partes, en relación con los demandados.

#### d) Cosa susceptible de ser reivindicada:

El inmueble objeto de esta litis no se encuentra comprendido en la normativa del art. 2253 CCCN, y por lo tanto es susceptible de ser reivindicada.

En conclusión, encontrándose acreditados los requisitos para la procedencia de la acción de reivindicación, esto es su titularidad sobre la cosa y la pérdida de la posesión, corresponde admitir la misma, puesto que según lo recién señalado, los accionantes acreditaron que su título es de fecha anterior a la posesión de los demandados, habiéndose justificado la superioridad del derecho de

poseer de los actores respecto de la posesión de los accionados, debiendo la demanda prosperar, condenándose a los demandados a entregar a las accionantes el inmueble objeto de litis, en el plazo de diez días de quedar firme la sentencia, libre de toda ocupación (art. 2758 CC).

Asimismo, corresponde decir que lo aquí resuelto no obsta a un eventual ejercicio del derecho de retención que pueda ser ejercido por los demandados, por las eventuales mejoras introducidas al inmueble. En tal sentido, se ha reconocido que en los juicios de reivindicación existe la facultad del demandado de ejercer el derecho a exigir el valor de los materiales y mano de obra empleados (arts. 2587 y subsiguientes del CCCN). Tal derecho puede hacerse valer en la ejecución de sentencia donde el excepcionante deberá probar los derechos que tuviera atento a que la obligación de restituir nace de la sentencia firme que así lo determine. Esto es así porque, tratándose de juicios de reivindicación el demandado pretende ser propietario y no podría entonces deducir cuestiones de mejoras introducidas o invocar el derecho de retención, por lo que se admite que puede oponerle al quedar firme la sentencia que lo obliga a restituir la cosa (Cám.Civ. y Com. Común, Sala 3, sentencia N° 643 del 10/11/2016; también sentencia N° 268 del 07/11/2011; y sentencia N° 430 del 30/11/1993).

## **6. Daños y Perjuicios.**

Finalmente, los actores en su escrito de interposición de demanda reclaman daños y perjuicios por la ocupación ilícita de los demandados, calculados provisoriamente según el promedio del valor locativo que podría haber generado el inmueble de manera mensual, estimado en la suma de \$353.184,36 hasta la fecha de la presentación de la demanda.

Habiéndose acreditado y analizado en el punto precedente la cuestión traída a estudio y decisión, estimo que corresponde admitir la demanda por daños y perjuicios promovida por los señores Bustos y Gramajo, debiendo los demandados restituir el inmueble al actor con más los daños ocasionados por la privación de uso.

Al respecto se ha pronunciado la Excma. Cámara, con criterio que comparto: *“Para que nazca el derecho del propietario de petitionar los daños y perjuicios seguidos de la ocupación ilícita, basta la simple intención de la titular de reunirse con su inmueble pues los perjuicios económicos son una consecuencia deducible de la falta de disposición, debido a la ocupación ilícita ejercida por el reivindicado. Por ello es que los ocupantes del inmueble deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir de él, representados por el valor locativo que deja de ingresar a su patrimonio, pues la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico, que genera un perjuicio cierto derivado de la privación de su uso, y que como contrapartida se erige en un beneficio incausado para el deudor que continúa aprovechándose del bien sin abonar contraprestación alguna. Así las cosas, la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico atribuible a los accionados que genera a la propietaria demandante un perjuicio cierto e indemnizable. Por lo tanto, los demandados deben indemnizar a la propietaria por los frutos civiles que hubiera podido percibir del inmueble, los que en el caso están representados por el valor locativo que ha dejado de ingresar al patrimonio de la titular del dominio y habrán de computarse desde que fuera requerida la restitución a través de la notificación del traslado de la demanda”* (arts. 505, inc. 3°, 506, 508, 511, 519, 520, 521, 2424, 2433 y 2439 del Código Civil) (CCCC Sala 1 – Autos: MARTORELL SUSANA LEONOR Vs. DIAZ ENRIQUE NORBERTO Y OTRA S/REIVINDICACION - Sentencia: 424 Fecha de la Sentencia: 26/12/2012).

En idéntico sentido lo sostuvo que Sala 2 CCCC en Autos: BARTHABURU MARIO LEOPOLDO Vs. SERVICIOS Y NEGOCIOS S.A. S/ REIVINDICACION Sentencia 307 Fecha Sentencia 24/07/2015.

La doctrina mayoritaria sostiene que la privación de uso constituye un daño indemnizable por sí mismo. Esto se puede interpretar como un juicio de normalidad y de carga probatoria: la privación del uso demuestra el daño porque generalmente se posee una cosa para utilizarla, y su

indisponibilidad es un indicio suficiente del daño ocasionado, salvo prueba en contrario proporcionada por el demandado.

Desde esta perspectiva, la situación del uso de una cosa -en este caso, un inmueble-supone, por la propia naturaleza del objeto (re ipsa), que se posee y utiliza porque satisface una necesidad o proporciona alguna ventaja. Como contrapartida, la indisponibilidad implica la pérdida de la posibilidad de acceder a esos intereses mediante el uso de la cosa.

La experiencia común demuestra que el usuario, privado de disponer de la cosa, queda "inerte" hasta su recuperación. Por lo tanto, el juez no puede ignorar lo que habitualmente sucede "según el curso natural y ordinario de las cosas", regla fundamental para imputar las consecuencias contenidas en el artículo 901 del Código Civil, actualmente artículo 1727 CCCN.

De este modo, la privación de uso del inmueble constituye, in re ipsa, la evidencia de un daño efectivo, salvo prueba en contrario proporcionada por el obligado, lo que no ocurrió en este caso.

Cabe señalar que la falta de prueba del monto por parte del damnificado no impide la prudente apreciación del daño por el órgano jurisdiccional para la determinación del quantum indemnizatorio.

En este sentido, considero que este rubro deberá cuantificarse en la etapa de ejecución de sentencia. Deberá fijarse oportunamente una fecha de audiencia para proponer o sortear un perito martillero, quien informará, de forma clara y detallada, el valor locativo mensual del inmueble desde el 13/02/2015 (72 horas posteriores a la carta documento enviada para la desocupación inmediata) hasta la fecha de su desocupación efectiva.

En cuanto a los intereses, al capital resultante se le aplicarán intereses moratorios que deben liquidarse por cada período mensual (a partir del día 10 de cada mes) desde la fecha señalada, a la tasa activa cartera nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (T.N.A.), hasta su efectivo pago.

## **7. Gastos del proceso (Costas)**

Finalmente, resta abordar las costas, las que siguiendo el principio de la derrota establecido en el art. 60 CPCCT, se imponen a los demandados.

## **8. Honorarios.**

Respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por todo lo expuesto,

## **DECIDO**

**I. HACER LUGAR** a la presente demanda de reivindicación interpuesta por Bustos Sergio Mario, DNI 16.192.861 y Gramajo Roxana Encarnación, DNI 17.916.574, en contra de Luis Armando Espeche DNI 16.436.044 y Cristina Estela Romano, DNI 16.886.443. En consecuencia, **CONDENO** a los demandados a fin de que en el término 30 días de quedar firme la presente resolución, entreguen libre de ocupantes el inmueble ubicado en Mnz. C3 L/C 6 B° 141 Viviendas - Bella Vista - Leales, identificado con la Matrícula Registral F-08756, Padrón Inmobiliario 189.849, que S/Plano: mide 11,00 Mts. de frente y contrafrente, 27,72 Mts. de fondo al Norte, 27,71 Mts. de fondo al Sud, y linda al Norte con Lote 7, al Sur Lote 5, al Este Lotes 4-9 y al Oeste Calle Peatonal, con una

superficie de 304,8610 Mts2 según informe de dominio que se acompaña.

**II. HACER LUGAR** a la demanda de Daños y Perjuicios interpuesta por Bustos Sergio Mario, DNI 16.192.861 y Gramajo Roxana Encarnación, DNI 17.916.574, en contra de Luis Armando Espeche DNI 16.436.044 y Cristina Estela Romano, DNI 16.886.443. En consecuencia, **CONDENAR** a estos últimos a indemnizar a los actores propietarios, por la privación de uso, rubro que será cuantificado en etapa de ejecución de sentencia más los intereses, conforme a lo considerado.

**III. COSTAS** a la demandada vencida.

**IV. HONORARIOS**, para su oportunidad

**DR. CAMILO E. APPAS**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION**

**OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

JPP

**Actuación firmada en fecha 17/02/2025**

Certificado digital:  
CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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