

Expediente: **265/22**

Carátula: **MERCADO STELLA MARIS C/ CHAVEZ CECILIA ALICIA Y OTROS S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **24/03/2025 - 04:46**

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

90000000000 - **CHAVEZ LUIS MARIA, -DEMANDADO**

90000000000 - **CHAVEZ, MARIO ALFREDO-DEMANDADO**

23258184149 - **MERCADO, STELLA MARIS-ACTOR**

30716271648834 - **CHAVEZ, CECILIA ALICIA-DEMANDADO**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

**CENTRO JUDICIAL CONCEPCION**

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 265/22



H20901745369

**JUICIO: MERCADO STELLA MARIS c/ CHAVEZ CECILIA ALICIA Y OTROS s/  
REIVINDICACION.- EXPTE. N°: 265/22.-**

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

**R E G I S T R A D O**

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

**Concepción, 21 de Marzo de 2025.-**

**Y vistos:** Para resolver el expediente caratulado “**Mercado Stella Maris C/Chavez Cecilia Alicia y otros s/ Reivindicación**”, de cuyo estudio,

**Resulta que:**

1.- En fecha 04/08/2023, se presenta Stella Maris Mercado DNI n° 14645353, en carácter de administradora de la sucesión de Enrique Hugo Mercado y Argañaraz Selva Rosa, e inicia acción de reivindicación en contra de Cecilia Alicia Chávez DNI: 25.818.255, Luis María Chávez DNI N° 24.593.940 y Mario Alfredo Chávez DNI N° 24.084.933. Aclara que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en: Calle Liniers 1200, Manzana “C” casa “8” Barrio C.G.T. (proyecto barrio 100 viviendas), de la ciudad de Juan Bautista Alberdi Departamento Alberdi, provincia de Tucumán, identificada como padrón N° 552137.

Manifiesta que el titular de inmueble de referencia Sr. Mercado Enrique Hugo, hoy fallecido, puso en uso del inmueble a los demandados los cuales debían restituir el inmueble al requerírsele, pero al momento del correspondiente requerimiento de la entrega del inmueble, resulto imposible llegar a una respuesta favorable, lo cual determino la necesidad de llevar adelante el proceso de mediación que antecede a esta demanda.

Que en dicho contexto tampoco pudo llegarse a un acuerdo, razón por la cual, en virtud de que la situación se mantiene y continúan privados, es que se encontraron con la necesidad de iniciar la presente acción.

2.- En fecha 02/10/2023, se presenta el Dr Horacio Carbonell, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la I Nominación, en representación de Cecilia Alicia Chávez y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

Opone excepción de prescripción, indicando que la demandada Chávez es poseedora a título de dueña del inmueble desde hace más de 20 años a la fecha, lo que se corroborara en la etapa oportuna, realizando toda clase de actos posesorios, continuando hasta el presente haciéndolo en el mismo carácter.

3.- En fecha 29/05/204 se decreta la apertura a pruebas y se cita a las partes a una audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

4.- En fecha 01/08/2024 se celebra la Primera Audiencia, conforme a la legislación vigente.

La parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 documental; y cuaderno N°2 informativa. Mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno de prueba N° 1 instrumental, cuaderno N° 2 testimonial y cuaderno N° 3 informativa.

5.- En fecha 09/12/2024 se celebra la segunda audiencia y se producen las pruebas pertinentes.

6.- En fecha 13/12/2024 se practica planilla fiscal y posteriormente el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

#### **Considerando que:**

1.- La parte actora promueve acción reivindicatoria tendiente a que se le restituya el inmueble, descrito en las resultas. Por su parte, la parte accionada opone excepción de prescripción adquisitiva y niega los dichos de la parte actora.

#### **2.- PRUEBA**

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

Asimismo dejo aclarado que la prueba vertida en otros expedientes será considerada como prueba trasladada de la que puedo valerme ya que surge de otro expediente judicial.

3.- Antes de adentrarme al fondo del asunto, debo expedirme acerca de la excepción de prescripción planteada. La parte demandada fundamenta dicha oposición, alegando que ejercen la posesión sobre el inmueble, desde hace mas de 20 años.

La prescripción adquisitiva de un inmueble puede ser planteada como acción o excepción. Mediante la acción se permite al poseedor hacer cesar la incertidumbre y las dudas sobre el derecho de propiedad que se pretende adquirir a través de actos posesorios, cuando es ejercida como excepción no interesa constituir un título que elimine la incertidumbre sino enervar el progreso de la acción que se ejerce. Difieren también los efectos de una sentencia al respecto ya que si el planteo se acoge como excepción no se declara la adquisición del derecho real, extremo que si tiene lugar cuando se hace lugar a una demanda por usucapión.

En el presente caso la parte demandada opuso la excepción de prescripción, cuando la prescripción se esgrime como defensa en un juicio de reivindicación, el dominio adquirido se opone únicamente contra el demandante que se atribuye la propiedad, y a su turno la cosa juzgada sólo involucrará a las partes del pleito y no afectará a terceros, quienes conservarán incólume acción para hacer reconocer el derecho de propiedad que sobre el inmueble pueda corresponderles.

Cuando la usucapión se hace valer como excepción destinada a resistir una acción reivindicatoria carece de toda justificación el conjunto de especiales requisitos procesales que rigen el juicio de usucapión.

Sin embargo, considero que la posesión veinteñal alegada por la demandada, no surge acreditada. Para probar dicha posesión, la parte accionada produjo prueba informativa, en donde Edet, informo que desde el año 2017, el servicio se encuentra a nombre de la accionada.

Asimismo se produjo testimonial, allí el testigo Migue Angel Seco, manifestó que cree que la demandada vive en el lugar objeto de la Litis hace mas de 20 años, que construyeron una tapia y pusieron una chapa al costado de la casa. Además indico que conoce al esposo de la demandada Chavez, ya que es electricista.

El testigo es tachado por la parte actora indicando que sabe las respuestas de memoria, ya que se acuerda de hechos mas de 20 años, además que no sabe en calidad de que ocupa el inmueble, además que la demandada vivía con su abuela y posteriormente con su madre en el inmueble por lo que las fechas no podrían ser las indicadas.

La parte demandada contesta el traslado de la tacha, alegando que el testigo no fue presionado por nadie que declaro lo que sabia. Considero en este caso que el testigo como bien dice la parte actora, no puede acordarse con precisión, la fecha desde que se encuentra, sin embargo entiendo que dice lo que él pudo observar, por ello entiendo que no debe hacerse lugar a la tacha, pero tendre en cuenta situaciones generales y no particulares.

El testigo ha sido tachado por la parte actora, quien argumenta que sus respuestas parecen memorizadas, ya que recuerda hechos ocurridos hace más de 20 años, asimismo, se señala que el testigo no puede precisar en qué calidad, la parte demandada, ocupa el inmueble; además, que de acuerdo a constancias de autos, la demandada residió en el inmueble primero con su abuela y posteriormente con su madre, lo que pondría en duda la veracidad de las fechas indicadas.

En respuesta, la parte demandada rechaza la tacha, sosteniendo que el testigo no fue influenciado por terceros y que declaró únicamente sobre lo que conocía, siendo asi que, si bien coincido con la parte actora en que el testigo difícilmente podría recordar con exactitud la fecha desde la que se

encuentra en el inmueble, considero que sus declaraciones reflejan lo que ha observado. Por ello, entiendo que no corresponde hacer lugar a la tacha, aunque tomaré en cuenta las circunstancias generales del caso más que los detalles específicos.

Analizando las constancias de autos, en particular el juicio “Mercado Enrique Hugo S/Sucesión”, a pág. 89 se encuentra adjunto informe del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano de Tucumán, allí se menciona que el Sr. Mercado, fallecido, había permutado su vivienda con la Sra. Argentina Alicia Gomez.

En la citada causa a pág. 66 se encuentra adjuntada copia de Boleto de Compraventa entre la Sra. Gómez Argentina Alicia y el Sr. Mercado Enrique Hugo, de fecha 13 del mes de marzo de 2003, allí en el punto cuarto dice expresamente, “la posesión se entrega en fecha libre de ocupantes y de cosas”.

De ello se desprende lógicamente que, antes de dicha fecha, la parte demandada no tuvo la posesión por el tiempo exigido por la ley. Asimismo, las pruebas aportadas no logran acreditarlo, ya que el informe disponible indica que recién en el año 2017 la demandada efectuó el cambio de titularidad del servicio de electricidad. Además, la declaración del testigo carece de sustento probatorio adicional que permita su debida corroboración.

Merituado en conjunto la totalidad de las pruebas producidas, no se han verificado de manera alguna los extremos que alega el accionado. “ Es de recordar, previo a la evaluación del plexo probatorio, que en el caso de interposición de prescripción adquisitiva ante un acción de reivindicación, la valoración de la prueba que bonifica esta defensa es restrictiva y debe comprobarse la adquisición de manera insospechada, por hechos inequívocos y reiterados ( CSJN, 10/10/1918, Fallos 128:131; 26/10/1918 Fallos 128:39;7/9/93 ED 159: 232), pues de lo contrario rige la regla de la seguridad estática, por la cual el derecho del propietario se juzga subsistente (doctrina art. 2510) y, por ello, la duda lo favorece- in dubio pro actio-, debiendo ser restrictivo el criterio de apreciación de la defensa de prescripción” ( “Provincia de Tucumán Vs. Gallardo Guillermo s/ Reivindicación”- Cámara Civil y Comercial Común Sala II Tucumán- Sentencia n°396; fecha 28/07/2017).

Por ende, teniendo en cuenta todo lo considerado, no haré lugar a la excepción de prescripción planteada por los demandados, debido a que no han aportado elementos suficientes que prueben el ejercicio posesorio de los 20 años requeridos por nuestra legislación.

4.- Corresponde ahora, me avoque a analizar la procedencia o no de la acción reivindicatoria planteada. Para eso, es necesario en primera medida que realice una introducción acerca de los requisitos que exige dicha acción.

Puede afirmarse que la acción reivindicatoria compete a un titular de un derecho real no poseedor, contra quien posee la cosa indebidamente. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa. Es una acción real, derivada de un derecho real, y ejercitable frente a todos (erga omnes). El reivindicante debe acreditar que tiene título sobre la cosa, que ha perdido la posesión, y que en la actualidad la posesión la tiene el demandado.

Guillermo Borda la definió como “la acción que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente la posee”, es decir, que es un modo de recuperar una cosa. (BORDA, Guillermo A., Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales, 5° Edición, actualizada por Delfina M Borda, La Ley, Buenos Aires, 2008, T° II, num. 1483).

La acción puede ser ejercida por los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, superficie, usufructo, uso, habitación, prenda con desplazamiento y anticrisis. Lo que habilita la acción es el desapoderamiento de la cosa objeto del derecho real.

En tanto, el art. 2249 CCyC estipula que para que sea viable la acción es preciso ser el titular del derecho real que intenta defender al momento de interponer la demanda y que también exista al momento de la sentencia.

5.- Respecto a la titularidad sobre el inmueble, el actor adjuntó en copia fiel, el informe de situación dominial del inmueble objeto de Litis, además puedo observar en el expediente mencionado, "Mercado Enrique Hugo S/Sucesion", que se adjuntaron copias de escritura pública N° 606 de fecha 23/10/1997, en donde consta la transferencia de dominio del inmueble (objeto de este juicio) que se hiciera a favor de Enrique Hugo Mercado.

Cabe destacar que nuestra jurisprudencia tiene dicho con respecto a la agregación de copias simples o fotocopias de la escritura lo siguiente "Además, según lo prevé el artículo 328 procesal, los documentos de que las partes intenten valerse, pueden presentarse tanto en originales como en copia o fotocopias, si son claramente legibles, se tienen por auténticas mientras no son observadas, por lo que al no haber sido observadas por el juez y el demandado no llevó adelante la pretendida acción de falsedad prevista en la norma procesal, el instrumento público debe considerarse auténtico, más aun cuando se encuentra refrendado por el informe del Registro Inmobiliario que tampoco fuera observado por el demandado. En base a lo expresado, queda demostrado que el actor justificó la titularidad del dominio para iniciar la presente acción reivindicatoria, si bien el reivindicante presenta un título posterior a la posesión del demandado (Escritura Pública n° 1306 de fecha 11/11/1997, fs. 3/18), ha quedado demostrado que existen otros más antiguos capaces de justificar que el vendedor de quien recibe la heredad según el título invocado era efectivamente dueño de ella ( art. 2789 y 2790 del C.C.,ver fs 16). Sobre el tema, la CSJN, doctrina del fallos:310; 892, causa "Franco S. y otros vs. Mario Billordo y otros", decidió: "que no es indispensable acompañar las distintas y sucesivas escrituras traslativas de dominio que constituyen los antecedentes del título del reivindicante, siendo suficientes las constancias asentadas por el escribano en la última escritura, de las transmisiones anteriores". CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Laboral y Contencioso Administrativo CITRUSVIL S.A. Vs. LAZARTE PEDRO RUBEN S/ REIVINDICACION Nro. Sent: 481 Fecha Sentencia: 03/05/2016.

De esta manera al tener copias de la escritura, la cual no fue objetada, y son totalmente legibles, las considero auténticas.

6.- En el juicio, en primer lugar cabe señalar que el demandado es poseedor del inmueble objeto de la Litis, esto surge de los propios dichos de la parte demandada.

Por otro lado el art. 3410 del Código Civil, establece: "Cuando la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignorase la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia". De este modo, se entiende que los herederos son continuadores de la persona del causante, y que por lo tanto poseedores de aquellas cosas que aquel ( causante) haya poseído. " El heredero debe probar que el causante tuvo en algún momento la posesión de la cosa, es decir, que se hallaba en condiciones de reivindicar (cfr. Código Civil Comentado, obra dirigida por Claudio Kiper, Derecho Reales tomo II p.490, RUBinzal-Culzoni, edición 2007).

A los fines de desarrollar el presente caso, hare un breve análisis de los hechos conforme las pruebas rendidas en autos, como así también de la prueba trasladada, ya mencionada.

En fecha 23/10/1997, se celebra acto de compra entre el Sr. Enrique Hugo Mercado y el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano de Tucumán.

Se celebró boleto de compraventa el día 13 de marzo de 2003 entre el Sr. Enrique Hugo Mercado y la Sra. Argentina Alicia Gomez, permutando sus casas las que les fueron otorgadas, todo ello se puede corroborar con los boletos agregados en el informe remitido por el Instituto de la Vivienda.

Posteriormente, esta última le remite carta documento rescindiendo el contrato de permuta mencionado, conforme a copia agregado en dicho informe.

Mediante la Resolución N° 94.770 del IPVDU, de fecha 30 de junio de 2009, se rechazó la permuta solicitada por las partes mencionadas anteriormente, decisión que fue debidamente notificada por el organismo mediante carta documento.

Posteriormente, con fecha 29 de octubre de 2010, el IPVDU emitió un dictamen legal en el que declaró la firmeza de la citada resolución, con efecto sobre el Sr. Enrique Hugo Mercado y las herederas de la Sra. Argentina Alicia Chávez; por lo que cada parte queda con su unidad adjudicada originariamente, teniendo el Sr. Mercado la titularidad del inmueble objeto de la presente Litis.

Por lo tanto, de lo expuesto puedo arribar a la conclusión de que: a) la parte actora presenta título; b) la parte actora ha demostrado ser heredera del Sr. Enrique Hugo Mercado, y por lo tanto continuadora de su posesión desde el día de su muerte; c) el demandado no ha acreditado haber ejercido posesión sobre el inmueble con anterioridad al título acompañado por la parte actora; d) la parte demandada conforme los dichos en su conteste se encuentra en posesión del inmueble objeto de la Litis.

De este modo, de los elementos analizados se desprende en forma contundente, que la acción intentada por la parte actora, reúne todo los requisitos necesarios para que prospere la reivindicación: título idóneo (el derecho a poseer) y posesión actual del demandado. Por lo tanto, y en concordancia con los preceptos jurídicos de los Arts. 2248, 2475, 2476, 3262 y demás disposiciones concordantes del nuevo Código Civil, tengo la convicción de que le asiste razón a la parte actora y que debe acogerse su demanda.

Así también lo tiene resuelto nuestra jurisprudencia: *“En consecuencia, habiendo reconocido los propios apelantes el derecho de dominio en cabeza de la actora, en su condición de tenedores precarios tienen la obligación de devolver la cosa ante el requerimiento de su dueño, ya que la relación invocada-cuidador del inmueble-en las circunstancias del caso no les confiere derecho a continuar en la posesión del bien”* ( Sucesión de Monteros Baltazar Vs. Ruiz María Eugenia y Otra s/ Reivindicación- Sentencia N°514; Fecha: 18/12/2013- Cámara Civil y Comercial Común Sala I).

7.- Resta abordar las costas de este proceso, las que se imponen- atento a lo normado por el Art. 60 y ssgtes CPC y C- a la parte demandada.

Por lo que,

**Resuelvo:**

I.- Hacer lugar a la demanda presentada por Stella Maris Mercado DNI n° 14645353, en representación de la Suc. Enrique Hugo Mercado y Argañaraz Selva Rosa, en contra de Cecilia Alicia Chávez DNI: 25.818.255, Luis María Chávez DNI N° 24.593.940 y Mario Alfredo Chávez DNI

N° 24.084.933, debiendo los demandados restituir la posesión del inmueble ubicado en calle Liniers 1200, Manzana "C" casa "8" Barrio C.G.T. (proyecto barrio 100 viviendas), de la ciudad de Juan Bautista Alberdi Departamento Alberdi, provincia de Tucumán, identificada como padrón N° 552137.

**II.-** Costas a la parte vencida, de acuerdo a lo considerado.

**III.-** Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**Hágase saber.-**

**Actuación firmada en fecha 21/03/2025**

Certificado digital:  
CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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