

Expediente: **851/22**

Carátula: **ROSSINI MARCOS JOAQUIN C/ MARTINEZ EDGARDO GERMAN S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **08/02/2025 - 00:00**

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

20121481627 - **ROSSINI, MARCOS JOAQUIN-ACTOR/A**

90000000000 - **MARTINEZ, EDGARDO GERMAN-DEMANDADO/A**

1

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 851/22



H102345348667

**Autos: ROSSINI MARCOS JOAQUIN c/ MARTINEZ EDGARDO GERMAN s/ REIVINDICACION**

**Expte: 851/22. Fecha Inicio: 14/03/2022**

San Miguel de Tucumán, 7 de febrero de 2025.

**Y VISTOS:** los autos "ROSSINI MARCOS JOAQUIN c/ MARTINEZ EDGARDO GERMAN s/ REIVINDICACION", que vienen a despacho para resolver, de los que

### **RESULTA:**

I.- Se apersona Marcos Joaquín Rossini, argentino, casado, DNI 8.087.998, con domicilio en calle Pringles n° 495 de la ciudad de Yerba Buena, a través de su letrado apoderado Francisco Ramón García Posse e interpone demanda por reivindicación respecto a un inmueble ubicado en calle General Paz n° 296, identificado con nomenclatura catastral Circ. I, Secc. 4, M: 33, Parc. 14, padrón n° 11054, Matrícula 11055, orden 1239, con una superficie según mensura de 208,5168 m2; en contra de Edgardo Germán Martínez, argentino, mayor de edad, DNI 12.497.560, con domicilio en calle General Paz n° 296 de esta ciudad, y en contra de todo ocupante que por su cuenta y/u orden se encuentre en el inmueble.

Dice estar legitimado activamente para iniciar la presente acción en tanto titular de dominio del inmueble que pretende reivindicar. Pues, según su relato, surge de la Escritura Pública n° 213, de fecha 28/12/1992, que el actor adquirió por donación de su padre el Sr. Juan Pedro Rossini, el inmueble objeto de esta Litis. Aclara que que si bien surge del instrumento mencionado, que la donación fue celebrada en favor del actor y de su hermano Juan Pedro Rossini (h), en condominio y por partes iguales, es sabido que cualquier condómino, cotitular de dominio de un inmueble, se encuentra perfectamente legitimado para reivindicar la totalidad del mismo, de conformidad por lo

dispuesto en los arts. 2679 y 2489 del C.C., actualmente receptadas en el Código Civil y Comercial en los arts. 2245 y 2251.

En cuanto a la legitimación pasiva, dice que el Sr. Martínez se encuentra pasivamente legitimado por cuanto conforme surge de la medida preparatoria caratulada "Rossini Marcos Joaquin C/ S/ Medida Preparatoria" este ha declarado ser poseedor del inmueble ubicado en calle General Paz n° 296, ejerciendo actos por los cuales ha despojado de la posesión a mi mandante a partir del año 2021.

Luego, da su versión de los hechos. De manera preliminar aclara que 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.

Afirma que el actor junto a los herederos de su hermano fallecido, son titulares de dominio del inmueble ubicado en calle General Paz n°296 desde el año 1992 y ejercieron la posesión en forma conjunta, primero con su hermano y luego con sus sobrinos desde ese mismo año. Aclara que antes de eso, la posesión era ejercida por su padre el Sr. Juan Pedro Rossini (anterior titular de dominio, según explica), pero que esta posesión continua e ininterrumpida fue hasta el mes de agosto del año 2021 cuando el Sr. Martínez en forma intempestiva y de mala fe, mediante actos violentos, lo despojó de la posesión que ejercía en forma pacífica en el inmueble.

Asegura que el Sr. Rossini y sus sobrinos realizaron, durante todos estos años, numerosos actos posesorios en el inmueble, comportándose en todo momento como sus dueños. A modo de ejemplo, refiere que con el consentimiento del actor desde el año 1998 hasta el año 2007 habitó en la propiedad la Sra. Analía Susana Rossini, sobrina del accionante y cotitular de dominio. Agregar que además de habitar en dicho inmueble, la Sra. Analía Rossini estableció un instituto de informática, dando clases a gran cantidad de personas. Continúa su relato y dice que a partir del año 2009 ingresó a habitar en el inmueble, en calidad de inquilino, el Sr. Felix Fernando Corbalán Frías, que a su vez es quien, con el consentimiento de los titulares de dominio de la propiedad, en el año 2012 permitió el ingreso al demandado Martínez, comprometiéndose este último a abonar un monto en concepto de locación. Resalta que la propiedad se trata de un inmueble de 200 metros cuadrados y posee cinco habitaciones y que a lo largo de estos años han estado ocupadas por diferentes personas, todas en calidad de tenedores y reconociendo el dominio en mi mandante. Entre tenedores nombra al Sr. Lito Rosa Miranda, DNI 13.496.297, y el Sr. Antonio Eduardo Serrano, quien, dice, ingresó al inmueble en el año 2017.

Relata que conforme testimonio de los distintos inquilinos, el Sr. Martínez les pedía dinero para pagar los servicios, pero no efectuaba los correspondientes pagos, y como consecuencia de ello, tanto Gasnor como Edet cortaron los respectivos servicios de gas y luz.

Indica que al tanto de esta situación es que se presentó en el inmueble el Sr. Javier Rossini, sobrino de mi mandante, y se da con la sorpresa de que el Sr. Martínez no sólo no permitía el ingreso al resto de las personas que habitaban en calidad de locatarios y con permiso del actor, sino que había cambiado la cerradura de la puerta principal. Refiere que este súbito hecho motivó a que el Sr. Javier Pablo Rossini realizara una denuncia en agosto del año 2021.

Manifiesta que el Sr. Serrano radicó una denuncia policial en el año 2022 en contra de Germán Martínez, debido a que éste no le permitió el ingreso a su habitación, quedando numerosas pertenencias de su propiedad en el interior del inmueble. Pone de resalto que el Sr. Serrano al momento de realizar la denuncia, manifestó ser inquilino de la pensión ubicada en calle General Paz

n° 296.

Asegura que el primer acto con el que el Sr. Martínez evidenció un comportamiento por el cual pretendía desconocer el dominio del Sr. Rossini fue el cambio de cerradura realizado en agosto del año 2021, el que fue inmediatamente denunciado. Asevera que no existe con anterioridad a dicha fecha ningún acto o comportamiento por el cual el demandado haya intervertido el título por el cual se encontraba ocupando el inmueble. Según su relato, Martínez era un simple tenedor junto a otras personas que habitaban en el mismo, siempre con el consentimiento de los propietarios.

Dice también que en octubre del año 2021 inició una medida preparatoria en el fuero de Documentos y Locaciones, oportunidad en la que el Sr. Martínez manifestó ser poseedor, lo cual, dice motivó el inicio de la presente acción por reivindicación.

Como prueba de su posesión, dice que adjunta como prueba documental, acta de constatación, Escritura pública n° 284, de fecha 22/12/2010, en cuyo instrumento la Escribana se hizo presente en el inmueble en cuestión a fin de constatar daños que se pudieran haber producido como consecuencia de la construcción de un edificio en General Paz n° 282/288. Dice que surge también del acta que el Sr. Marcos Joaquín Rossini fue quien, en su carácter de titular de dominio, y en total y pleno ejercicio de la posesión del inmueble, permitió a la escribana el ingreso al mismo, como así también manifestó haber realizado un revoque en la pared en forma reciente, y finalmente firmó el acta. Indica que junto al acta obran fotografías del interior del inmueble, todos hechos llevados a cabo en presencia y con autorización del Sr. Joaquín Rossini, según sus dichos.

Afirma que este hecho constatado por la Escribana Pública, no deja dudas de que el Sr. Rossini ejercía sin ningún tipo de controversia la posesión sobre el inmueble de su propiedad, puesto que fue él quien permitió el ingreso a la Escribana, y quien gestionó con la empresa constructora, las reparaciones de los daños causados al inmueble de su propiedad.

Refiere que adjunta denuncia policial efectuada por el Sr. Serrano quien reconoce su calidad de inquilino en el inmueble de General Paz n° 296, como así también diversos documentos que dan cuenta que éste registraba su domicilio real en dicha propiedad.

Pone en conocimiento que Marcos Joaquín Rossini también es titular de dominio del inmueble ubicado en calle General Paz esquina Las Heras, y que linda con la propiedad que pretende reivindicar. Refiere que se tratan de inmuebles contiguos. Que tal propiedad se encuentra alquilada a Pedro Prieto, quien explota allí un negocio de electrónica.

Luego, realiza el encuadre jurídico de la acción. Refiere cuales son los artículos que resultan aplicables. Solicita medida cautelar de no innovar. Ofrece prueba.

II.- Por presentación posterior, aclara que, con excepción de la declaratoria de herederos del sucesorio de Juan Pedro Rossini (h), todos los archivos digitales adjuntados con la demanda, se han obtenido escaneando documentos originales.

III.- Por sentencia del 20/09/2022, se resolvió "I.- HACER LUGAR a la medida de no innovar solicitada por el actor Marcos Joaquín Rossini, DNI N° 8.087.998, en base a lo considerado. En consecuencia, previa caución juratoria del peticionante y bajo su exclusiva responsabilidad, se decreta: ORDENAR al demandado Edgardo Germán Martínez se abstenga de modificar el estado de hecho o de derecho existente en el momento de pedirse la medida, sobre el inmueble ubicado en calle General Paz n° 296 de esta Ciudad, identificado en el Registro Inmobiliario de la Provincia con Matrícula S-22706. A tal fin notifíquese al demandado en el domicilio denunciado en la demanda. II.- HACER LUGAR a la anotación preventiva de la litis, solicitada por el actor, en base a lo

considerado. DECRETAR la anotación preventiva de la litis, sobre el inmueble ubicado en calle General Paz n° 296, identificado con la Matrícula S-22706 (Capital Sur), librándose el oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia, haciéndose constar que se encuentra autorizado a suscribir la minuta respectiva el letrado Dr. Francisco Ramón García Posse (Mat. 1955)".

Por presentación del 20/10/2022 consta la anotación respectiva en la Dirección de Registro Inmobiliario.

IV.- Corrido traslado de la demanda, Gerardo Daniel Tomas, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación del Centro Judicial Capital, se apersona en representación de Edgardo Germán Martínez. Contesta demanda, realiza negativa de rigor y dice que conforme lo dispone el art. 1911 del CCCN la posesión se presume, es decir, es decir el demandado que ejerce un poder de hecho sobre la cosa se presume que es poseedor del inmueble, recayendo la carga probatoria en forma exclusiva sobre el actor reivindicante, quien debe demostrar los presupuestos que habilitan a ejercer la acción reivindicatoria, es decir, debe probar la titularidad de dominio sobre el inmueble que pretende reivindicar. Solicita beneficio para litigar sin gastos.

Se emplazó al demandado a fin de que en el término de 48 hs acredite personería, bajo apercibimiento de tenerlo por no presentado.

Posteriormente, no habiendo cumplido con lo requerido, por providencia del 09/03/2023, se hizo efectivo el apercibimiento decretado y se tuvo a Edgardo Germán Martínez por no presentado en los presentes autos y por incontestada la demanda.

Por la misma providencia se abrió la causa a prueba. La primera audiencia se celebró el 07/11/2023. Y en esa oportunidad se fijó la fecha para la segunda para el 21/05/2024. El mentado día obra la siguiente constancia "21 de mayo de 2024. Advirtiéndole que en el día de la fecha, la parte demandada y absolvente se presentó sin asistencia letrada, SUSPÉNDASE la audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas fijada para el día 21 de mayo del año 2.024. Fíjase nueva fecha de audiencia para el día 07/06/2024 a las 9.30 horas, que se celebrará en forma PRESENCIAL, en la Sala II del Piso 2 del Palacio de tribunales. En este acto quedan notificados las partes y los testigos presentes, debiendo la parte actora acompañar la movilidad necesaria para notificar a la testigo que no concurrió. Se hace constar que la Proveyente se comunicó telefónicamente con la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación del Centro Judicial Capital, a cargo del Dr. GERARDO DANIEL TOMAS, quién solicitó que se fije nueva fecha de audiencia, siendo notificado de la presente al casillero digital".

Llegada la fecha fijada para la segunda audiencia, se apersonó el Dr. García Posse Francisco Ramón en tanto apoderado del actor Rossini Marcos Joaquín, pero no se presentó persona alguna por la parte demandada.

La parte actora alegó por escrito el 11/06/2024. Practicada planilla fiscal, el accionante cubrió el importe a su cargo.

En tales condiciones los autos pasaron para sentencia.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- La litis. Incidencia de la actitud procesal asumida por el demandado**

Marcos Joaquín Rossini interpone demanda por reivindicación respecto a un inmueble ubicado en calle General Paz n° 296, identificado con nomenclatura catastral Circ. I, Secc. 4, M: 33, Parc. 14, padrón n° 11054, Matrícula 11055, orden 1239, con una superficie según mensura de 208,5168 m<sup>2</sup>;

en contra de Edgardo Germán Martínez. Dice estar legitimado tanto titular de dominio del inmueble, según su relato, surge de la Escritura Pública n° 213, de fecha 28/12/1992, que el actor adquirió por donación de su padre el Sr. Juan Pedro Rossini, el inmueble objeto de esta Litis, aclara que la donación fue celebrada en favor del actor y de su hermano Juan Pedro Rossini (h), en condominio y por partes iguales, y que en calidad de condómino se encuentra legitimado para reivindicar la totalidad del mismo, de conformidad por lo dispuesto en los arts. 2245 y 2251 CCCN.

Relata que desde que adquirieron la posesión, la ejercieron en forma conjunta, continua e ininterrumpida hasta el mes de agosto del año 2021 cuando el Sr. Martínez en forma intempestiva y de mala fe, mediante actos violentos, lo despojó de la posesión que ejercía en forma pacífica en el inmueble.

El demandado ha sido debidamente citado a este juicio. En un primer momento se presentó con la Defensoría Oficial pero sin acreditar representación, por lo que la parte fue intimada a dar cumplimiento. Transcurrido el plazo otorgado para tal fin, no cumplió con la carga procesal, por lo que se tuvo al demandado por no presentado y por incontestada la demanda. Luego, convocado a la segunda audiencia en el domicilio, el demandado Martínez concurrió a las oficinas de este Juzgado personalmente pero sin asistencia letrada, por lo que la Sentenciante, procurando preservar el derecho de defensa en juicio, reprogramó la mentada audiencia a fin de que se apersonara correctamente. A su vez, se le notificó al accionado en ese mismo momento de la próxima audiencia fijada. Llegada la fecha de la audiencia, el accionado no compareció a este segundo llamado, tampoco compareció más a estar en juicio.

Así entonces, del análisis efectuado surge que se han realizado las diligencias pertinentes y el demandado ha sido debidamente citado a derecho, sin que este se haya apersonado a estar a derecho en la presente causa.

Esta circunstancia tiene incidencia tanto en relación a los documentos presentados por la actora como en la apreciación de los hechos. Esto es así en tanto la abstención del demandado de contestar la demanda importa "su silencio", que conlleva la admisión de los documentos acompañados (art.293 inc.2 CPCCT), los cuales se tienen como auténticos. A su vez, en relación a los hechos, la falta de contestación constituye fundamento de una presunción simple o judicial favorable a las pretensiones del demandante, que puede ser destruida mediante prueba en contrario.

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán tiene dicho que: "Se ha entendido que la falta de contestación de la demanda produce una presunción favorable a la pretensión del accionante, la que será plena si no hay otra prueba o si la producida es coadyuvante" ("Citrusvil S.A. vs. Ferrer Raúl y otros s/ Reivindicación" sentencia n° 1313 del 24/10/2016).

## **II.- Encuadre jurídico**

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

Actualmente, el Código Civil y Comercial, en el mismo sentido que el código derogado, 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).

A su turno, 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, T° III, n° 2034). En palabras de Kiper “se trata de enfrentar al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, para que el primero obtenga la restitución de la cosa” (Kiper Claudio, Tratado de Derechos Reales, Segunda edición actualizada, Ed. Rubinzal, Santa Fe, 2017, Tomo II, p.465).

Si bien es posible que el conflicto se plantee entre dos títulos -del reivindicante y del poseedor-, en cuyo caso la solución la brindan principalmente los incisos a y d del art. 2256 CCCN, sin embargo puede darse también el caso que el enfrentamiento se limite a título versus posesión. En estos supuestos la situación confronta dos elementos del derecho real: el derecho a poseer frente a la posesión. La base del éxito de la acción de reivindicación reside en el título. Sin embargo, no siempre el título presentado por el actor será suficiente por sí mismo para fundar la demanda ya que este debe estar munido de otra condición: ser de fecha anterior a la posesión del demandado (inc. c art. 2256). En tales casos y a fin de que la acción le sea favorable cabe al accionante recurrir a los títulos de antecesores de dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión del accionado, en cuyo caso se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica (art. 2256 inc. c).

Si el actor cumple con estos recaudos, la única posibilidad concreta que asiste al demandado se configurará en el supuesto que logre demostrar en forma acabada y plena que ha poseído el inmueble durante el lapso requerido por la ley para tener por configurada la usucapión larga y que oponga tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 2551 CCCN y art.24 segunda parte ley 14.159). En consecuencia, si el único que presenta título es el reivindicante y dicho título es de fecha anterior a la posesión del demandado, o bien acompaña el de sus antecesores hasta dar con uno que sea de fecha anterior, la pretensión del actor debe triunfar (Cfr.Kiper, ob. cit.).

A su vez, es requisito legal para el progreso de la acción (como de todas las acciones reales), que la titularidad del derecho exista al tiempo de la demanda y subsista al tiempo de la sentencia (art. 2252 CCCN).

Por otro lado, habida cuenta que conforme ya fuera dicho, la acción reivindicatoria nace del dominio, o más precisamente de la titularidad del derecho real, de ahí que, el que pretende ejercitarla contra quien se encuentra en la posesión de aquella, debe justificar la referida titularidad sobre la cosa objeto de litis, demostrando el antecedente jurídico del que resulta su derecho. Al exigirse título de dominio al reivindicante, el vocablo "título" no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa válida o suficiente según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 1902 CCCN). Desde tal perspectiva, “título” es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, y comprende tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), como los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia (cfr. CSJT en sentencias n° 685 del 31/8/2000 y sentencia del 13/5/1996 en “Aguirre vs. Luna”).

Asimismo, cabe resaltar que la cosa puede ser reivindicada en su totalidad o en su parte material, y debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto (art. 2252 y 2255 del CCCN).

Así entonces, a modo de síntesis, para la procedencia de la acción se 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, d) que el demandado esté en ocupación del bien en cuestión. En contraposición, aquel que está en posesión debe demostrar que no debe restituir la cosa.

### **III.- Caso de autos**

Sentado ello, cabe analizar la concurrencia de los requisitos en el presente caso.

Respecto al primer requisito (que el reivindicante sea titular del derecho), el actor trajo a juicio copia de la Escritura Pública n° 213, de fecha 28/12/1992, que instrumenta la donación efectuada por el Sr. Juan Pedro Rossini del inmueble ubicado en calle General Paz n°296, en favor de Marcos Joaquín Rossini y Juan Pedro Rossini (h). También tengo a la vista el Informe de Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán respecto a la Matrícula S-22706, donde consta la inscripción del mentado instrumento. Por lo que en autos está probado el carácter de copropietarios del inmueble de General Paz 296, en cabeza de Marcos Joaquín Rossini y Juan Pedro Rossini (h) (hoy fallecido conforme surge de la Declaratoria de Herederos dictada en fecha 13/08/1999 en los autos: "Rossini Juan Pedro s/ Sucesión. Expte. N.º 1413/99" y que tramita actualmente ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIIIº Nominación).

Los tribunales han sostenido que en el caso de comunidad de bienes, condominio o indivisión hereditaria resulta de aplicación lo normado por el art 2251 CCCN, que establece que cada uno de los condóminos puede ejercer la acción contra terceros por la totalidad de la cosa.

Por su parte, el art. 2245 faculta al coposeedor a ejercer las acciones posesorias por el todo, sin necesidad del concurso de los demás coposeedores. De lo que se sigue que si el coposeedor puede ejercer acciones posesorias por el todo, sería incongruente que no pudiera ejercer la acción de reivindicación en las mismas condiciones.

La jurisprudencia y la doctrina dominante adhieren a la tesis amplia que considera que si bien el derecho exclusivo del condómino se limita a su parte indivisa, esto se refiere a las relaciones internas entre comuneros, pero no frente a los terceros (Papaño-Kiper-Dillon- Causse, "Manual de Derechos Reales", Ed. Astrea, tomo III, p. 105 y ss). Así se ha sostenido que: "El condómino reivindica una parte ideal de la cosa frente a sus cotitulares cuando éstos lo han excluido de la coposesión, pero frente a terceros detentadores lo hace por el todo material de ella, pues su derecho de uso y goce se extiende sobre esa totalidad y no sobre parte determinada" (CCivCom San Martín, Sala II, 19/10/ 2000, E.D., 192-110). "Cualquier condómino está facultado a iniciar demanda de reivindicación contra terceros que poseyeren la cosa indivisa sin recurrir a los demás condueños, por ello no resulta necesaria la citación a juicio de los mismos para el ejercicio de la acción" (CCivCom San Isidro, Sala I, 18/8/98, ED, 182-163). Si la acción no está dirigida contra otro condómino, sino contra una tercera persona, entonces, el condómino puede reivindicar la totalidad del inmueble (artículo 2679 del Código Civil velezano), sin necesidad de contar con el asentimiento de los demás condóminos. (cfr. CCC - Concepción - Sala Única. En los autos "Castelli Teresa Del Valle Vs. Lazarte Claudia S/ Reivindicación". Sentencia N° 39 del 07/03/2018).

En consecuencia, el actor en su carácter de copropietario (acreditado) puede reivindicar el todo.

En cuanto al segundo requisito, a saber: que la titularidad del derecho exista al tiempo de la demanda y subsista al tiempo de la sentencia (en cumplimiento con el art. 2252 CCCN). Tengo presente que el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán remitió antecedente dominial:S-22706., que da cuenta que al momento del informe (16/11/2023) el inmueble no ha tenido cambios en su titularidad, y que figura registrado de la siguiente manera " 1)1.ROSSINI, Juan Pedro;DNI:7.066.895;;cas. en 1eras./// nup. con Elizabeth Susana Funes;dom. en Cordoba 79///// ROSSINI MARCOS JOAQUIN c/ MARTINEZ EDGARDO///2.ROSSINI, Marcos Joaquin;LE:8.087.998;;cas. en 1eras.// nup. con Maria Ines Garcia Posse;vec.de Villa Marcos Paz -- Yerba

Buena//////////10/2022\*Entró:47717\*Fecha:11/10/2022\*Insc.:\*DONACIÓN\*Esc. N°213 del 28/12/1992\*Reg:31\*Entró:299\*". En consecuencia el segundo requisito se encuentra

también cumplido.

Con relación a los requisitos para la procedencia de la acción enumerados bajo los números 3 y 4, es decir la pérdida de la posesión y la posesión actual de aquel contra quien se demanda, las actuaciones y pruebas de autos son contundentes sobre ello, y demuestran que el actor se ha visto privado de su posesión por hechos del demandado.

En efecto, tengo por acreditado que el demandado es quien actualmente se encuentra en la vivienda toda vez que en ese domicilio se le corrió traslado de demanda y que se presentó a la primera fecha de audiencia sin asistencia letrada.

Asimismo, resultan relevantes las declaraciones testimoniales. En primer lugar Pedro Eduardo Prieto, DNI 10.220.826, dijo ser inquilino de los Rossini en la propiedad lindera "a la que tienen problema" y que "sabe que la propiedad es de la familia Rossini" dado que él tuvo un instituto de informática en la propiedad "La propiedad siempre fue de los Rossini". A su turno, Rosa Beatriz Miranda, DNI 13.496.297, refirió que "le alquilaba a Rossini en General Paz 296, desde el 2012 al 2020" y que lo conoció a Martínez de cuando vivía ahí, era un inquilino más. Dice que en el año 2021 quiso volver pero Martínez no la dejó ingresar. Dice que Martínez no hizo ninguna mejora, y que destruyó el inmueble. Declaró también Antonio Eduardo Serrano, DNI 8.139.313, y dijo que le alquilaba a Juan Rossini el inmueble por 9 años, también que el Sr. Rossini era el dueño, que Martínez era un inquilino más, agrega que cuando él llegó, en el 2013, Martínez ya estaba ahí. Luego, Mayra Silvana Corbalán, DNI 36.136.646, indica que conoce el inmueble en cuestión porque vivía ahí en el 2018 y 2019, le alquilaba a Rossini, por contrato. Relata que lo conocía Martínez, porque era una pensión y él vivía adelante. Refiere que "era un inquilino más", y que ya estaba cuando ella llegó.

A su vez, la prueba documental es contundente respecto a la pérdida de posesión. En efecto, tengo a la vista la copia de la denuncia policial realizada por Javier Pablo Rossini "constancia de denuncia, sumario: d-035141/2021, comisaria: comisaria 2, denunciante: Rossini, Javier Pablo, dni: 22877285, estado civil: soltero, (...) localidad: san miguel de tucuman, denunció a horas 19:40: primeramente quiero hacer constar que soy heredero del inmueble ubicado en calle gral paz n° 296, junto a mis hermanos conforme copia de declaratoria de herederos que adjunto. ahora bien hace aproximadamente unos 7 años atrás mediante un contrato verbal de locación se le permitió al señor Martínez Delgado German que residiera en una de las dependencias habitacionales del inmueble sito en calle gral paz n° 296 de esta ciudad, en carácter de inquilino, los locadores hasta la fecha, jamás pudieron percibir el alquiler, ya que el denunciado con falsas promesas de que recibiría un dinero, saldaría los alquileres devengados y desocuparía el inmueble; esta situación se tornó insostenible, porque en ningún momento cumplió con lo pactado, tal es así que a la fecha a horas 09.00 aproximadamente, los locadores se hicieron presente en el inmueble con una propuesta de convenio en donde se le concedía un plazo prudencial de 30 días para que desocupara el inmueble, esto se hizo en presencia de efectivos policiales del 911 ante quienes el denunciado con tono despectivo en un primer momento dijo que él era el dueño, luego reconoció que era inquilino y finalizó amenazando con que si él quería se haría llamar cuidador de la casa lo que demuestra una maniobra totalmente fraudulenta de parte de él, ya que uno le hizo referencia de los alquileres impago de todos estos años, incluso con tono amenazante también dijo, que me pueden hacer si tengo domicilio real aquí, lo cual el domicilio en el dni no indica título de propiedad, la actitud del denunciado en rehusarse a llegar a un acuerdo, esta parte considera que se coloca en la postura de un poseedor de mala fe, ya que usurpa un inmueble del cual no tiene ningún derecho, también propuso encontrarnos hoy con su abogado, pero el con su defensor no pudieron y la cuestión se sigue dilatando, los locadores sostienen que el cambio radical del denunciado de definirse como dueño, luego como inquilino y amenazar que primero fue cuidador, los locadores consideran que no

tiene otro interés que no sea material adjunto a esta denuncia copia de título de propiedad de inmueble copia de declaratoria de herederos, copia de convenio de desocupación y copia de mi DNI”.

También tengo a la vista, copia de denuncia policial realizada por Antonio Eduardo Serrano (quien también compareció como testigo) en la que se lee “Constancia de denuncia digital, sumario: d-097948/2022, comisaria: comisaria 2, en la fecha compareció la persona: denunciante: Serrano, Antonio Eduardo, dni: 8139313 (...), primeramente quiero aclarar que soy inquilino en una pensión ubicada calle general paz 296 desde el 2017, ahora bien los motivos de mi presencia es para denunciar al ciudadano Germán Martínez, ya que hace tres meses me fui al campo y cuando volví me di con la novedad que habían cambiado la cerradura de la puerta y al preguntar a los vecinos me manifestaron que fue el quien lo había hecho, hago resaltar que este señor nunca está cuando lo voy a buscar y en ese lugar tengo mis pertenencias que no puedo sacar, esta es mi denuncia y lo narrado se ajusta lo sucedido”.

Asimismo, tengo presente las actuaciones de la medida preparatoria caratulada “Rossini Marcos Joaquin C/ S/ Medida Preparatoria”. En dichas actuaciones, se libró mandamiento y constituido el oficial de justicia en el domicilio de General Paz n° 296, en fecha 13/12/2021, el Sr. Martínez acreditó su identidad y declaró ser poseedor del inmueble en cuestión.

Todo lo expuesto constituye prueba clara e irrefutable de que el actor ha sido despojado de la posesión legítima del bien en cuestión mediante actos llevados a cabo por el Sr. Martínez.

Por lo tanto en virtud de lo antedicho, doctrina y normativa citada, y teniendo en cuenta que: a) el reivindicante ostenta título idóneo y actual de propiedad para pretender la reivindicación del inmueble litigioso; y b) que la acción fue dirigida contra aquel que se encuentra en actual ocupación del inmueble que la acción se dirija contra el poseedor o tenedor de la cosa, c) que el demandado está en ocupación del bien en cuestión, por lo que corresponde hacer lugar a la demanda de reivindicación, debiendo el demandado restituir al actor el inmueble objeto de este litigio, libre de todo ocupante y ocupación, en el plazo de diez días de quedar firme la presente sentencia.

#### **IV.- Costas**

Las costas se imponen al demandado vencido por el principio objetivo de la derrota (art. 61 del CPCCT).

#### **V. Honorarios**

Se regularán oportunamente.

Por ello;

#### **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA** incoada por Marcos Joaquín Rossini, en contra de Edgardo Germán Martínez, DNI 12.497.560, por reivindicación del inmueble ubicado en calle General Paz n° 296 de esta ciudad, Matrícula S-22706, identificado con nomenclatura catastral Circ. I, Secc. 4, M: 33, Parc. 14, padrón n° 11054, Matrícula 11055, orden 1239. En consecuencia, se condena al demandado a restituir el inmueble libre de todo ocupante y ocupación, en el plazo de DIEZ DÍAS de que quede ejecutoriada la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública.

**II.- COSTAS** como se consideran.

**III.- RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

**Actuación firmada en fecha 07/02/2025**

Certificado digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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