

Expediente: 3319/19

Carátula: FONTDEVILA PABLO ANTONIO Y OTRO C/ CARRERA ANGELA JOSEFA S/ REIVINDICACION

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 22/11/2023 - 00:00

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

90000000000 - FONTDEVILA, CARLOS JOSE-ACTOR/A

90000000000 - FONTDEVILA, MARIA JEANETTE-ACTOR/A

90000000000 - FONTDEVILA, MARIA JOSE-ACTOR/A

20127331074 - FONTDEVILA, PABLO ANTONIO-ACTOR/A

20140236765 - CARRERA, ANGELA JOSEFA-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 3319/19



H102024649637

JUICIO: "FONTDEVILA PABLO ANTONIO Y OTRO c/ CARRERA ÁNGELA JOSEFA S/ REIVINDICACION". EXPTE. n° 3319/19

San Miguel de Tucumán, 21 de noviembre de 2023.

Y VISTO: Para dictar sentencia en esta causa judicial.

ANTECEDENTES:

En fecha 10/09/2019 se presentan el letrado Enrique Eduardo Andrada Barone, quien actúa en carácter de apoderado de Pablo Antonio Fontdevila, DNI N°7.797.293, conforme poder general para juicios; el Sr. Carlos José Fontdevila, DNI N° 8.395.852, María José Fontdevila DNI N°36.224.952, y María Janette Fontdevila DNI N° 34.067.464, quienes lo hacen por su propio derecho y con el patrocinio de dicho letrado, e inician demanda de reivindicación y daños y perjuicios en contra de Ángela Josefa Carrera, DNI N°10.982.553, con domicilio en calle Fray Cayetano Rodríguez N°173, entre sitio baldío y el número N°177, solicitando que la condene a la restitución de la posesión de los inmuebles de propiedad y usufructo de los actores.

Refiere que Carlos José Fontdevila es usufructuario, mientras que María José Fontdevila y María Janette Fontdevila son propietarias de un inmueble ubicado en calle Mendoza al 3600, entre calle Mendoza esquina Fray Cayetano Rodríguez, que se compone de: Lado 3-4: 25,76 mts, lado 4-5 ochava 5,99 mts, Lado 5-1 6,07 mts, Lado 1-2 30mts y Lado 2-3 10,31mts, con una superficie total 300,3000 m2, lindando al Norte: calle Mendoza. Al Sur Ángela Josefa Carrera. Al Este Fontdevila S.A. hoy Fontdevila Pablo Antonio y al Oeste Calle Fray Cayetano Rodríguez, inmueble identificado bajo la siguiente nomenclatura catastral: Padrón catastral 124019, Matricula Catastral y numero de orden 4588/4154; Circunscripción I, Sección 10B, Manzana Parcela 161S (7), parcela 2, Inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matricula N-51897, Capital Norte.

Agrega que Pablo Antonio Fontdevila es propietario de un terreno ubicado en calle Mendoza N°3650, según verificación de plano 791/1972, aprobado número 5939, por expte 32755/09, posee una superficie de 317.1500 m2, linda al Norte calle Mendoza, al Sur con Antonio Eusebio Pérez y otros, Boleslaw Chmielowiec, al Este con Fernando Díaz Fontdevila y Angel Alberto Busto y al Oeste con Fontdevila S.A. hoy María José Fontdevila, y María Janette Fontdevila y Ángela Josefa Carrera

identificado con el Padrón 124020, Matricula 4588, Orden 2147, Circunscripción I , Sección 10B, Manzana 161 S(7), Parcela 3, la que se encuentra inscrita bajo la Matricula N-51896, Capital Norte.

Resalta que ambos lotes se encuentran materialmente unidos formando una sola unidad en forma de L.

Menciona que en fecha 19 o 20 de septiembre de 2016 encargaron la venta de dichas heredades a la inmobiliaria Pérez Jaime y que se dirigieron al lugar con Ezequiel Pérez Álzaga -integrante de la referida inmobiliaria-, quien procedió junto a otros empleados a colocar el cartel de venta. En dicho momento, personas cuyos nombres desconocen y no se identificaron -que serían vecinos del barrio-junto con la demandada Carrera, procedieron a extraer por la fuerza y en presencia del Señor Pérez Álzaga y de Carlos José Fontdevila, los carteles que habían sido colocados. Agrega que fueron obligados a retirarse bajo amenazas de ser golpeados y atentar contra su integridad física.

Refieren que se procedió a realizar la denuncia penal por usurpación de propiedad y además se inició el juicio que se tramitó por este juzgado caratulado "Fontdevila Pablo Antonio y otro s/ Medida Preparatoria" Expte 3684/18, que ofrecen como prueba, del cual surge que la demandada se adjudica la calidad de poseedora a título de dueña.

Expresan que el antecesor en la propiedad de dichos inmuebles y de quienes lo recibieron los actores, fue la empresa Fontdevila S.A., quien realizó un loteo y como empresa constructora realizó el barrio existente en esa zona, conforme cuenta el plano del loteo Expte.2971-C-72, modificación de Decreto C 94, aprobado el 14/06/72, comprendido entre las calles San Martín; Godoy Cruz; Don Bosco y Av. Las Américas, inmueble que en su mayor extensión le correspondía al Padrón 122031. Ofrecen como prueba dicho expediente y solicitan que se requiera informe a la Dirección General de Catastro Parcelario y Catastro Municipal para que informen de dicho loteo y construcción y entrega del barrio.

Señalan que en ese loteo se donaron a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán dos lotes: uno para espacio verde identificado con el padrón 129370, donde en la actualidad existe un paseo público; y otro identificado con el padrón 124018 que es el inmueble que ocupa actualmente la demandada y colinda con el lote 124019 y por el oeste 124020, sobre los cuales dice ser poseedora conforme la medida preparatoria realizada, por lo que solicita se oficie a Catastro Parcelario para que remita copia del plano de mensura de los inmuebles identificados con los Padrones 124019 y 124020.

Sostienen que son legítimos propietarios de los inmuebles y que recibieron de su antecesor en el dominio la posesión, por lo que poseen legitimación activa para demandar y obtener la reivindicación y manifiestan que la demandada posee legitimación pasiva en razón de ser poseedora o tenedora de los inmuebles cuya reivindicación se persigue.

Asimismo, demandan a Ángela Josefa Carrera por daños y perjuicios, por no poder disponer de los inmuebles desde el año 2016, conforme consta en la denuncia de usurpación. Agregan que desde esa fecha no poseen disponibilidad del bien inmueble, por lo que ello, les ha privado el derecho de uso y goce de la cosa y tampoco pudieron venderlos.

En este sentido, reclaman la suma de \$50 el m² por mes, en atención a la ubicación de los inmuebles, cercanía a la Avenida Mate de Luna, suma que solicitan desde que actores fueron privados de la tenencia o la posesión del inmueble, hasta el día de su total y efectiva entrega. Sin perjuicio de ello, a continuación, indican que el valor real de la privación de uso y goce se demostrará con la prueba pericial de tasación, siendo un idóneo en la materia quién fijará el valor del canon que los inmuebles pueden producir por mes, suma que en definitiva es la que se reclama con más los intereses a tasa activa desde que cada suma sea establecida hasta el total y efectivo pago.

En fecha 21/10/2020 el Juez del Juzgado de igual Fuero de la IV Nominación indica que la causa debe tramitar en este Juzgado en atención a que aquí tramitó la medida preparatoria caratulada "Fontdevila Pablo Antonio y otros s/ Medida preparatoria" Expte N.º 3684/18. En consecuencia, la causa es remitida a este Juzgado Civil y Comercial Común de la IIº Nominación por intermedio de Mesa de Entardas en fecha 12/11/2020.

En fecha 10/12/2020 se ordena correr traslado de la demanda a Ángela Josefa Carrera, por el término de quince días, para que dentro de igual plazo la conteste y comparezca a estar a derecho en el presente juicio, bajo apercibimiento de rebeldía. A tales efectos, se remite cédula, siendo

recibida y notificada el 30/12/2020 a Matías Chavarría, DNI 45.183.302.

Por providencia de fecha 16/03/2021 y atento a lo solicitado por el letrado Enrique Eduardo Andrada Barone y a las constancias del proceso, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto en providencia de fecha 10/12/2020 y se declara a la demandada Ángela Carrera rebelde, librándose cédula al domicilio Fray Cayetano Rodríguez N° 173, siendo notificada de su contenido el 31/03/2021 Carreras J. Ángela, DNI 10.982.553, quien firma y aclara.

En fecha 04/06/2021 se ordena apertura a pruebas en el presente juicio y se fija fecha de audiencia para el día 23/11/2021 a hs. 11:00, librándose cédula de notificación a la demandada en el domicilio Fray Cayetano Rodríguez en fecha 11/08/2021, la cual no fue notificada por no existir chapa municipal a la vista. En fecha 26/08/2021, se ordena librar nueva cédula, la cual se diligencia en fecha 27/09/2021, siendo fijada por no haber sido atendido por persona alguna conf. Art 157CPCC.

En fecha 09/09/2021 la parta actora realiza presentación de ofrecimiento de pruebas

En fecha 13/09/2021 se presenta la demandada Ángela Josefa Carrera con el patrocinio del letrado Gustavo Diez Ojeda. Manifiesta expresamente que no posee el inmueble y que si bien ese lote está ocupado, no es ella quién lo ocupa actualmente.

Sostiene que la parte actora dirigió su demanda en su contra a sabiendas de que el dominio consignado Fray Cayetano Rodríguez n° 173, tanto en la medida preparatoria como en este proceso, es inexistente, conforme los informes de los oficiales de Justicia. Acompaña documentación a fin de acreditar que su domicilio es Fray Cayetano Rodríguez N° 187, de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Indica que los actores afirman que alegó ser "cuidadora" en la causa penal por usurpación identificada con el n° 62543/2026, que tramita actualmente en la Fiscalía Conclusional III°- Delitos Complejos, pero ello es incorrecto ya que alegó ser POSEEDORA, diciendo "yo tengo documentación que demuestra que yo tengo la posesión desde 1995".

Alega que, con posterioridad a su declaración como imputada en sede penal y con anterioridad al inicio de las medidas preparatorias, decidió desvincularse de los lotes objeto de este juicio, por lo que no puede restituir aquello que no posee. Agrega que en la inspección ocular efectuada en la medida preparatoria si le hubieran preguntado sobre las cosas objetos del juicio les habría contestado que ella en ese momento ya no las ocupaba, pero en realidad se presentaron en la puerta de su casa y le preguntaron en qué carácter ocupaba su casa (inmueble ubicado en Fray Cayetano Rodríguez N° 187).

Finalmente, solicita que se le conceda beneficio para litigar sin gastos.

En fecha 01/10/2021 se dá intervención de ley a Ángela Josefa Carrera, en el carácter invocado, y se la notifica a la oficina a la misma a fin de que dentro del término de 48 hs. constituya domicilio digital, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en estrado digital (arts. 70, 75 C. Proc., Acord. 1229/18 y cc y art 51 Anexo Acord.236/00). Al beneficio para litigar sin gastos solicitado, previamente se indica que debe dar cumplimiento con el art. 5° de la ley 6.314.

En fecha 13/10/2021 la parte actora presentó los siguientes ofrecimientos probatorios: A1 Instrumental - A2 Informativa - A3 Testimonial - A4 Pericial Agrimensor/Civil y A5 Pericial Avaluador; los cuales se reservan para ser proveídos en Primera Audiencia.

En fecha 04/11/2021 se concede en forma provisional a la Sra. Josefa Carreras y por el término de treinta días el beneficio para litigar sin gastos solicitado.

En fecha 17/11/2021, atento a disponibilidad de agenda se fija nueva fecha de audiencia para el día 30/05/2022 a las. 10:00 horas.

En fecha 30/05/2022, siendo las hs. 10:00 se lleva a cabo la primera audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas. Se deja constancia que la demanda se encuentra incontestada, se proveen las pruebas de la parte actora y se fija fecha de Segunda Audiencia para el día 12/10/2022 a las 9:00 horas.

El 12/10/2022 se celebra la Segunda Audiencia.

En fecha 26/12/2022 la Secretaria elabora el informe actuarial correspondiente, informando a la Magistrada que el término probatorio comenzó el 30/05/22, llevándose a cabo la celebración de la segunda audiencia en fecha 12/10/22 y en el que el actor presentó cinco cuadernos de prueba: 1: Instrumental / Informativa (admitida); 2: Informativa (parcialmente producida); 3: Testimonial (parcialmente producida); 4: Prueba Pericial Agrimensura (no producida) y 5: Pericial de Tasación (producida).

En fecha 30/03/2023 se practica planilla fiscal. Abonada la planilla fiscal a cargo de la parte actora y demandada, la causa pasa a despacho para dictar sentencia en fecha 21/06/2023.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1. Las pretensiones. Los hechos. Carlos José Fontdevila, en su carácter de usufructuario, y María José Fontdevila y María Janette Fontdevila, en su carácter de propietarias, todos ellos del inmueble ubicado en calle Mendoza N° 3600, entre calle Mendoza esquina Fray Cayetano Rodríguez inscripto en el Registro Inmobiliario, bajo la Matrícula N°51897 Capital Norte, Padrón catastral 124019; y Pablo Antonio Fontdevila, propietario de un terreno ubicado en calle Mendoza N°3650, inscripto bajo la matrícula N-51896 Capital Norte, Padrón Catastral 124020, promueven acción de reivindicación tendientes a obtener la restitución de los inmuebles de su propiedad y reclaman daños y perjuicios (privación de uso) en contra de Ángela Josefa Carrera.

La accionada Carrera no contestó demanda, pese a encontrarse notificada y de la declaración de rebeldía, que cesó en razón de su presentación en esta causa (escrito del 13/09/2021 en el cual realiza diversas manifestaciones).

2. Ley aplicable. Antes de ingresar al tratamiento de la cuestión de fondo, en razón de la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), corresponde me refiera a la ley aplicable al presente caso.

En este sentido, teniendo en cuenta la naturaleza de la pretensión esgrimida y las posiciones asumidas por los actores en su demanda, en la cual invocan situaciones, hechos y actos jurídicos que se remontan al año 2016, es decir, que son posterior a la entrada en vigencia del CCCN, de conformidad con lo normado tanto por el art. 7 de este cuerpo (ley 26.994) corresponde dirimir el presente litigio aplicando las normas del CCCN, por ser el vigente a dicho momento.

3. Encuadre jurídico. Acción de reivindicación. En mérito a la base fáctica descrita, la acción entablada se enmarca en lo normado por los art. 2247 y sgtes. de CCCN.

Sin perjuicio de lo expuesto, estimo pertinente aclarar que en lo tocante al instituto de la reivindicación, muchas de las disposiciones del CCCN recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC, por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse el nuevo ordenamiento (Cfr. CCCC, Sala 2, "Provincia de Tucumán vs. Gallardo Guillermo S/ Reivindicación", sentencia N° 396 del 28/07/2017, entre otras).

Sentado ello, advierto que la parte actora pretende reivindicar los inmuebles ubicados en calle Mendoza N° 3600 y N° 3650, de San Miguel de Tucumán, argumentando detentar su dominio y que el mismo se encuentra ilegítimamente ocupado por la accionada, quien niega a restituírselos.

Además, tengo que los actores solicitaron se condene a la demandada a restituirles la posesión de los inmuebles y a resarcirlas el daño causado por su privación de uso.

Viene al caso recordar que la acción de reivindicación o 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 (ver art. 2248 del CCCN). Sus requisitos son: a) Justificar el título que da el derecho sobre la cosa; b) la pérdida de la posesión y la posesión actual de la reivindicada; y c) que la cosa que se reivindica sea una cosa en el sentido del artículo 16 CCCN, singulares e individualmente determinadas, que pueda ser objeto de los derechos reales, lo cual concilia con las reglas generales de la posesión y derechos reales (Cfr. arts. 2248, 2252, 2255, 2256 y cts. del CCCN).

La acción de reivindicación tiene por fin defender en un proceso judicial el derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble y así obtener su restitución, con el objeto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado.

Para el ejercicio de la acción es necesario la titularidad del derecho real respectivo, ella nace del derecho real que se ejerce por la posesión y es intentada cuando el titular del derecho sufre un desapoderamiento.

La parte actora sustentó su legitimación activa en su carácter de titulares dominiales de los referidos inmuebles por parte de Pablo Antonio Fontdevila, María José Fontdevila -nuda propiedad- y María Janette Fontdevila -nuda propiedad- y usufructuario en el caso del Sr. Carlos José Fontdevila y sostuvieron que la legitimación pasiva de la demandada surge de su calidad de "ocupante" y de "poseedora" sin derecho sobre los bienes que se intenta reivindicar.

El "título" es la causa válida o suficiente, según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 4010 CC y actual 1902 art. CCCN). Así lo entiende la CSJT cuando sostiene que el vocablo título no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa legítima de transmisión o adquisición de la propiedad. Es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), cuanto los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia (Cfr. CSJT, "Augier de Galera, Blanca Yolanda vs. José Morelli y otro s/ Reivindicación y daños y perjuicios" Sentencia N° 685 del 31/08/2000, entre otras).

Quien inicia la acción reivindicatoria como primera medida debe justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando el título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión o si tuviese condición de acreedor hipotecario. En este juicio el enfrentamiento se limita a Título versus Posesión, teniendo en consideración que sobre una misma cosa no pueden concurrir dos posesiones iguales y de la misma especie.

El reivindicante debe probar, además, la pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado.

Finalmente, la cosa que se reivindica debe ser "particular". Por cosa particular debemos entender objetos materiales susceptibles de valor, actualmente existente, cierta y determinada en su individualidad y, además, susceptibles de ser poseída, vale decir, que se encuentre en el comercio.

En la demanda de reivindicación debe determinarse exactamente la cosa que se pretende reivindicar no solo físicamente, sino también jurídicamente. La jurisprudencia explica este requisito diciendo que: "sabido es que para la procedencia de la acción reivindicatoria el primer requisito a cumplir es la identificación del objeto, asimismo, debe señalarse que esa identificación debe efectuarse no solamente teniendo en cuenta el nombre de la calle y número municipal, sino todas las circunstancias: linderos, número de padrón, extensión, etc., que permitan una correcta adecuación del título que se presenta, con lo que se reclama" (CCCC, Sala 1 en "López de Zavalía Norma Lucia vs. Gómez Sebastián Roberto s/ Reivindicación", sentencia N° 47 del 21/02/2017).

Incursionando en la concreta temática de la prueba en el juicio de reivindicación, el principio general le impone al actor probar los hechos positivos en que funda su pretensión, habiéndose sostenido que: "Centralmente, estará a su cargo probar que es titular del derecho de poseer y que el demandado posee indebidamente el objeto de su derecho; además, en caso de reclamarse una indemnización accesoria, deberá acreditar el daño (existencia y cuantificación), la causalidad entre el hecho y el resultado lesivo, y la participación que vincula al demandado como su responsable".

Sobre el particular la doctrina es conteste en el sentido de que, en la reivindicación, la carga de la prueba pertenece al actor, y que tratándose de un juicio petitorio, donde lo que se debate es el derecho, la prueba fundamental está dada por el título, es decir por la causa fuente del derecho, debiendo cumplirse en cuanto a las formas los requisitos de la escritura pública o del acto judicial correspondiente. De allí que en este aspecto se señala que "la existencia y prueba del título, constituye en el juicio petitorio la clave fundamental, y su aporte es decisivo en la solución del litigio." (Confr. Musto Néstor Jorge, Derechos Reales Tomo IV pág. 361).

4. Las Pruebas Delimitados los términos en que ha quedado trabada la liti y establecido el régimen jurídico bajo el cual debo dilucidar la controversia, corresponde ingresar al fondo de la cuestión, por lo que seguidamente analizaré si el cuadro probatorio rendido en esta causa corrobora el título invocado por la actora que da el derecho sobre la cosa; la pérdida de la posesión del inmueble y su posesión actual por la reivindicada y que la cosa que se reivindica sea una cosa particular, susceptible de ser poseída.

4. a Título de la reivindicante. La legitimación procesal es el requisito en virtud del cual debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y aquellas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa), y para contradecir (legitimación pasiva), respecto de la materia sobre la cual el proceso versa.

Conforme lo indicado, quien inicia la acción reivindicatoria debe en primer lugar 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 o bien su condición de acreedor. Puede ocurrir que el enfrentamiento se limite a título versus la posesión, así como ya lo expresé tengo presente que dos posesiones iguales y de la misma especie no pueden concurrir sobre la misma cosa (art 1913), encontrándose la posesión en cabeza de la demandada, la única posibilidad que tiene la actora para triunfar reside en su título.

Sentado ello tengo para mí que en la causa se probó adecuadamente la legitimación de la actora. En efecto, se adjuntan Informes de Dirección de Catastro de los inmuebles identificados: A) Padrón Inmobiliario 124018- Inscripción en el Registro Inmobiliario: Municipalidad de San Miguel de Tucumán- Matricula Registral N-1076- Nombre del Contribuyente- Municipalidad de San Miguel de Tucumán B) Padrón Inmobiliario 124.019 Inscripción en el Registro Inmobiliario Fontdevila María Janette y Fontdevila María José, Matricula Registral N-51897- Contribuyente María José Fontdevila C) Padrón Inmobiliario 124.020- Inscripción Registro Inmobiliario Fontdevila Pablo Antonio, Matricula Registral N-51896- Contribuyente Pablo Antonio Fontdevila. De las constancias de la causa surge que los inmuebles B y C son los inmuebles objeto de esta *litis*, mientras que el inmueble A es el que posee y habita la demandada, que linda con los inmuebles B y C, y que fue donado por la Empresa Fontdevila S.A. a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

Asimismo, fueron agregados los Informes del Registro Inmobiliario que en cuanto al Padrón Inmobiliario N.º 124019 indica que le corresponde el antecedente dominial N-51897 y al Padrón Inmobiliario N.º 124.020 le corresponde el antecedente dominial N- 51896. Se acompañan Folio registro inmobiliario de ambos inmuebles, con lo cual se acredita la titularidad dominial en cabeza de la parte actora.

En este juicio como ya lo señalé la demanda es promovida por Pablo Antonio Fontdevila, María Janette Fontdevila y María José Fontdevila en su carácter de titulares dominiales y Carlos José Fontdevila en su carácter de usufructuario, en contra de Ángela Josefa Fontdevila.

En este contexto procedo a realizar un análisis del título que alega cada uno sobre cada inmueble a reivindicar.

El Inmueble identificado Padrón catastral 124019 ubicado en calle Mendoza N° 3600 (esquina Pasaje Fray Cayetano Rodríguez): De la Escritura N.º 179 de fecha 06/05/2014 pasada ante la notaria Marta Inés Villafañe de Fuentes, surge que Carlos José Fontdevila dona la nuda propiedad a María Jose Fontdevila y a María Janette Fontdevila y se reserva el usufructo. Carlos José Fontdevila lo adquirió de Fontdevila S.A., Escritura N° 187 " FONTDEVILA S.A.- DACION EN PAGO NUDA PROPIEDAD) de fecha 17/05/2011 y esta última por compra a Don Felipe Benigno Castellano por Escritura N° 275 de fecha 14/05/1972 del inmueble de mayor extension.

En cuanto al inmueble identificado Padrón Inmobiliario 124020: Pablo Antonio Fontdevila es titular dominial del inmueble ubicado en calle Mendoza N° 3650. Conforme surge de la escritura N.º 187 "FONTDEVILA S.A. DACION EN PAGO NUDA PROPIEDAD POR \$1.109.240,25 a favor de PABLO A. FONTDEVILA y otros- y DIVISIÓN DE CONDOMINIO", de fecha 17/05/2011, pasada ante la notaria María Inés Villafañe de Fuentes, dicho inmueble le fue adjudicado a Oscar Fontdevila, y posteriormente por Escritura N.º 432 de fecha 01/08/2012 se realiza una permuta entre Oscar Fontdevila y Pablo Antonio Fontdevila.

Conforme lo expuesto, los inmuebles correspondieron a Fontdevila S.A. por compra a Don Felipe Benigno Castellano por Escritura N.º 274 de fecha 14/05/1972, pasada ante el Escribano de esta provincia don José María Zavalía, Inscripto su domino Folio 97, Libro 10, Serie C. Dichos datos de inscripción concuerdan con el Plano de Loteo N.º 791- Serie F- Expte N.º 2971/C- 1972 que consigna lo siguiente: Inscripción Registro Inmobiliario LIBRO 10-FOLIO97-SERIE C-AÑO 1965. PROPIEDAD DE FONTDEVILA S.A.

A su vez, los actores también probaron que se realizó el loteo del inmueble de la mayor extensión y que Fontdevila S.A. donó dos lotes a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán. En efecto,

conforme consta en el CA2 en fecha 26/07/2022 Archivo General de la Provincia acompaño Copia de la Escritura N° 682 de fecha 03/11/1972, pasada ante la notaria Elisa Isabel Alabes de Colombo, Donación otorgada por Fontdevila S.A. a favor de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, de dos fracciones de terrenos identificados Padrón Inmobiliario 129376 Y 124018. En dicho cuaderno, la Dirección General de Catastro- Departamento Régimen Catastral adjuntó copia autenticada de Plano de loteo N° 791- Serie F- Expte. N° 2971/C/-1972.

En consecuencia y conforme surge de las pruebas señaladas, tengo por acreditada la legitimación activa de la parte actora y su derecho a poseer los inmuebles conforme los títulos invocados.

4. b La pérdida de la posesión y la posesión actual de la demandada.

En cuanto a la pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado, se ha dicho que cuando el legislador se refiere a la "desposesión", como condición para el ejercicio de la acción reivindicatoria, alude no sólo al "despojo" que pueda sufrir el reivindicante, sino a todas aquellas situaciones en que el derecho de poseer del "dominus" y la plenitud de sus poderes respecto de la cosa, se vean impedidos, limitados, excluidos o parcialmente recortados por un tercero que ejerciendo la retención material, le atribuye una dimensión a su derecho que desplaza al del reclamante (Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca" C. de A., J. c. M. de F., D.", sentencia del 31/07/1979, La Ley Online:AR/JUR/2212/1979) (Cfr. CCCC, sala 2 en "Ruesjas Miguel vs. Sánchez Eduardo Daniel S/Reivindicación", sentencia N° 80 del 26/03/2015).

La acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante (art 2255 CCCN). Al respecto, adelanto que en este juicio y en la causa penal ofrecida como prueba se probó la legitimación pasiva de la demandada. En efecto, en las actuaciones penales la Sra. Carrera manifestó en una primera oportunidad ser "cuidadora" y luego "poseedora desde 1995" de los inmuebles objeto de este juicio. En este punto, destaco que no escapa a esta Magistrada la conducta de la accionada en el proceso penal, en tanto primero expresó su voluntad de querer conciliar y luego en la audiencia conciliatoria manifestó su voluntad de no conciliar.

Además, advierto que la demandada en su primera presentación y en los alegatos manifestó no estar bien notificada, lo cual no surge de las constancias del proceso, en tanto la cédula de notificación del proveído de fecha 10 de diciembre de 2020, recibida el 30/12/2020 por Matías Chavarria DNI 45.183.302, mientras que la cédula de notificación del proveído de fecha 16/03/21 fue notificada a "Carrera J. Ángela, DNI N° 10.982.553".

El art 2248 CCCN establece que cuando la acción reivindicatoria corresponde ante "actos que producen el desapoderamiento", ello debe interpretarse de manera amplia, comprensiva de todas las formas posibles de desposesión, aún cuando no haya vicios (violencia, clandestinidad y abuso de confianza), con lo que está expedita la acción cuando se priva el titular del derecho, de su relación real posesoria con la cosa, y se verifica lisa y llanamente un despojo sin o contra su voluntad.

Así tengo en el marco del CA2 surge que en fecha 28/12/2016 se realizó un acta de averiguaciones, diligencias practicadas e inspección ocular, realizada por el funcionario Oficial Sub-ayudante Jaimes Eduardo Alberto, quien se trasladó de a inmediaciones de calle Mendoza e intersección calle Fray Cayetano Rodríguez, de esta ciudad, en el marco de la causa penal y a fin de identificar a los autores del hecho, y entrevistó al vecino López Guillermo DNI 26.784.758 domiciliado en calle Mendoza 3602, quien manifestó que conoce como única propietaria del inmueble en cuestión a la ciudadana Carrera Josefa Ángela, quien se domicilia en calle Fray Cayetano Rodríguez N° 187. Se trasladó hasta el lugar y fue atendido por la ciudadana Carrera Josefa Ángela, quien manifestó que el inmueble afectado a la presente causa no vive nadie, que es un terreno, vacío donado a la municipalidad, que hace 22 años está a cargo del mismo el cual lo limpia con dinero de su bolsillo, se realizó una inspección ocular del inmueble afectado a dicha causa.

Por su parte, de las 12 fotografías que forman parte de la carpeta técnica, se observa que en el interior del predio en cuestión existe una abertura que comunica con la vivienda donde residiría la Sra. Carrera Ángela. La demandada manifestó en la causa penal "efectivamente hice un hueco en la pared un día sábado como hace tres años. Porque estas personas (en referencia a las actoras) querían ingresar a construir una prefabricada en horas de la madrugada. Yo vivo en el inmueble de al lado hace 22 años el cual conforma un solo terreno. Yo cuido el terreno mencionado y limpio. Agrega que "Desde el año 1995 cuido los terrenos" y que los vecinos sacaron el cartel, y "asimismo

esa fecha de septiembre yo estaba con el ciudadano Guillermo Villagrán quien es mi interprete personal y efectivamente no les dejamos que pongan el cartel. Yo tengo documentación que demuestra que yo tengo la posesión desde 1995". Finalmente, dice que pueden llegar a un acuerdo.

Conforme lo indicado, en el marco de la causa penal "CARRERA ÁNGELA JOSEFA S/ USURPACION DE PROPIEDAD ART 181 INC1" el 11/10/2017 se llevó a cabo audiencia conciliatoria Ley 8849 ART 5. la parte querellante en autos manifiesta que tiene interés en llegar a un acuerdo, pero en la audiencia la parte imputada manifiesta que no es de su interés llegar a un acuerdo conciliatorio. Finalmente, preciso que en fecha 10/11/2021 se declaró extinguida la acción penal por haber operado la prescripción de la acción pena.

Por su parte, en el marco de la causa civil caratulada "FONTDEVILA PABLO ANTONIO Y OTRO S/ MEDIDA PREPARATORIA". EXPTE. N° 3684/18, que tramita en este juzgado tengo en cuenta que se llevó adelante la inspección ocular en fecha 17/04/2019 en la cual se deja constancia que el Oficial de Justicia, junto con el Martillero Público Víctor Aráoz se constituyeron en "Pje. Fray Cayetano Rodríguez esquina Mendoza de esta ciudad, siendo atendidos por una persona quien dijo llamarse Carrera Ángela Josefa, DNI 10982553 responde la Sra. Carrera vive y reside con su familia desde hace aproximadamente 25 años, siendo poseedora del inmueble, ocupa por posesión otorgada por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán el día 27/04/95".

En cuanto a la prueba testimonial ofrecida por la accionante en esta causa, tengo en cuenta la declaración de los testigos Manuel Ezequiel Pérez Álzaga y Cristian Fernando Quintana, quienes declararon en el marco de la Segunda Audiencia de Oralidad.

El testigo Jaime Álzaga, ante las preguntas realizadas (minuto 00:07:20 a 00:18:18) en lo sustancial refiere que "fue contratado por Carlos Fontdevila para la comercialización de la propiedad", que "Carlos lo va a buscar en la inmobiliario, le dice que comercialicen la propiedad, acuerdan precio y condiciones de venta". Agrega que "...cuando yo voy a poner un cartel para comenzar la comercialización lo roban, el cartel estaba colocado en la misma esquina en la misma ochava, un lote de terreno vacío, pelado, una cerca baja, yo coloco el cartel a mediana altura, paso a los dos días y ya no estaba el cartel paso a los dos días, le comento a Carlos, voy al otro día a poner el cartel y aparece una señora me comienza a increpar que el terreno no era mío, le digo que no es mío que es de Carlos Fontdevila, me dice que no es de Fontdevila, que él lo donó y aparecen las vecinas un montón de vecinas. Yo lo único que trataba de hacer es vender el terreno, a mí me habían manifestado y yo verificado la titularidad de Carlos Fontdevila". El testigo manifiesta que se retiró y al día siguiente luego de conversar con Carlos Fontdevila, fueron con el Dr. Barone a colocar nuevamente el cartel y la situación se puso más compleja y violenta.

El testigo manifestó que "la señora de al lado era la más molesta por la situación, gritaba y motivaba a los vecinos a la violencia. La señora de al lado es el del terreno que está a la par de los terrenos que me dieron a la venta, tiene una puerta abierta. Los terrenos de Fontdevila están unidos por una puerta al inmueble de la par que es de la Señora". Ante la pregunta si la Señora es la que está presente el testigo refirió "me parece que es la Señora" en alusión a la Sra. Carrera, pero aclara que "pasaron muchos años".

Luego prestó testimonio el testigo Cristian Fernando Quintana (min 00:19:14 a 00:24:00), quien expresó que "si conoce el terreno ubicado en Mendoza esquina Fray Cayetano Rodriguez, sé que pertenece a la familia Fontdevila, por comentarios de barrio y allegados", "dice que vivió en el barrio 2 años", manifiesta que "Si tengo conocimiento del terreno ubicado en Mendoza 3650 sé que es de la familia Fontdevila tengo conocimiento de ello". Refiere que tiene conocimiento que el loteo y el barrio lo construyó la familia Fontdevila y que tiene entendido que allí actualmente funcionan cocheras privadas; me dijeron que se alquila solo por comentario, supuestamente alquila la que ocupa el terreno, sé que es la Señora de al lado".

La demandada formuló tacha en los dichos del testigo Cristian Fernando Quintana. Analizando los argumentos vertidos al momento de la segunda audiencia advierto que no son de entidad suficiente como para desestimar los dichos del testigo en tanto las respuestas brindadas por el testigo se ajustaron a lo que conoce, si bien es cierto que el testigo declara por referencia a los dichos de terceros, no por ello puede ser ignorado a la hora de valorar indiciariamente la secuencia de los hechos que dan origen al pleito. Por ende, no corresponde receptar la tacha deducida por la demandada.

Por su parte los dichos de los testigos resultan coincidentes con lo indicado en el marco del informe pericial practicado en el CA5, en tanto el perito indicó que las propiedades afectadas son las identificadas con padrones n° 124019 y 124020 (ver gráficos adjuntados), precando que las medidas tomadas como las nomenclaturas catastrales coinciden con los datos aportados en planos e informes vigentes.

En este punto, destaco especialmente lo indicado por dicho perito en sus OBSERVACIONES en tanto refiere que: "Al momento de la inspección se constató dos accesos directos a los inmuebles en cuestión: uno en la pared OESTE del padrón N| 124020, y otro a través de una puerta de reja en la pared SUR de padrón 124019, ambos con comunicación al inmueble lindante al SUR-OESTE padrón N° 124018, con conexión de electricidad para iluminación del mismo, lo cual documento con fotografías", acompañando 3 fotografías, 2 de las cuales corresponden a la puerta y una al medidor indicado (ver cuaderno de prueba A5, Informe pericial emitido por el perito sorteado JORGE GUSTAVO ASAF Martillero Publico Nacional).

Destaco que se corrió traslado a las partes de la pericia, sin que efectúen cuestionamiento alguno respecto a lo indicado por el perito.

Así las cosas, las circunstancias reseñadas y la valoración de las pruebas aportadas conforme la sana crítica conjuntamente con la postura esgrimida por las partes en este proceso y en la causa penal, me persuaden de la pérdida de la posesión de los inmuebles invocada por la actora y la posesión actual de la demandada.

En este punto, tengo por lo demás en cuenta que la parte actora incluso ofreció a los fines de acreditar sus dichos en cuanto a la legitimación activa y pasiva y lo referente a la contigüidad de los inmuebles, la prueba pericial de perito agrimensor o Ingeniero Civil, y que pese a todas las gestiones y diligencias efectuadas a los fines de su producción (ver en tal sentido los múltiples sorteos de peritos realizados en el marco cuaderno de pruebas n° 4), tal prueba no pudo producirse por motivos ajenos a la parte actora, reservando su producción en la Cámara en los términos del Art. 453 CPCCT-Ley 9531 (providencia del 13/12/2022).

4.c La cosa que se reivindica. Conforme lo indicado, en la acción reivindicatoria la cosa debe ser singular e individualmente determinada.

Conforme lo ya señalado, tengo que este requisito también está cumplido y acredito en la causa conforme lo informado por el Registro Inmobiliario de Tucumán y por la Dirección General de Catastro de la provincia de Tucumán.

4. d. En mérito a la ponderación de las pruebas ofrecidas y producidas por la actora tengo para mí que los actores acreditaron en este juicio la existencia de los tres requisitos que deben estar presente en la acción de reivindicación, a fin de que ella prospere. Por ello, habiendo acreditado los extremos antes mencionados, esto es la titularidad de los inmuebles en cabeza de los actores y la posesión del inmueble por parte de la demandada, corresponde que la presente acción de reivindicación sea receptada y así lo declaro, ordenándose a la demandada Josefa Ángela Carrera que reintegre a las actoras los inmuebles objetos de la presente *litis*, libre de todo ocupante, lo que deberá efectuarse en el plazo de treinta días desde que quede firme la presente resolución.

5. El daño. Lo establece el art 2250 CCCN que las acciones reales tienen un efecto accesorio cual es la indemnización del daño causado. La existencia de un efecto accesorio implica necesariamente la de uno principal, el cual no puede ser otro que la cesación del ataque que dio lugar a la iniciación de la acción por parte del titular del derecho real.

La doctrina mayoritaria tiene dicho que la privación de uso configura de por sí un daño indemnizable porque en general no se tiene la cosa sino para utilizarla, y su indisponibilidad es índice suficiente de la necesidad de remplazarlo, salvo demostración en contrario que debe suministrar la demandada.

A fin de acreditar la privación del uso, el perjuicio debe ser cierto, y siguiendo el criterio amplio adoptado por la doctrina la convicción judicial sobre su efectividad no siempre necesita prueba directa y específica, muchas veces dicha certidumbre o convicción se obtiene por la vía presuncional.

Por lo que, la situación del uso de la cosa, en la especie un inmueble, supone, por la propia fuerza de aquella, que se lo tiene y emplea porque cubre una necesidad o reporta alguna ventaja. Como contrapartida, la indisponibilidad significa el cercenamiento de la posibilidad de acceder a tales

intereses a través de la utilización de la cosa.

Razones de experiencia común demuestran que el usuario de la cosa, privado de disponer de ella, queda "inerte" hasta su recuperación.

La parte actora incluso acreditó en esta causa su voluntad de vender los inmuebles, lo cual también surge de la causa penal referenciada.

En síntesis, considero que la privación de uso del inmueble constituye, la evidencia de un daño efectivo, salvo prueba en contrario, a rendir por el obligado.

En su demanda, los accionantes manifestaron que la indemnización de daños y perjuicios debía estimarse conforme el canon locativo desde el 19 al 20 de septiembre de 2016.

Ahora bien, para cuantificar el daño sufrido, la actora ofreció Prueba Pericial de tasación en el marco del cuaderno de pruebas de la actora n° 5. En dicha pericia, el perito procedió a determinar el valor locativo de los dos inmuebles, pidiendo la accionante que la valoración que solicita se realice con la explotación actual que la demandada hace de los frutos y así se dictaminó "teniendo en cuenta que las dos propiedades se están usando en la actualidad como alquiler de cocheras, cobrando \$2.000 (pesos dos mil) por unidad según estudios ambientales realizados en la zona, con capacidad para 16 vehículos, por lo que se estima que el valor locativo a la fecha oscila en \$16.000 por cada terreno a la fecha de presentación de la pericia. Asimismo, destaco que el perito adjuntó diversas fotografías en las cuales se puede percibir una chapa o portón de acceso con el rótulo "COCHERA PRIVADA. LAVADERO", la señal de prohibido estacionar y el teléfono 4315485, además de diversos carteles publicitarios ubicados a la derecha e izquierda de dicho portón, y fotografías de distintos vehículos estacionados en su interior.

De la pericia presentada, en fecha 11/10/2022 se corrió traslado a las partes por el término de 5 días, sin que soliciten aclaraciones, efectúen observaciones o la impugnen.

Ahora bien, advierto que el perito estimó el valor de los inmuebles al momento de su pericia estableciéndolos en dólares, y precisando el valor del dólar oficial comprador del Banco Nación al 06/10/2022, y estimó el valor histórico de dichos inmuebles al año 2016 utilizando el "coeficiente de incremento que tuvo en la valuación fiscal", lo cierto es que el perito estableció como canon locativo la suma de \$16.000 por cada inmueble al momento de presentación de su pericia (11/10/2022), sin tener en cuenta la fecha invocada por los actores como desposesión. Por tales motivos, corresponde diferir lo relacionado con la determinación del quantum indemnizatorio por privación de uso para la etapa de ejecución de sentencia, debiendo el perito precisar en forma clara y detallada el valor locativo de cada uno de los inmuebles desde el 19/09/2016 hasta la fecha de esta sentencia.

Con respecto a los intereses, al capital resultante se le aplicará los intereses moratorios que deben liquidarse desde el 19/09/2016 a la tasa activa cartera nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (T.N.A.) (cfr. S.C.J.Mza, en pleno, Expte. N° 93.319 "Aguirre Humberto por sí y por su hijo menor en J. 146.708 Aguirre Humberto c/ OSEP p/ Ejec. Sent.", del 28 de mayo del 2.009) hasta su efectivo pago.

6. Costas. En cuanto a las costas del proceso corresponde imponerlas íntegramente a la parte demandada Ángela Josefa Carrera, conforme al principio objetivo de la derrota, por ser ley expresa (artículo 64 del C.P.C.C.T.).

7. Honorarios: Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios de los profesionales que intervinieron en el proceso (art. 214 inc. 7 del C.P.C.C.T.), es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria que fueron objeto de este juicio, conforme art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aún su determinación, corresponde diferir el auto regulatorio para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1. HACER LUGAR a la presente demanda de reivindicación interpuesta por María José Fontdevila, DNI N°36.224.952, María Janette Fontdevila, DNI N°34.067.464, Carlos José Fontdevila, DNI N°8.935.852 y Pablo Antonio Fontdevila DNI N° 7.797.293, en contra de Ángela Josefa Carrera, DNI N° 10.982.553. En consecuencia, condeno a la parte demandada Ángela Josefa Carrera a que en el

término de treinta días desde que quede firme la presente resolución, entregue libre de ocupantes los inmuebles ubicados en: **a)** calle Mendoza al 3600, entre calle Mendoza esquina Fray Cayetano Rodríguez, San Miguel de Tucumán, que se compone de: Lado 3-4: 25,76mts; lado 4-5 ochava 5,99MTS, LADO 5-1 6,07 mts lado1-2 30mts y lado 2-3 10,31mts, con una superficie total 300,3000 m2, lindando al Norte: calle Mendoza. Al Sur Ángela Josefa Carrera. Al Este Fontdevila S.A. hoy Fontdevila Pablo Antonio y al Oeste Calle Fray Cayetano Rodríguez, inmueble identificado bajo la siguiente nomenclatura catastral: Padrón catastral 124019 y numero de orden 4588/4154; Circunscripción I, Sección, 10B, Manzana Parcela 161 S(7), parcela 2 , Inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matricula N-51897, Capital Norte; y **b)** calle Mendoza N° 3650, San Miguel de Tucumán, según verificación de plano 791/1972, aprobado número 5939, por expete 32755/09, posee una superficie de 317.500m2, linda al Norte calle Mendoza al S con Antonio Eusebio Pérez y otros , Boleslaw Chmielowiec, al E con Fernando Diaz Fontdevila y Angel Alberto Busto y al Oeste con Fontdevila S.A. hoy María José y María Janette Fontdevila y Ángela Josefa Carrera identificado con el Padrón 124020, Matricula 4588, Orden 2147, Circunscripción I , Sección 10B, Manzana 161 S(7), Parcela 3, la que se encuentra inscripta bajo la Matricula N-51896 Capital Norte, de acuerdo a lo ponderado.

2. DIFERIR la determinación del monto por el cual prospera la privación de uso del inmueble para la etapa de ejecución de sentencia, según lo considerado.

3. COSTAS a la demandada Ángela Carrera vencida, conforme lo considerado.

4. RESERVO pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER. MACS

Actuación firmada en fecha 21/11/2023

Certificado digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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