

Expediente: **3616/20**

Carátula: **PROVINCIA DE TUCUMAN C/ JADUR DIANA EMILIA S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **18/02/2025 - 00:00**

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

20290612021 - JADUR, DIANA EMILIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - FLESIA, ABELARDO DESIDERIO-DEMANDADO/A

30675428081 - PROVINCIA DE TUCUMAN, -ACTOR/A

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común N° 3

ACTUACIONES N°: 3616/20



H102335338739

**JUICIO: PROVINCIA DE TUCUMAN c/ JADUR DIANA EMILIA s/ REIVINDICACION EXPTE N° 3616/20**

**San Miguel de Tucumán, 17 de febrero de 2024**

**Y VISTOS:** los presentes autos: PROVINCIA DE TUCUMAN c/ JADUR DIANA EMILIA s/ REIVINDICACION, de los que

### **RESULTA**

Que en 13/11/2020 se presenta el letrado Pablo Aráoz como apoderado de la Provincia de Tucumán e inicia acción de reivindicación, sobre un inmueble ubicado en la localidad de El Cadillal, departamento Tafí Viejo, con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 124.030 – Circ. I- Sección 19 –lámina 1- Parcela 5B 9A - Mat. Ord.: 3.425/27, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-33465. La acción se entabla en contra de Abelardo Desiderio Flesia, D.N.I. N° 10.294.585, con domicilio real en calle Mario Bravo N° 145 de la ciudad de Banda de Río Salí, Departamento Cruz Alta y/o en contra de sus herederos y/o de cualquier otro ocupante actual o futuro del inmueble, a fin de que haciendo lugar a la acción, se los condene a la inmediata entrega del mismo, con imposición de costas.

Relata que los hechos sucedieron del siguiente modo: Que el inmueble de referencia es de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, quien lo hubo por expropiación mediante Ley Provincial n° 2.949 que declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación todas las tierras que el Poder Ejecutivo considere necesario para la construcción, explotación y seguridad de las obras en el aspecto técnico y turístico. Como consecuencia de dicha ley se dictaron diversos decretos, entre ellos el Decreto n° 108/1 del 19.01.1973 por el que expropia la Parcela identificada con el Padrón 124.030, que en mayor extensión pertenecía a Medici Hnos. Posteriormente se inició el juicio de expropiación a fin de obtener la sentencia judicial de entrega definitiva del inmueble, radicada en el Juzgado Civil y Comercial Común de la Villa. Nominación, autos caratulados:

“Provincia de Tucumán vs. Medici Hnos. s/ Expropiación”, registrándose en forma definitiva en el Registro Inmobiliario de Tucumán en fecha 27.12.1990.

En el expediente administrativo N° 376/170-F-2014 de Fiscalía de Estado (que ofrece como prueba) surge que el predio pertenece actualmente al Superior Gobierno de la Provincia. Por ello Fiscalía de Estado estima conveniente la recuperación del inmueble en cuestión por parte del Superior Gobierno de la Provincia, aconsejando al Poder Ejecutivo que instruya a los letrados a iniciar las acciones judiciales tendientes a recuperar la posesión de la fracción de terreno ocupado.

El expediente referido se inició con el pedido que hiciera el señor Flesia de que se regularizara la situación del inmueble en cuestión, manifestando en su presentación que reconoce que el inmueble que ocupa pertenece a la Provincia de Tucumán.

Indica que no caben dudas sobre el carácter que reviste el accionado respecto del inmueble que detenta, ya que no es más que un simple tenedor precario. Su manifestación, dice, encuadra cabalmente en la letra del art. 2352 Código Civil (Ley 340) vigente al momento en que ocupara el inmueble. Por ello jamás podrá esgrimir el demandado que es poseedor y/o dueño, ya que carece del derecho de poseer y del “animus domini” requerido por el art. 2351 del Cod. Civ.: “...con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.”

Añadida la manifestación realizada por el señor Abelardo Desiderio Flesia en el referido expediente administrativo, al título con el cual acredita el actor el derecho de poseer, considera que surge con carácter indubitable, que el dominio del inmueble objeto de la presente litis es del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

A tal fin acompaña Expte. Administrativo n° 376/170-F-14, donde consta el acta de reconocimiento realizada ante el Fiscal de Estado. A fs. 35/35 del referido expediente administrativo obra el Decreto N° 1.072/1(FE) de fecha 02.07.20 por el cual el Sr. Gobernador de la Provincia de Tucumán Decreta: “ARTICULO 1°: Instrúyese a la Dirección Judicial de Fiscalía de Estado a iniciar las acciones judiciales correspondientes para dar fin a la ocupación irregular que ejerce el señor Abelardo Desiderio Flesia, D.N.I. N° 10.294.585, y/o cualquier otro ocupante, sobre la fracción de terreno que forma parte del inmueble en mayor extensión de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, identificado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón N° 124.030, Matrícula Catastral: 3.425, Orden: 27, Circunscripción: I, Sección: 19, Lámina: 1, Parcela: 5B 9A, ubicado en la localidad de El Cadillal, Departamento Tafí Viejo, Tucumán, cuyo dominio se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-33465, ello, en virtud de lo considerado”.

Manifiesta que resulta como titular del inmueble usurpado el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, ejerciendo acto de poseedor a Título de dueño desde el momento mismo de la adquisición.

Indica que el acto de desposesión sufrido por el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, resulta a todas luces injusto y arbitrario. Que el demandado en autos, privó al actor del inmueble Fiscal de su pertenencia con total impunidad. Manifiesta que el título del reivindicante resulta anterior a la posesión del demandado.

Indica derecho en que basa su demanda y pruebas que ofrece.

En 12/03/21 se presenta, contesta demanda y plantea nulidad y excepción de prescripción adquisitiva Emmanuel Alejandro Romano, apoderado de la señora Diana Emilia Jadur, DNI N° 14.961.307, argentina, mayor de edad, con domicilio en calle Mario Bravo N° 145 de la ciudad de

Banda del río Salí.

Indica que el fundamento de su planteo de nulidad radica en un vicio esencial: en que la demanda, y todos los actos procesales a consecuencia de ella se dirigieron contra persona fallecida con anterioridad a la iniciación de la demanda.

Expone que resulta claro el interés jurídico en el carácter de cónyuge del demandado en obtener la nulidad de todo lo actuado en esta causa, en razón de haberse interpuesto la demanda contra un causante, fallecido con anterioridad a la misma, en el año 2020 al no haber podido ejercer este último las defensas que la ley le otorga, ni los herederos del mismo por no estar trabada correctamente la litis, y de hecho no estar legitimados para oponerlas, afectando la garantía constitucional de defensa en juicio y el principio del debido proceso legal (art. 18 de la Constitución Nacional).

Por lo expuesto considera que debe hacerse lugar a la nulidad incoada con expresa imposición de costas a la actora.

Indica pruebas que ofrece y adjunta copia acta de defunción del demandado fallecido en 3 de junio de 2020.

Subsidiariamente contesta demanda e interpone excepción por prescripción adquisitiva, lo que no será transcripto remitiéndome a ello en honor a la brevedad.

En 01/07/2021 se resuelve hacer lugar al planteo de nulidad efectuado en fecha 11/03/2021 por la Sra. Diana Emilia Jadur, DNI N°14.961.307. Declarándose la nulidad de la providencia de fecha 10/02/2021 y de todos los actos que fueren su consecuencia. En 04/05/23 se dispuso que atento lo decidido en la sentencia del 01/07/2021, y la declaratoria de herederos recepcionada el 28/11/2022 de la cual surge que la única heredera del demandado Flesia Abelardo Desiderio es la Sra. Jadur Diana Emilia, se tiene por reconducida demanda en contra de la Sra. Diana Emilia Jadur.

Corrido el traslado pertinente, en 30/05/23 contesta demanda la Sra. Jadur Diana Emilia y plantea excepción de prescripción adquisitiva por medio de su letrado apoderado Emmanuel Alejandro Romano.

Indica que la actora en autos entabla una demanda de reivindicación contra un inmueble cuya posesión viene detentándose por la accionada y sus antecesores desde hace más de 60 años de manera pacífica, pública e ininterrumpida, conforme documentación que se acompaña traducida en una cesión de acciones y derechos posesorios pasada por ante escribano público.

Que conforme la realidad objetiva de los hechos y por sobre todo el tiempo en que la posesión viene siendo tal, sin que la misma haya sido turbada, entiende que no puede la provincia ni siquiera hacer el mínimo intento de pretender reivindicar un bien inmueble, cuando por el transcurso del tiempo ha dejado de pertenecerle, más aún cuando se trata de un bien prescriptible, dado que no corresponde al dominio público del Estado.

Que de la cesión de acciones y derechos posesorios surge innegablemente que el Sr. Flesia y la Sra. Jadur hicieron suyo el inmueble en el carácter de poseedores, ejerciendo indiscutiblemente el animus domini, accediendo a la posesión de quienes a esa fecha la detentaban, Sr. Ortiz Roberto Marcelo, quien a la vez accedió a la posesión de sus padres, conforme consta en el documento de cesión acompañado y certificado por un fedatario, notario público. Por más de sesenta años, el Estado provincial no ha realizado intervención real y efectiva alguna, por lo que la posesión nunca fue turbada en los últimos 20 años. Y de hecho, el propio estado simplemente se limita a adjuntar documentaciones relacionadas a decretos y ordenanzas gubernamentales que nunca fueron

traducidas en hechos tendientes a demostrar que se trate de un inmueble sujeto al dominio público.

Expone que el Sr. Flesia en vida, junto con la actora, se encargaron de ejercer la posesión del inmueble adquirido con el fin de vivienda para los cónyuges. De hecho, con mucho esfuerzo lograron la construcción de una cabaña. Ello lógicamente los llevó al mantenimiento permanente del predio, desmalezando, manteniendo libre el lugar, cercado respecto de los inmuebles linderos, logrando mantener buena relación con vecinos de la zona, mientras que jamás dejaron de abonar los aportes a la comuna.

Subsidiariamente contesta demanda. Opone falta de legitimación pasiva. Sostiene la demandada que la demanda no ha sido adecuada contra quien a la fecha detenta la posesión del inmueble que la parte actora mal pretende reivindicar. De hecho, el contenido de la misma sigue dirigiendo la acción contra el Sr. Abelardo Desiderio Flesia, pese a que se ha ordenado que se dirija contra esa parte. Manifiesta que casi que deviene imposible o muy difícil defender un derecho, cuando la acción que lo despierta se dirige contra una persona ya fallecida. Que toda la documentación que presenta la contraria, y los hechos que relata son contra el Sr. Flesia, y nunca se dirige contra la Sra. Jadur.

Por otro lado, contesta demanda indicando que la realidad de los hechos fue la siguiente: que la actora hace mucha referencia a un acta que acompaña en su presentación, supuestamente firmada por el Sr. Flesia, desconociendo la demandada que se trate de la firma de su cónyuge fallecido, entendiendo que se trata de una artimaña de quienes intentan la acción. Desestima el instrumento del cual pretende valerse la actora.

Manifiesta que incluso si fuere un instrumento verídico, el mismo carece de eficacia para las intenciones del Estado, en razón de que del análisis del acta que la provincia acompaña, lo que surge en realidad no es más ni menos que la clara intención de quién posee un inmueble, de pretender que la situación del mismo sea regularizada.

Expone que en la misma acta se puede leer: “reviste el carácter que invoca desde el día.”. Y ese carácter que invoca, que intencionalmente no ha sido transcrito en el contenido del acta, no puede ser otro que el de poseedor, porque así se encuentra sostenido en la documentación que obra en autos mediante el acta de cesión de acciones y derechos posesorios fehacientemente labrada bajo escribano público.

Agrega que aún negando rotundamente que la firma inserta corresponda al Sr. Flesia, un individuo que supuestamente ha rubricado un acta de estas características, no ha sido patrocinado/asesorado por ningún letrado a la hora de prestar consentimiento a su contenido. Más aún para esgrimir una duda razonable sobre la intención que su redacción pretende.

Con todo lo expuesto, y viendo que el estado pretende usar este documento como “caballito de batalla”, para después de más de sesenta años intentar hacer suyo un terreno que en todo caso obedeció al dominio privado, y no público, vemos que presentan un instrumento supuestamente firmado por una persona ya fallecida, sin que dicha firma haya sido certificada por un actuario que dé fe de ello, lo cual a estas alturas y bajo estas condiciones no puede corroborarse, por lo que carece de veracidad la rúbrica acompañada, y ante las circunstancias manifestadas y reales no puede ser tenido en cuenta ni analizado como documento probatorio, solicitando el rechazo de dicho documento acompañado por la actora. Más aún cuando parecieran haber esperado el deceso del Sr. Flesia, para interponer la demanda con el acompañamiento de este documento. Pero reitera la demandada que más allá de la firma, el contenido de la misma adolece de oscuridad puesto que más que una probanza a favor de la pretensión del Estado, es una prueba que favorece los intereses de quien ha adquirido un inmueble en el carácter de poseedor y tiene la lógica pretensión de regularizar dicha situación a fin de llegar a ser titular en el carácter de dueño del inmueble

pertinente.

Afirma que el Sr. Flesia, hoy fallecido, y la ahora erróneamente demandada, se han comportado como verdaderos propietarios del inmueble cuestionado y no como simples tenedores, conforme lo pretende hacer valer la accionante.

Informa que alrededor de su inmueble, existen otras viviendas también habitadas desde hace un largo tiempo, lo que indefectiblemente corrobora también que lo que el estado mal pretende reivindicar, no es objeto de uso público de parte del mismo. En el terreno, además de una casa edificada, existen obras de mantenimiento del predio, cercado del mismo, mamposterías, bienes muebles y rejas de seguridad a fin de evitar robos por la zona, con instalaciones de luz y agua fría y caliente que acompañan la posibilidad de gozar y disfrutar del bien por parte de la demandada, concibiéndola en los hechos y en el derecho como única poseedora a la fecha de esta presentación.

Por lo expuesto, solicita se haga lugar a la excepción de prescripción adquisitiva esgrimida por la demandada y se rechace en todo la demanda tanto por no haber sido redireccionada a la demandada violando incluso el derecho de defensa en juicio, no siendo clara la legitimación pasiva, y por no obedecer a acciones que prueben que se trata de un bien de dominio público.

Indica derecho en que se basa y pruebas que ofrece.

En 09/11/23 se tiene para definitiva la valoración y resolución de la excepción de falta de legitimación pasiva y de la excepción de prescripción adquisitiva deducidas oportunamente por la demandada Jadur Diana.

En 01/11/23 se abre a pruebas la presente causa, convocándose a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas para el día 24/04/2024.

Producida la misma, comparecieron el Dr. Pablo Aráoz, DNI N° 23.519.632, apoderado de la Provincia de Tucumán, la Sra. Diana Emilia Jadur, DNI N° 14.961.307 junto con el Dr. Emmanuel Alejandro Romano, DNI N° 29.061.202. Se proveyeron las pruebas ofrecidas y se produjeron las siguientes:

-De la parte actora:

- 1) Documental-Constancias de autos.
- 2) Documental en poder de terceros: Admitida. Se dispuso el libramiento de los oficios en los términos solicitados al Registro Inmobiliario de la Provincia, producido en 02/09/24 y al Juzgado Civil y Comercial Común, Villa.
- 3) Inspección Ocular: Producida en 24/05/24.
- 4) Pericial caligráfica: No producida.

-De la parte demandada:

- 1) Documental-Constancias de autos:
- 2) Informativa: en la que se dispone librar oficio a la Comuna de El Cadillal, producida en 20/05/24 y a EDET, producido en 20/05/24.
- 3) Testimonial: en la que se cita a los testigos Florencia del Carmen Tiberi, DNI N° 13.334.641, María Rosa Navarro, DNI N° 16.588.485 y Carlos Daniel Rodríguez, DNI N° 32.589.292. Producidas en 04/09/24:

En 04/09/24 alegó la demandada, no habiéndolo hecho la actora por no haberse presentado en la audiencia

En 04/09/24 se practica planilla fiscal, de la cual se encuentra exenta de pago la parte actora y la que es abonada por el demandado en 11/09/24, quedando en 13/09/24 los presentes autos en condiciones de dictarse sentencia definitiva.

## **CONSIDERANDO**

Que en estos autos se presenta la Provincia de Tucumán e inicia acción de reivindicación, sobre un inmueble ubicado en la localidad de El Cadillal, departamento Tafí Viejo, con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 124.030 – Circ. I- Sección 19 –lámina 1- Parcela 5B 9A - Mat. Ord.: 3.425/27, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-33465. La acción se entabla en contra de Abelardo Desiderio Flesia, D.N.I. N° 10.294.585 (fallecido) y posteriormente en contra de Jadur Diana Emilia y/o en contra de sus herederos y/o de cualquier otro ocupante actual o futuro del inmueble, a fin de que se los condene a la inmediata entrega del mismo, con imposición de costas.

En primer término corresponde me refiera a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la Sra. Jadur, la cual quedó para ser resuelta en definitiva en 09/11/23.

Al respecto, tengo presente que la legitimación procesal es el requisito en virtud del cual debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas 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 verse. (Cfr. Palacio, Lino; "Derecho Procesal Civil", Abeledo Perrot, 1.975, pág. 406). Habiéndose acreditado en autos la fundamental circunstancia de que el inmueble objeto de la demanda de reivindicación era habitado por el Sr. Abelardo Desiderio Flesia y su esposa, Jadur Diana Emilia, la demanda y las pruebas ofrecidas en autos se encuentran debidamente efectuadas. El hecho de que el Sr. Flesia haya fallecido y la demanda haya sido reconducida contra la Sra. Jadur no provoca una falta de legitimación pasiva, por cuanto la misma es su esposa y resulta evidente que todas las pruebas que se produzcan y los argumentos en que se basa la demanda involucrarán a ambos. Por otro lado, no advierto, como lo afirma la accionada, que la demanda se encuentre erróneamente redactada por cuanto del contenido de la misma se entiende que se dirige contra la Sra. Jadur. A más de ello, la originaria demanda fue interpuesta contra el Sr. Flesia y/o contra sus herederos, razón por la que válidamente se pudo reconducir la demanda contra su esposa y única heredera, Sra. Jadur.

Por todo lo expuesto, no corresponde hacer lugar al planteo de falta de legitimación pasiva interpuesto por la Sra. Jadur.

Analizado el planteo efectuado por la demandada, y antes de merituar la procedencia o no de la acción reivindicatoria, corresponde me expida respecto de la defensa de prescripción adquisitiva formulada por la accionada.

De modo preliminar entiendo necesario aclarar que la excepción o defensa no puede confundirse con la reconvencción, ya que la primera se funda en un impedimento de hecho para el progreso de la pretensión (así en el caso de la excepción de prescripción) por lo cual tiene una finalidad negativa respecto de la demanda, y no una pretensión positiva consistente en obtener un reconocimiento en la adquisición de su derecho de propiedad.

Ahora bien, aclaradas las diferencias sustanciales, corresponde señalar que los demandados fundan la excepción de prescripción adquisitiva, en ser poseedores del inmueble objeto de esta litis en

forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el 28/09/11 en virtud del Contrato de Cesión de derechos y acciones posesorias y que anteriormente la poseyó el cedente Roberto Marcelo Ortiz quien lo poseería desde hace más de 45 años, conforme lo manifestado en dicho contrato.

Corresponde recordar, que los elementos de la prescripción adquisitiva ejercida como acción o como defensa, son dos: la posesión y el tiempo. Asimismo, estos requisitos deben ser demostrados por quien intenta la acción o defensa de un modo indubitable. Es decir que la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente durante todo el tiempo que la ley manda respecto de la totalidad del inmueble que se intenta usucapir.

En el presente caso, luego de efectuar un análisis del conjunto probatorio, entiendo que la defensa no debe proceder. En efecto, los demandados no han probado haber ejercido la posesión del inmueble por el término que marca la Ley, pues adquirieron el mismo en fecha 28/09/2011 y no han probado actos posesorios del Sr. Ortiz en modo alguno. La prueba testimonial sólo se refiere a los actos realizados por el matrimonio Fresia - Jadur, y no aporta ningún elemento con referencia al presunto antecesor en la posesión.

Por otro lado es importante señalar que el hecho de pagar los impuestos y tributos a la Comuna del Cadillal, no significa que quién lo hace revista el carácter de propietario y es sabido que cualquier persona puede hacerlo sin acreditar la titularidad del bien sobre el cual recae el tributo, requisito que no es exigido por ningún ente recaudador. Por lo que menos puede implicar el hecho de recibir el pago un acto de reconocimiento del derecho de propiedad por parte de la Actora.

El cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada.

En ese orden de ideas, tengo en cuenta que en la prueba del demandado n°2, la Comuna de El Cadillal ha informado que no es posible informar si personal de la comuna ha extendido a nombre del Sr. FLESIA ABELARDO un formulario de actualización de terrenos en el año 2011, ni que tampoco se ha encontrado ningún pago de cánones de terreno del Cadillal, padrón n° 124.030.

Cabe destacar que en el expediente administrativo adjuntado como prueba por parte del actor, consta un acta de fecha 13/05/14 en la cual el Sr. Abelardo Desiderio Flesia reconoce el dominio de la Provincia de Tucumán sobre el terreno objeto de la litis, admitiendo así su carácter de mero tenedor.

A su vez, los escasos documentos presentados no logran acreditar la posesión ejercida por el tiempo necesario para repeler la acción intentada por la actora, por cuanto la misma claramente la adquiere en fecha 28/09/2011. En concordancia, en el acta de inspección ocular agregada en el cuaderno de prueba del actor n°3, la propia demandada manifiesta ante funcionario actuante del Juzgado de Paz de Tafí Viejo que "...tienen la posesión desde el año 2011...".

En virtud de lo expuesto, corresponde rechazar la defensa de prescripción formulada por los demandados.

Ahora es momento de abocarme a la acción reivindicatoria iniciada por la Provincia de Tucumán.

El Código Civil de Vélez, conceptualizaba a la reivindicación en el art. 2758, que expresaba que "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella".

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

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

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

Que conforme surge de las pruebas aportadas en autos la actora acreditó la titularidad sobre el inmueble que pretende reivindicar mediante Ley Provincial n° 2.949 que declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación todas las tierras que el Poder Ejecutivo considere necesario para la construcción, explotación y seguridad de las obras en el aspecto técnico y turístico y sus decretos n° 108/1 del 19/01/1973 por el que expropia la Parcela identificada con el Padrón 124.030, que en mayor extensión pertenecía a Medici Hnos. Posteriormente se inició el juicio de expropiación a fin de obtener la sentencia judicial de entrega definitiva del inmueble, radicada en el Juzgado Civil y Comercial Común de la Villa. Nominación, autos caratulados: “Provincia de Tucumán vs. Medici Hnos. s/ Expropiación”, registrándose en forma definitiva en el Registro Inmobiliario de Tucumán en fecha 27/12/1990.

Sobre el particular se ha sostenido que si el título es de fecha anterior, se lo presume poseedor y propietario desde la fecha de él, lo cual no presenta inconvenientes. En suma, el reivindicante no se halla obligado a probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que, para incoar la acción, le es suficiente acreditar su derecho a poseer, y ello, porque la ley acude en su auxilio en virtud de presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación al demandado (si su título es de fecha anterior), o si no, le autorizan a invocar la habida por sus antecesores" (cfr. Papaño, Kiper, Dillon y Causse en “Derecho Civil, Derechos reales tomo 2, editorial Astrea edición 2004, p. 431).

En el caso, los derechos de actor y demandados emanarían de distintos antecesores, y la actora acreditó que su título es anterior a la posesión de los demandados, se presume que quien le transmitió era poseedor y propietario de la heredad que reivindica ( Art. 2256 inc c)

De las constancias de autos surge que la demandada no produjo prueba tendiente a demostrar que ejerce la posesión del inmueble con anterioridad al año 1990 (fecha del título de la actora). Tal como lo afirman los demandados su posesión habría iniciado en el año 2011. Tampoco han acreditado los actos posesorios de su antecesor, la Sr. Sr. Ortiz, presupuesto indispensable para la repeler la acción iniciada en su contra.

Resulta importante destacar que conforme consta en acta administrativa de fecha 13/05/2014, el Sr. Flesia se presentó ante la Fiscalía de Estado reconociendo en la Provincia de Tucumán la titularidad de dominio del inmueble que ocupa y que es objeto de la presente litis.

Por lo expuesto, entiendo que la parte actora ha acreditado su mejor derecho sobre el inmueble (título anterior a la posesión del demandado), y siendo titular de la relación jurídica sustancial planteada, corresponde hacer lugar a la demanda por reivindicación iniciada por Gobierno de la Provincia de Tucumán en contra de Jadur Diana Emilia, sobre el inmueble identificado supra, sin perjuicio de las mejoras efectuadas en el inmueble por la accionada, las que deberán ser merituadas en la etapa procesal oportuna y abonadas por el actor a la demandada. En consecuencia se

condena a la demandada Jadur Diana Emilia a restituir a la actora el inmuebles objeto de estos autos, en el término de treinta días de firme la presente resolución, dejándolo desocupado y en estado que la reivindicante pueda entrar en su posesión.

Las costas se imponen a la demandada vencida conforme al principio objetivo de derrota.

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación honorarios en la presente sentencia.

Por ello,

## **RESUELVO**

**I.- NO HACER LUGAR** al planteo de falta de legitimación pasiva interpuesto por la Sra. Jadur Diana Emilia.

**II.- NO HACER LUGAR** a la excepción de prescripción incoada por la demandada.

**III.- HACER LUGAR** a la demanda por reivindicación iniciada por el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán en contra de Jadur Diana Emilia, DNI N°14.961.307 y condenar a la demandada a entregar, libre de ocupantes un inmueble ubicado en la localidad de El Cadillal, departamento Tafí Viejo, con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 124.030 – Circ. I- Sección 19 –lámina 1- Parcela 5B 9A - Mat. Ord.: 3.425/27, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-33465, en el término de treinta días de firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento de sus ocupantes.

**IV.-IMPONER COSTAS** a la demandada conforme lo considerado.

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

**HAGASE SABER.-3616/20NAC**

**Dr.RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO**

**JUEZ SUBROGANTE - Acordada N° 928/24 (CSJT)**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 13va. NOM. (GEACC3)**

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

Certificado digital:

CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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