

Expediente: **5717/23**

Carátula: **SUCESION DE GARCIA IZQUIERDO TEODOSIO - FOLGADO MELLIZO CARMEN C/ GARCIA FOLGADO CINTIA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **29/11/2025 - 00:00**

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

20340676506 - GARCIA FOLGADO, ANGEL CARLOS-ACTOR/A

90000000000 - GARCIA FOLGADO, CINTHIA-DEMANDADO/A

20244099492 - GRAY, JUAN JOSE-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

ACTUACIONES N°: 5717/23



H102325865167

San Miguel de Tucumán, 28 de noviembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**SUCESION DE GARCIA IZQUIERDO TEODOSIO - FOLGADO MELLIZO CARMEN c/ GARCIA FOLGADO CINTIA s/ REIVINDICACION**” (Expte. n° 5717/23 – Ingreso: 06/11/2023), y;

RESULTA

En fecha 27/05/24 se presentan Ángel Carlos García Folgado (Cédula Policial N° 279.280), con el patrocinio de su letrado Juan Esteban Jalaf Ballestero; y Luis Manuel García Folgado (DNI n° 12.601.508), a través de su apoderado Juan Esteban Jalaf Ballestero, e interponen acción de reivindicación en contra de Cinthia García Folgado (DNI n° 37.455.073), a los fines de que se condene a esta última a restituir el inmueble ubicado en Pje. Pedro de Valdivia N° 3.303/3.305 de esta ciudad, más los daños y perjuicios ocasionados.

Refieren que se presentan en nombre y representación de la sucesión caratulada “García Izquierdo Teodosio – Folgado Mellizo Carmen s/ Sucesión” – Expte. n° 3143/84, que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación, en la que el Juez resolvió autorizarlos para iniciar la acción que corresponda en contra de los ocupantes del inmueble que integra el acervo hereditario, el cual se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula N – 42484 (Capital Norte), y se identifica con el padrón n° 126.050.

Relatan que dicho inmueble fue adquirido mediante escritura pública n° 831, en fecha 23/12/1969, por Teodosio García Izquierdo, casado en primeras nupcias con Carmen Folgado, quienes fueran padres de los accionantes, iniciándose ante su fallecimiento la sucesión de referencia, en la que fueron declarados únicos herederos. Señalan que en dicho proceso se solicitó una medida de inspección ocular, que se realizó en fecha 06/07/23, y de la que resultó que la demandada se

encuentra ocupando el inmueble.

Añaden que dicha ocupación es sin autorización de su parte y sin derecho alguno, por lo cual demandan por la presente, la reivindicación del bien.

Plantean que la demandada los ha excluido del uso y goce del inmueble, motivo por el cual reclaman el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados, que estiman en el valor de un canon locativo mensual.

Por providencia del 29/04/24 se hace conocer a las partes que esta Magistrada entenderá en la presente causa, conforme lo establecido en la dispositiva VII de la Acordada CSJT N°1472/23.

Por escrito del 01/08/24 los accionantes cuantifican el valor del canon locativo reclamado en la suma de \$100.000 (pesos cien mil) mensuales, desde julio del año 2023 hasta julio del año 2024, lo que totaliza el monto de \$1.300.000 (pesos un millón trescientos mil), o lo que en más o menos resulte de las probanzas de autos, formulando aclaración de que se demanda dicho pago hasta el día de la efectiva entrega del inmueble.

Invocan las normas en que fundamentan su demanda y ofrecen pruebas.

En fecha 17/09/24 se presenta Cinthia García Folgado, con el patrocinio de la letrada Mirta del Valle Olivar, y contesta demanda, solicitando su rechazo.

Relata que los actores han omitido informar los lazos de sangre que los unen; que es hija de Luis Manuel García Folgado, y que en el acta de nacimiento que acompaña se puede observar que su domicilio al momento de nacer es el mismo que el del inmueble del que la quieren desapropiar, en el que se encuentra viviendo desde el 09/03/19, junto a sus hijos Delfina y Máximo, ambos menores de edad.

Cuenta que luego de fallecer su madre, el Sr. Luis Manuel tomó la decisión de abandonar a la demandada y su hermana, quienes debieron irse con sus abuelas, porque éste decidió correrlas, manifestando que no podía seguir cuidándolas, cambiando la cerradura y dejándolas en la calle.

Narra que en el año 2007 su padre contrajo matrimonio con la Sra. Silvana Menenguello, fijando domicilio conyugal en calle Benjamín Paz al 100 de esta ciudad, que mantienen hasta la fecha de su responde, e indica que jamás residieron en el domicilio correspondiente al inmueble de autos. Que al crecer, retomó contacto con él, y que en uno de sus encuentros, le comentó a su padre que era víctima de violencia, por lo que éste le ofreció regresar a vivir al inmueble que era de sus padres, por encontrarse descuidado y sin ocupantes. Sostiene por ello que, desde el inicio, su posesión fue con su autorización explícita y plena, y reside hasta la fecha en el inmueble con animus domini.

Asevera que al instalarse en el inmueble, lo encontró en un estado total de abandono, por lo que debió realizar mejoras de mantenimiento, tanto por fuera como por dentro, entre las que menciona pinturas, revoques, entre otras. Así también, que la edificación se encontraba con deudas de servicio, las que fueron cubiertas por ella a través del Sistema de Moratorias.

Manifiesta que ninguno de los actores realizó ni realiza, desde hace ya muchos años, mantenimiento del inmueble, por lo que no convalidaron con hechos el derecho que hoy intentan reclamar, habiendo abandonado la propiedad por más de 20 años.

Expresa que aproximadamente desde Enero de 2019, comenzó a ser testigo de muchas situaciones de violencia y de falta de lucidez de su padre, lo que la hace dudar de la validez de su reclamo. Relata que en una ocasión, fue llamada por los vecinos de la zona, indicando que su padre

mantenía una disputa con su esposa, y cuando llegó al lugar, encontró a la policía y a su padre golpeado brutalmente, habiendo indicado él mismo que fue su esposa la que le ocasionó los golpes, y que habría intentado prenderle fuego.

Señala que desde el año 2004 aproximadamente su tío, Ángel Carlos García Folgado, no vive en el país y que su padre le decía que la casa de sus abuelos le pertenecía sólo a él porque había firmado con aquél un boleto de compraventa a su favor, documentación que no se encuentra en poder de la demandada y que por la falta de lucidez de su padre no ha logrado obtener. Añade que la localización de su padre, a raíz de su estado de indigencia, es muy complicada, e incluso hasta la fecha no ha logrado dar con su paradero.

Concluye que, por todo lo manifestado, no existe relación jurídica entre los sujetos reclamantes y la cosa, por lo que no resulta justa la pretensa acción entablada en su contra.

Ofrece pruebas.

En fecha 03/12/24 se celebra la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la que se toma conocimiento de que el actor, Ángel Carlos García Folgado, se encuentra fallecido, por lo que se dispone suspender la audiencia a efectos de que se acredite ello mediante la correspondiente Acta de Defunción, corriéndose vista oportunamente al Juzgado en que tramite el sucesorio en el que los actores fueron declarados herederos y autorizados a interponer la presente acción.

Cumplido lo anterior, y ratificada la autorización del Sr. Luis Manuel García Folgado, conforme consta en oficio de fecha 03/02/25, el día 11/03/25 se lleva a cabo la primera audiencia, en la que invitadas las partes a conciliar con resultado negativo, se proveen las siguientes pruebas ofrecidas:

Por la parte actora: A1) Documental: admitida; A2) Informativa: admitida, producida; A3) Tasación Pericial: admitida, producida.

Por la parte demandada: D1) Documental: admitida; D2) Informativa: parcialmente admitida, no producido; D3) Inspección Ocular e Informe Socioambiental: parcialmente admitida, no producido; D4) Testimonial: admitida, no producida; D5) Declaración de Parte: admitida, producida.

En fecha 13/06/25 la letrada Mirta del Valle Olivar renuncia al patrocinio que ejerce en autos, por lo que se dispone intimar a la demandada a constituir nuevo domicilio digital, en el plazo de 5 (cinco) días, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los estrados digitales del juzgado. De ello se notifica a la Sra. Cintia García Folgado, mediante cédula que es fijada en su domicilio en fecha 24/06/25, conforme surge de la presentación del 27/06/25, sin que la demandada hubiese comparecido ni dado cumplimiento con lo ordenado hasta la fecha, razón por la cual se hizo efectivo el referido apercibimiento.

Por sentencia del 23/07/25 se hace lugar a la medida de restricción de acercamiento solicitada por el actor, ordenándose a la demandada, Cintia García Folgado, a abstenerse de acercarse a una distancia de 100 metros del actor y su grupo familiar conformado por Silvana Lorena Meneghello, Serena García Folgado y Tomás García Folgado; así como de realizar actos de turbación, perturbación, hostigamiento o intimidación -directa o indirecta, que pudieran poner en riesgo la salud física, mental, psíquica y emocional del grupo familiar.

En fecha 02/09/25 se celebra la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva, a la que sólo comparece el actor con su letrado representante, no siendo posible en consecuencia invitar a las partes a la conciliación. En la misma se realiza un repaso del cuadro probatorio y se produce la prueba de declaración de parte del actor. Acto seguido, se ponen los

autos para alegar, expresando alegatos el letrado Jalaf en forma oral; se da lectura de la planilla fiscal confeccionada por Secretaría.

En fecha 19/09/25, se dispuso, como medida para mejor proveer, librar oficio a la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N° 1, a fin de que se sirva remitir los autos "GARCIA IZQUIERDO TEODOSIO - FOLGADO MELLIZO CARMEN s/ SUCESION" - EXPTE. N°3143/84 (Juzg. de Origen: Juzgado Civil en Familia y Sucesiones III nom), así como la documentación original oportunamente presentada en los mismos. Dicho oficio fue respondido en fecha 07/10/25, 03/11/25 y 17/11/25, con lo cual, presentada la documentación original en soporte físico el día 09/09/25, estos autos quedaron en condiciones de emitir pronunciamiento y,

CONSIDERANDO

1. Acción de reivindicación. La pretensión deducida en autos consiste en el ejercicio de una acción real de reivindicación, que en el caso es iniciada por el heredero autorizado a tal efecto, en la sucesión del titular registral del bien objeto de la presente demanda, el cual integra el acervo hereditario en tal proceso sucesorio. En otras palabras, el actor, Luis Manuel García Folgado, en nombre de la Sucesión y en su carácter de heredero autorizado, solicita por esta acción la restitución del bien que se encontraría ilegítimamente en poder de la demandada, Cintia García Folgado. Sobre esta acción observo que encuentra sustento legal en lo dispuesto por el art. 2247 del CCCN, que reza: "Las acciones reales son los medios de defender en juicio la existencia, plenitud y libertad de los derechos reales contra ataques que impiden su ejercicio". En particular, la acción reivindicatoria tiene como fin defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento (art. 2248 C.C.yC), y debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del "objeto", aunque lo tenga a nombre del reivindicante"

En palabras de nuestra Excma. Cámara del fuero *"La acción reivindicatoria podría definirse como aquella que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla a quien efectivamente la posee. Nace del dominio, o más precisamente de la titularidad del derecho real, por lo 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 tal derecho resulta."* (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, Nro. Expte: 635/21, Nro. Sent: 348, Fecha Sentencia: 12/06/2025).

De esta conceptualización se desprende que son requisitos para la procedencia de esta acción, la justificación por parte del accionante del título que da derecho a poseer la cosa, y que ésta se encuentra bajo la posesión o tenencia actual del demandado.

Así, *"... si el actor cumple con los recaudos para la procedencia de la acción, la única posibilidad que tendría el poseedor demandado para enervar la acción reivindicatoria se daría si lograra probar, en forma acabada y plena, que ha poseído el inmueble durante el lapso requerido por la ley para tener por configurada la usucapión larga (art.1899 del C.C. y C.), oponiendo tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (conf. Kiper, en Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti director, tomo X. pág.325).*

Parto preliminarmente, del análisis de la legitimación activa, advirtiendo de las constancias de autos, que quien interpone la presente acción es una persona de edad avanzada, lo que impone una interpretación del caso armónica con los derechos fundamentales de las personas mayores, en tanto sector vulnerable que tiene por ello reconocido en nuestras normas supremas, una atención especial tendiente a garantizarle el efectivo goce de sus derechos. En este sentido, la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, receptada mediante Ley N° 27.360 -y a la que la Ley N° 27.700 otorgó jerarquía constitucional en los términos del artículo 75, inciso 22 de la Constitución Nacional- dispone en su art. 6 que "Los Estados parte adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar a la persona mayor el goce efectivo del derecho a la vida y el derecho a vivir con dignidad en la vejez hasta el fin de sus días"; en su art. 7,

establece que "En especial, asegurarán: ... b) Que la persona mayor tenga la oportunidad de elegir su lugar de residencia y dónde y con quién vivir, en igualdad de condiciones con los demás...". Destaco también el art. 23 en cuanto dispone que "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes y a no ser privada de estos por motivos de edad (...) Los Estados Parte adoptarán todas las medidas necesarias para garantizarle a la persona mayor el ejercicio del derecho a la propiedad, incluida la libre disposición de sus bienes, y para prevenir el abuso y la enajenación ilegal de su propiedad"; y el art. 24, que prevé que "La persona mayor tiene derecho a una vivienda digna y adecuada (...) Los Estados Parte deberán adoptar las medidas pertinentes para promover el pleno goce de este derecho...". Finalmente, son relevantes los arts. 29 y 31, estableciendo el primero que "Los Estados Parte tomarán todas las medidas específicas que sean necesarias para garantizar la integridad y los derechos de la persona mayor en situaciones de riesgo..." y el último que "Los Estados Parte se comprometen a asegurar que la persona mayor tenga acceso efectivo a la justicia en igualdad de condiciones con las demás, incluso mediante la adopción de ajustes de procedimientos en todos los procesos judiciales y administrativos en cualquiera de sus etapas".

En síntesis, las normas apuntadas son el prisma a través del cual deben analizarse las disposiciones de fondo y de forma que regulan el caso particular, con el propósito fundamental de arribar a una solución justa que, desde este enfoque, será a su vez la que mejor garantice los principios y derechos constitucionales expuestos, máxime en atención a las actuaciones obrantes en autos, llevadas a cabo por la Dirección de Adultos Mayores (Ministerio del Desarrollo Social), que expide sus informes en fecha 28/08/25 y 08/10/25. En los mismos sugiere estrategias con el fin de mejorar la calidad de vida del Sr. García Folgado, propiciando "la posibilidad de coordinar acciones tendientes a la restauración de los Derechos de los Adultos Mayores", valorando que conforme a la entrevista realizada con el actor, éste "debe resolver su situación habitacional en lo inmediato, dado que los familiares directos de su esposa tienen el propósito de realizar un juicio sucesorio sobre la casa, que él está ocupando, lo cual si esto se concreta podría quedar en situación de calle". El informe concluye bajo el rótulo de "Consideración profesional" que "en relación al Adulto Mayor de referencia se pudieron brindar una serie de elementos, que configuran un estado de vulnerabilidad y riesgo, debido a que sin motivo alguno y de forma arbitraria fue desalojado de su bien inmueble, su casa que constituye su centro de vida (...) En razón de su condición de Sujeto de Derecho, resulta imprescindible implementar acciones integrales, de acuerdo a lo establecido por la CONVENCIÓN INTERAMERICANA DE LOS DERECHOS HUMANOS DE LAS PERSONAS MAYORES, con el propósito de que sean restituidos sus principales Derechos, entre el de Derecho a la Vida y a Transitar una Vejez en condiciones Dignas". Asimismo, sugiere como "Plan de Acción", que se evalúen las instancias correspondientes, con el propósito de que le sea restituido el bien inmueble al Adulto Mayor...".

Sentado ello, adelanto que el Sr. García Folgado se encuentra legitimado para promover la presente acción reivindicatoria respecto del inmueble sito en Pje. Pedro de Valdivia N° 3.303/3.305, e identificado en el Registro Inmobiliario con la Matrícula N - 42484.

Para ello tengo en cuenta que se encuentra acreditado con el informe de dominio correspondiente a dicha matrícula y acompañado en fecha 28/03/25, que el inmueble objeto de la litis tiene como titular dominial a Teodosio García Izquierdo (L.E. 4.611.994) -casado en primeras nupcias con Carmen Folgado-, por "*COMPRA* Esc. N° 1831 del 23/12/1969* Reg:Escribano: Angel Guillermo Figueroa". Dicho informe da cuenta de que el inmueble se encuentra ubicado en Pasaje Pedro de Valdivia 3303 "Mnz. 4 L/C 11 Barrio John F. Kennedy, y que mide "10m. de frente, por 30m. de fondo".

Por su parte, en escrito de demanda la parte actora refiere que existe juicio sucesorio de Teodosio García Izquierdo (titular dominial) y Carmen Folgado Mellizo, por lo que esta Magistrada ha solicitado su remisión al Juzgado de Familia y Sucesiones en donde tramita, en uso de las

facultades conferidas por art. 135 CPCCT. Puesto que la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N° 1, informó que dicho expediente ("García Izquierdo Teodosio - Folgado Mellizo Carmen s/ Sucesión - Expte. n° 3143/84) se encuentra digitalizado, es que se procedió a la compulsión de tal proceso a través Portal del SAE, en la página web del Poder Judicial, del cual surge que a fs. 118/125 del expediente digitalizado, obra copia certificada por el Archivo General de la Provincia, de la Escritura N° 1831, de fecha 23/12/1969, pasada ante el escribano Ángel Guillermo Figueroa, -que consta en informe de dominio referido en el párrafo anterior- en la que se constata que la Sociedad de Empleados y Obreros el Comercio de Tucumán vende a Teodosio García Izquierdo (L.E. 4.611.994) una finca de su propiedad ubicada "en la zona norte de esta ciudad (...) señalado en el plano de fraccionamiento respectivo del Barrio "John F. Kennedy" como lote número 11 de la manzana número cuatro, sobre una calle pública hoy llamada Pasaje Pedro de Valdivia número tres mil trescientos tres, compuesto de diez metros de frente por treinta metros de fondo" .

Con los instrumentos mencionados queda acreditada la titularidad dominial de Teodosio García Izquierdo sobre el inmueble objeto de la litis, entendiendo al título como 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. En tal sentido, como expresa la Corte de la Nación, *"título es la justa causa del dominio, y el dominio, según fundamental regla de derecho, no se puede alcanzar sino por una sola causa (LL 1996-A-244, 23/10/75)". (cfr. CSJT en sentencias N° 685 del 31/8/2000 y sentencia del 13/5/1996 en "Aguirre vs. Luna")*.

Si bien advierto que dicha escritura no ha sido ofrecida como prueba puntualmente en este juicio reivindicatorio, como adelanté, el proceso sucesorio en el que se encuentra agregada ha sido incorporado a esta causa como medida necesaria para esclarecer la verdad de los hechos, lo que se compatibiliza con la obligación de asegurar que la persona mayor tenga acceso efectivo a la justicia, incluso mediante la adopción de ajustes de procedimiento, tal como lo dispone el art. 31 de la citada Convención, destacando por lo demás, que la contraria no formuló oposición a la medida en cuestión, por lo cual, dicho expediente se encuentra válidamente agregado a este proceso.

Por otra parte, es insoslayable que tal escritura ha sido instrumento base para las decisiones adoptadas por el juez del proceso sucesorio, alguna de las cuales sí se encuentran incorporadas en autos, tanto mediante prueba documental como informativa, entre las que menciono la declaratoria de herederos de la causante Carmen Folgado Mellizo, la autorización conferida al actor para promover las acciones pertinentes en contra de los ocupantes del bien perteneciente al acervo sucesorio y objeto de esta litis; y la aprobación de la denuncia de bienes. A las mismas me referiré con mayor detalle en los párrafos subsiguientes, dejando aquí formulada salvedad de que se trata de resoluciones firmes dictadas por el Juez con competencia en la materia de que se trata, que ha tenido en consideración el instrumento mencionado, por lo que desconocer el mismo implica desconocer que el propósito fundamental de todo proceso judicial es el esclarecimiento de la verdad objetiva y que "Es deber fundamental de los jueces administrar justicia en los términos que en este Código se determinan, sin que puedan negarse a ello so pretexto de silencio, oscuridad e insuficiencia de las leyes [debiendo] En sus sentencias (...) ajustarse siempre al caso especial que deciden" (Art. 126 CPCCT).

Retomando el análisis del sucesorio referido, se desprende del mismo que mediante resolución de fecha 18/02/1985 se declara como únicos y universales herederos de Teodosio García Izquierdo a Carmen Folgado Mellizo, en el carácter de cónyuge superviviente, y a Ángel Carlos García Folgado y Luis Manuel García Folgado -actor en autos-, en el carácter de hijos matrimoniales. A su vez, mediante sentencia del 13/03/23, estos dos últimos son declarados herederos de la causante Carmen Folgado Mellizo, y autorizados, en fecha 11/09/23, para que "en nombre y representación

del sucesorio, en forma conjunta o separada, inicien acción de Desalojo -y/o la acción que corresponda- en contra de los ocupantes del inmueble del acervo sucesorio, sito en Pasaje Pedro de Valdivia N° 3303/3305 de esta ciudad, quedando facultados a continuar con el trámite de las acciones hasta obtener la entrega del inmueble libre de todo ocupante. "

De lo valorado hasta aquí, surge acreditado el derecho del actor a poseer el bien objeto de la litis y que se encuentra legitimado para ejercer a su respecto la acción reivindicatoria, en tanto heredero declarado del titular dominial del mismo, y atento a lo dispuesto por art. 2.280 CCCN, según el cual "Desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquél de manera indivisa, con excepción de los que no son transmisibles por sucesión, y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor."; y art. 2.337, que establece que "Si la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignore la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia. Puede ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante". En términos concisos *"El heredero del titular del derecho real, aun cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble, puede intentar las acciones reales. Ello es así porque es sucesor del causante y continuador de su persona, poseedor de aquellas cosas que aquél haya poseído, y cuenta con las acciones de aquél"* (arts. 2280 y 2337)" (KIPER, Claudio, "Manual de Derechos Reales", segunda edición actualizada, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2018, p.655).

En idéntico sentido, la Cámara de Apelaciones del fuero ha expresado que *"...en la sucesión "mortis causa" la adquisición se produce directamente por la ley. El heredero no solo sucede en la propiedad sino también en la posesión del difunto. La posesión que éste tenía se le transfiere y puede ejercer las acciones posesorias que correspondían al difunto, aun antes de haber tomado de hecho posesión de los objetos hereditarios, sin estar obligado a dar otras pruebas que las que se podrían exigir al difunto (art. 3418, 3421 y cc. del Cód. Civil). Por consiguiente, el heredero tiene acción para que se le restituyan las cosas hereditarias, poseídas por otros. (art. 3422 del Cód. Civil). Por lo tanto no hay duda que le asiste al heredero el derecho de reivindicar, debiendo darse en el causante todos los presupuestos indispensables para la procedencia de la acción. Le basta con demostrar que está investido de la posesión hereditaria y que perdió la posesión (arts. 3412, 3113, 3414, 3415, 3416, 3417 y 3718 del Cód. Civil) (...) Al respecto, se afirma que "el actor que presenta títulos de propiedad de quienes lo precedieron, remontándose hasta alguno que sea anterior a la posesión del demandado, ganará la acción de reivindicación aunque él no haya sido nunca poseedor, ya que las escrituras que acreditan el dominio de los antecesores hacen presumir que éstos tuvieron la posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés aún cuando no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación" (BUERES-HIGHTON, Cód. Civil, tomo 5-B, p. 615, ed. Hammurabi, año 2004); porque dada la cesibilidad de la acción reivindicatoria (art. 1444 y notas a los arts.1445 y 2109 del Cód. Civil) se entiende que en las sucesivas transmisiones del inmueble se ha transmitido el derecho a reivindicar (confr. MARIANI DE VIDAL, Derechos Reales, ed. Zavalía, año 2004, tomo 3, p. 458/459)." (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1, Nro. Expte: 1158/23, Nro. Sent: 578, Fecha Sentencia: 04/09/2025).*

En virtud de todo lo expuesto se observa que el actor ha acompañado los elementos de prueba que sustentan su legitimación activa y el derecho reivindicatorio, no encontrándose controvertido que la demandada se encuentra en posesión del inmueble cuya reivindicación se persigue, conforme surge de las manifestaciones efectuadas al contestar demanda, sin que hubiese aportado prueba alguna de la que resulte que su posesión proviene de un título legítimo. Lejos de ello, se advierte que en su propio responde la accionada expresa que el inmueble pertenece únicamente a su padre, por boleto de compraventa que habría firmado con el coheredero fallecido, Ángel Carlos García Folgado.

A su vez, valoro que en audiencia de fecha 02/09/25 el actor declaró que la Sra. Cintia Folgado entra al inmueble "cambiando la cerradura y saltando la berja, (...) ha entrado por la fuerza", no existiendo en el expediente evidencias que contradigan su posición.

En mérito a lo expuesto, corresponde hacer lugar a la acción intentada y condenar a la Sra. Cintia García Folgado a entregar, en el plazo de 30 de días de quedar firme la presente resolución, el inmueble ubicado en Pasaje Pedro de Valdivia n° 3303/3035, identificado con padrón n°126.050 e

inscripto en Registro Inmobiliario en Matrícula N - 42484 (Capital Norte), libre de ocupantes, a efectos de que los herederos declarados en la Sucesión de Teodosio García Izquierdo y Carmen Folgado Mellizo, (que tramita bajo expediente n° 3143/84, ante la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N° 1 del Centro Judicial Capital) puedan tomar efectiva posesión del mismo.

2. Daños y perjuicios. Receptada la acción reivindicatoria, corresponde analizar a continuación el reclamo de daños y perjuicios incoado por la parte actora, quien plantea que la demandada la ha excluido del uso y goce del inmueble, motivo por el cual reclama el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados, que estima en el valor de un canon locativo mensual. Mediante escrito de fecha 01/08/24, cuantifica dicho canon locativo en la suma de \$100.000 (pesos cien mil) mensuales, desde julio del año 2023 hasta julio del año 2024, lo que totaliza el monto de \$1.300.000 (pesos un millón trescientos mil), o lo que en más o menos resulte de las probanzas de autos, formulando aclaración de que se demanda dicho pago hasta el día de la efectiva entrega del inmueble.

En primer lugar corresponde señalar que el art. 2.250 del CCCN dispone que "El actor puede optar por demandar el restablecimiento del derecho real u obtener la indemnización sustitutiva del daño. Si opta por el restablecimiento de su derecho, puede reclamar el resarcimiento complementario del daño".

Siguiendo a Lorenzetti, la opción contemplada en el segundo párrafo de la norma es accesoria *"Ya que nada impide al reivindicante dirigir su acción para recuperar la cosa y al mismo tiempo demandar los daños generados con motivo de la privación del uso y goce de la cosa"*. En este sentido, tengo que *"Distinguido el reclamo tendiente a la cesación de la violación del derecho, por un lado, y el resarcimiento o indemnización de sus consecuencias perjudiciales, por el otro, puede decirse que, si bien en ambos casos se repone una situación alterada, en el primer aspecto se revierte el hecho lesivo devolviendo al interesado el disfrute de su derecho (derecho real), y en el segundo se busca subsanar el resultado disvalioso que aquel hecho ha producido. (CNCiv., sala L, 4-6-2024, "B., R. O. c/C. L. H. 2130, CABA s/ Acción confesoria", expte. 29.060/2017, RC J 7398/25)". (LORENZETTI, Ricardo Luis, "Visión Jurisprudencial del Código Civil y Comercial", Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2025, Tomo III, p. 220 y 222).*

De los términos expresados en la demanda se advierte que el reclamo se encuentra encuadrado en la norma citada, consistiendo en la indemnización del perjuicio ocasionado por la privación ilegítima del uso y goce del inmueble.

Sobre la cuestión, la Excma. Cámara del Fuero tiene dicho que *"...para que nazca el derecho del propietario de petionar los daños y perjuicios seguidos de la ocupación ilícita, basta la simple intención de la titular de reunirse con su inmueble pues los perjuicios económicos son una consecuencia deducible de la falta de disposición, debido a la ocupación ilícita ejercida por el reivindicado. Por ello es que los ocupantes del inmueble deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir de él, representados por el valor locativo que deja de ingresar a su patrimonio, pues la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico, que genera un perjuicio cierto derivado de la privación de su uso, y que como contrapartida se erige en un beneficio incausado para el deudor que continúa aprovechándose del bien sin abonar contraprestación alguna (CCCCTuc., Sala I, sentencia N° 424 del 26/12/2012 en autos 'Martorell Susana Leonor Vs. Díaz Enrique Norberto y otra s/reivindicación')"* (CCCCTuc. Sala II, sent, n°80 del 26/3/2015, en autos *"Ruesjas, Miguel vs. Sanchez Eduardo s/ Reivindicación"*). (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 2, Nro. Sent: 307, Fecha: 24/07/2015).

Así también, tengo en cuenta 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 sola indisponibilidad constituye la evidencia de un daño efectivo, salvo prueba en contrario, la que no ha sido producida en autos.

Entonces, encontrándose acreditada la privación ilegítima del uso y goce del inmueble respecto de quienes demostraron su derecho a la posesión y su intención de recuperarla, y habiéndose resuelto por ello la procedencia de la acción reivindicatoria, es que corresponde hacer lugar al reclamo

accesorio de daños y perjuicios, condenando a la demandada a indemnizar a la parte actora por los frutos civiles que ha dejado de percibir por la privación de uso del inmueble.

En cuanto a la cuantificación de este rubro, tengo presente el informe pericial realizado por el perito Tasador, Juan José Gray, quien en fecha 05/05/25 expresó que "Con respecto al inmueble destinado a vivienda objeto de la litis, ubicado en el Pasaje Pedro de Valdivia N° 3.303/3.305, Barrio John F. Kennedy, de esta ciudad capital, estimo el precio del canon locativo mensual en USD 421 (DOLARES ESTADOUNIDENSES CUATROCIENTOS VEINTIUN) convirtiendo este importe a pesos argentinos tomando únicamente como referencia el valor del dólar oficial del Banco Nación, el cuál es al día de la fecha es de \$1.190 (PESOS UN MIL CIENTO NOVENTA) nos da como resultado el valor del canon locativo mensual en \$500.990 (PESOS QUINIENTOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA).

Dichas conclusiones no se encuentran cuestionadas por las partes, por lo que tomaré éste último valor (\$500.990) para la determinación de la indemnización correspondiente, la que deberá calcularse multiplicando el referido valor por la cantidad de meses en que los actores se vieron privados del uso y goce del inmueble. Conforme a las constancias de autos, la referida indisponibilidad del bien se extiende desde el 06/07/23 (fecha en que se practicó inspección ocular en el proceso sucesorio y que constituye la primera constatación de la presencia de la actora en el inmueble) y hasta la efectiva restitución del mismo. A la suma así calculada, corresponderá aplicar un interés del 8% anual, desde el 06/07/23, hasta la fecha del informe en la que quedó cuantificado el canon locativo (05/05/25), y desde allí y hasta el efectivo pago, intereses conforme la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

3. Intervención Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINaF). Corresponde señalar que del Acta de Inspección Ocular obrante en el proceso sucesorio, así como de la contestación de demanda surge que en el inmueble en cuestión residen los hijos menores de edad de la demandada, Máximo Pachado (DNI N° 54.785.974) y Delfina Pachado (DNI N° 53.639.100), cuya situación no puede ser soslayada atento a la posible afectación de su derecho a la vivienda como resultado de este proceso.

En virtud de lo dispuesto por la Convención sobre los Derechos del Niño (art. 3.1)2, con jerarquía constitucional en nuestro país (Art. 75 inc. 22, CN), así como por los arts. 1, 3, 4 y concordantes de la Ley 26.061 de Protección Integral de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes y su adhesión provincial (Ley N° 8293), deviene ineludible el deber judicial de asegurar la protección integral de los derechos de niños, niñas y adolescentes, aún en el marco de conflictos patrimoniales entre adultos. En este sentido, el interés superior del niño debe considerarse principio rector de toda decisión que los involucre.

El Protocolo Interinstitucional de Aplicación del Sistema de Protección Integral de Derechos de NNyA (Acordada N° 295/17) establece la intervención de la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINaF) en "Situaciones de riesgo social por carencia o dificultades materiales, económicas, laborales o de vivienda (caso de siniestros, desalojo, situaciones sanitarias, etc.)", como en el caso. En dichas situaciones, la DINaF debe derivar la intervención al órgano de aplicación local, manteniendo una intervención subsidiaria de acompañamiento.

En consecuencia, dispongo se libre oficio a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINaF) a fin de que por intermedio de quien corresponda tome intervención en el presente caso y arbitre las medidas que correspondan implementarse en favor de los menores que habitan el inmueble.

4. Costas. Se imponen a la demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota. (art. 61 C.P.C.C.T.).

5. Honorarios. Se difieren para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

I. HACER LUGAR a la demanda de reivindicación interpuesta por Luis Manuel García Folgado (DNI n° 12.601.508) en contra Cinthia García Folgado (DNI n° 37.455.073). En consecuencia, condenar a esta última a:

1. Entregar, en el plazo de 30 de días de quedar firme la presente resolución, el inmueble ubicado en Pasaje Pedro de Valdivia n° 3303/3035, identificado con padrón n°126.050 e inscripto en Registro Inmobiliario en Matrícula N - 42484 (Capital Norte), libre de ocupantes, a efectos de que los herederos declarados en la Sucesión de Teodosio García Izquierdo y Carmen Folgado Mellizo, (que tramita bajo expediente n° 3143/84, ante la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N° 1 del Centro Judicial Capital) puedan tomar efectiva posesión del mismo, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento de sus ocupantes.

2. Abonar en concepto de indemnización por privación de uso y goce del referido inmueble, la suma que en definitiva resulte conforme a los parámetros establecidos en puntos 2 -último párrafo- de los considerandos.

II. COSTAS a la demandada, conforme lo considerado.

III. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

IV. LIBRAR oficio a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINyF) a los fines de que por intermedio de quien corresponda tome intervención en el presente caso y arbitre las medidas que correspondan implementarse en favor de los menores Máximo Pachado (DNI N° 54.785.974) y Delfina Pachado (DNI N° 53.639.100), que residen en el inmueble objeto de la litis.

V. NOTIFICAR la presente sentencia a la Dirección de Adultos Mayores para su conocimiento.

HÁGASE SABER. SMC.

DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS

JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN.

Actuación firmada en fecha 28/11/2025

Certificado digital:

CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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