

Expediente: **586/16-I12**

Carátula: **PROVINCIA DE TUCUMAN C/ RAMOS MARIA DELIA Y OTROS S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVILES**

Fecha Depósito: **25/02/2026 - 00:00**

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

30675428081 - RPOVINCIA DE TUCUMAN, -ACTOR

27178588759 - RAMOS, MARIA DELIA-FALLECIDO/A

20242792794 - VANNI, CAROLINA-DEMANDADO

90000000000 - RIOS, JUAN JOSE-DEMANDADO

90000000000 - PADROS, ROBERTO RAFAEL-DEMANDADO

27178588759 - RENGEL, FEDERICO TULIO-POR DERECHO PROPIO

27178588759 - MEDINA, LIDIA DEL VALLE-HEREDERO DEMANDADO

27178588759 - MEDINA, JULIANA NEOFITA-HEREDERO DEMANDADO

27341865234 - CUELLO, CARLOS ALBERTO-TERCERO

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 586/16-I12



H20901806055

**JUICIO: PROVINCIA DE TUCUMAN c/ RAMOS MARIA DELIA Y OTROS s/ REIVINDICACION.-  
EXPTE. N°: 586/16-I12.-**

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO  
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2026

**Concepción, 24 de Febrero de 2026.-**

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver el incidente de hecho nuevo en los presentes autos caratulados: "**PROVINCIA DE TUCUMAN c/ RAMOS MARIA DELIA Y OTROS s/ REIVINDICACION - EXPTE 586/16-I12**", y

### **CONSIDERANDO:**

1.- Que se presenta el Dr. Máximo Eduardo Gómez, en representación de la Provincia de Tucumán, para denunciar la existencia de hecho nuevo (art. 440 del CPCCT) y adjuntar documentos posteriores a la interposición de la demanda (art. 439 del CPCCT). Manifiesta que estas nuevas

actuaciones administrativas prueban acabadamente la naturaleza fiscal del inmueble objeto de la litis como dominio público del Estado provincial. En consecuencia, explica que el derecho de propiedad o posesorio esgrimido por las partes demandadas es inexistente, ya que el bien es inalienable y se encuentra fuera del comercio.

Indica que la Resolución N° 1582/25, publicada el 17/06/2025, denegó la habilitación provisoria al establecimiento "Los Carolinos" en Tafí del Valle y ordenó el cese de sus servicios turísticos por falta de autorización legal. Argumenta que el Ente Autárquico Tucumán Turismo detectó inconsistencias en la titularidad del inmueble, el cual figura a nombre del Superior Gobierno de la Provincia en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula T-25555. Además, advierte una conducta de deslealtad jurídica por parte de la ocupante al intentar obtener un reconocimiento administrativo mientras mantiene una posición adversa al dominio estatal en sede judicial.

Explica también que la Resolución N° 89/2025 de la Dirección de Flora y Fauna Silvestre y Suelos, publicada el 03/06/2025, restringe toda urbanización y nuevas obras en la zona de "Villa La Quebradita". Argumenta que este predio forma parte de un Área Natural Protegida y que cualquier intervención clandestina pone en riesgo ecosistemas frágiles, el sistema hidrológico y el patrimonio arqueológico local. Indica que la urbanización desordenada resulta incompatible con los objetivos de conservación y con el proyecto original de urbanización del año 1942.

Finalmente, solicita que se tengan por informados los hechos nuevos y se admita la prueba documental acompañada para su producción oportuna. Ofrece como medios probatorios las copias de las resoluciones publicadas en el Boletín Oficial y las notas periodísticas relacionadas con la clausura del complejo de cabañas y las restricciones ambientales en el inmueble fiscal usurpado. Requiere que estas actuaciones sean tenidas presentes al momento de dictar la sentencia definitiva para resguardar el patrimonio histórico y cultural de la provincia.

2.- Que contesta el traslado conferido el Dr. Mario Eduardo Correa, en representación de Carolina Vanni, y solicita el rechazo del incidente de hecho nuevo planteado por la Provincia de Tucumán. Manifiesta que la Resolución N.º 1582/25, dictada por el Ente Autárquico Tucumán Turismo para denegar la habilitación del complejo "Los Carolinos", no ha adquirido firmeza ni efectos ejecutorios por encontrarse actualmente recurrida mediante un recurso de reconsideración en sede administrativa. Explica que, al no ser un acto definitivo, carece de valor probatorio para modificar la situación fáctica del inmueble objeto del litigio.

Argumenta que su asistida ejerce la posesión continua, pública y pacífica del inmueble desde hace décadas con ánimo de dueña, habitando el lugar junto a su familia y habiendo realizado mejoras sustanciales y el pago de tasas e impuestos. Indica que la mera emisión de una resolución administrativa no tiene la entidad legal para interrumpir una posesión veinteañal ni constituye prueba de un mejor derecho estatal sobre el dominio. En este sentido, explica que lo relevante para el derecho es la realidad de los actos posesorios efectivos y no la simple inscripción registral o la existencia de actos administrativos apelados.

Manifiesta que el inmueble en cuestión pertenece al dominio privado del Estado y no al dominio público, ya que nunca fue destinado efectivamente al uso general de la comunidad. Explica que, según la jurisprudencia consolidada de la provincia, los bienes del dominio privado estatal son susceptibles de ser adquiridos por prescripción adquisitiva cuando el particular demuestra la posesión durante el lapso legal requerido. Indica que la situación de su mandante encuadra perfectamente en estos precedentes, por lo que procede declarar la transferencia del derecho real de propiedad a su favor.

Finalmente, ofrece como prueba documental la incorporación del expediente administrativo completo tramitado ante el Ente Tucumán Turismo para que el tribunal valore el contexto íntegro de las actuaciones estatales. Solicita que se rechace el hecho nuevo planteado por la contraria y que, oportunamente, se desestime la demanda de reivindicación con condena en costas para la actora. Reitera que se debe reconocer la posesión ininterrumpida de su parte y la posibilidad legal de usucapir el bien por su naturaleza de dominio privado.

Luego de ello, vienen los presentes autos a Despacho para resolver.

3.- Considerando las posiciones de las partes y la naturaleza de la cuestión articulada, corresponde analizar si las Resoluciones N° 1582/25 y N° 89/2025 encuadran en la figura del hecho nuevo conforme el estándar de los artículos 439 y 440 del CPCCT. Al respecto, se observa que la Provincia de Tucumán pretende introducir actos administrativos emanados de sus propias reparticiones para acreditar la naturaleza fiscal y el carácter de dominio público del inmueble en litigio.

Sin embargo, tales actos constituyen manifestaciones de voluntad unilateral del propio Estado provincial. En virtud del principio de unidad estatal, es ineludible considerar que, aunque se trate de distintas dependencias o entes autárquicos, el emisor de los documentos es el mismo sujeto jurídico que reviste la calidad de parte actora en el proceso.

En consecuencia, permitir la incorporación de tales resoluciones como "*hecho nuevo*" implicaría autorizar a una de las partes a crear unilateralmente su propia prueba durante la pendencia del proceso, alterando la igualdad de armas y el equilibrio procesal. Si el contenido de dichas normas resultara desfavorable a la Provincia, su invocación vulneraría la teoría de los propios actos; y siendo favorables, su admisión como prueba sobreviniente desvirtuaría el régimen de la carga probatoria sobre hechos ya controvertidos en la demanda.

Por las razones expuestas, se resuelve rechazar el incidente de hecho nuevo y denegar la incorporación de la documentación adjunta. En cuanto a las costas procesales, y de conformidad con el principio objetivo de la derrota (Art. 61 del CPCCT), estas se imponen a la parte actora, dado que su solicitud ha sido desestimada.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- NO HACER LUGAR** a la solicitud de la parte actora y, en consecuencia, rechazar el incidente de hecho nuevo y denegar la incorporación de la documentación adjunta, conforme lo considerado.

**II.- COSTAS**, a la parte actora, conforme lo considerado.

**III.- HONORARIOS:** Oportunamente.

**HÁGASE SABER.** -

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

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