

Expediente: **6111/22**
Carátula: **CLORO S.A. C/ BUSTO LIDIA Y/U OCUPANTES S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **04/02/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20364891831 - CLORO S.A, -ACTOR/A
90000000000 - BUSTO, LIDIA-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 6111/22



H102335342919

JUICIO: “CLORO S.A. c/ BUSTO LIDIA Y/U OCUPANTES s/ REIVINDICACION - Expte. n° 6111/22”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 03 de febrero de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, mediante presentación digital de fecha 10/04/2023, se apersona el letrado José Diego Velásquez, en su carácter de apoderado de la firma CLORO S.A., CUIT N° 30-68665379-9, e interpone acción reivindicatoria en contra de la señora Lidia Busto y/o contra cualquier ocupante actual o futuro, respecto de una fracción de terreno que forma parte integrante de un inmueble en mayor extensión ubicado sobre calle 12, entre calles 51 y 61 del barrio Villa Mariano Moreno, individualizada según título como FRACCIÓN 1, e identificada con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 612.180, Matrícula: 3431, Número de Orden: 13770, Circunscripción I, Sección: 25, Manzana o Lámina: 3, Parcela: 15 A (204)C, cuya superficie total es de 9 has 2640.8984 m2.

Precisa, que la fracción de terreno objeto de este acto es parte de la mayor extensión antes mencionada y se identifica como Fracción N° 153, Manzana “G”, en el plano de Mensura, Unificación y División N° 61052/11, cuyo trámite de registración no se encuentra concluido aún. En este sentido, señala que la fracción tiene las siguientes dimensiones aproximadas: 9.00 m. por 27.00 m. es decir una superficie aproximada de 243 metros cuadrados, lo que representa el 0.2692% de la mayor extensión antes mencionada.

Expone que, por razones que desconoce, la demandada se encuentra viviendo en la fracción de terreno antes referenciada, y que, a pesar de haber realizado gestiones extrajudiciales a los fines de su restitución, las mismas no arrojaron resultados positivos. Sostiene, que su representada resulta ser la titular de dominio del inmueble en mayor extensión, por lo que, a raíz de la ocupación ilegítima de la demandada, se ve privada de ejercer plenamente su derecho de propiedad. En prueba de sus dichos, acompaña documental digitalizada.

Corrido el traslado de la demanda, la accionada no se apersona al juicio a estar a derecho a pesar de haber sido debidamente notificada mediante cédula de fecha 18/05/2023, ni contesta demanda.

Así las cosas, mediante providencia de fecha 30/06/2023, se dispone la apertura de la causa a pruebas.

En fecha 19/09/2023, se celebra la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, a la que sólo comparece la parte actora, a pesar de que la demandada fue debidamente notificada mediante cédula de fecha 14/08/2023, por lo que se admiten las pruebas ofrecidas por la primera, a saber: documental, informativa y confesional.

En fecha 26/02/2024, se celebra la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa, a la que sólo comparece la parte actora, a pesar de que la demandada fue debidamente notificada mediante cédula de fecha 20/10/2023, por lo que se dispone la clausura del período probatorio, se tiene presente la aplicación del instituto de la confesión ficta solicitada por la actora, respecto de la prueba confesional ofrecida y admitida oportunamente, se recibe su alegato oral y se llaman los autos a despacho para el dictado de la sentencia definitiva.

De esta manera queda el expediente en condiciones de dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

1.- LA LITIS.

Que, mediante presentación digital de fecha 10/04/2023, se apersona el letrado José Diego Velásquez, en su carácter de apoderado de la firma CLORO S.A., CUIT N° 30-68665379-9, e interpone acción reivindicatoria en contra de la señora Lidia Busto y/o contra cualquier ocupante actual o futuro, respecto de una fracción de terreno descripta en las resultas de esta sentencia.

Corrido el traslado de la demanda, la accionada no se apersona al juicio a estar a derecho, ni contesta demanda, a pesar de haber sido debidamente notificada mediante cédula de fecha 18/05/2023.

De esta manera queda trabada la litis.

2.- ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO.

Entrando de lleno al estudio del caso, liminarmente corresponde dejar asentado que, respecto de la demandada, se tornan aplicables las previsiones contenidas en los artículos 267 y siguientes del CPCyCT. En efecto, la incontestación de la demanda tiene como efecto que deban tenerse como auténticos los instrumentos acompañados por la actora. De todo esto se sigue que, aún cuando incumbe a la actora demostrar los hechos que afirma, para apreciar el mérito de la prueba, no cabe eludir que la ley es categórica en cuanto a la autenticidad de los elementos acompañados: si con ellos se integra un cuadro convincente, no corresponde exigir del actor una actividad probatoria adicional.

La parte demandada, pese estar debidamente notificada, no se apersonó a estar a derecho, ni contestó la demanda; de allí, que su incomparecencia y e incumplimiento de la carga de reconocer o negar los hechos en que se funda la demanda, nos lleva a aplicar lo dispuesto por el art. 435, inc. 3 del CPCyCT, esto es, entender por reconocidos los extremos alegados por la parte actora en su escrito de demanda: que es la titular dominial de la mayor extensión de la cual se desprende la fracción de terreno objeto de este juicio, y que la accionada se encuentra ocupándolo ilegítimamente.

Coadyuva a tales conclusiones, además, el hecho de que la demandada fue citada a absolver posiciones y no compareció a la audiencia fijada a tal efecto, a pesar de estar debidamente notificada. De allí, que no habiendo justificado su inasistencia y no encontrándose contradichas con prueba de su parte las posiciones contenidas en el pliego correspondiente (adjunto a la presentación de fecha 07/08/2023), resulta aplicable el instituto de la confesión ficta regulado en el artículo 360 del CPCyCT.

Ahora bien, como es sabido, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer y por finalidad el recupero del poder de hecho sobre la cosa. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o ius possidendi, y que el demandado tiene el poder de hechos sobre la cosa que forma el objeto de aquél derecho (CCiv. y Com., Sala I, Tucumán, 30/06/2014, "CITRUSVIL S.A. Vs. FERRER RAUL Y OTROS S/REIVINDICACION").

A su vez, nuestra jurisprudencia ha dispuesto que: "La pretensión reivindicatoria se encuentra regulada en el art. 2758 del Código Civil que establece: "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella". La norma legal es clara en requerir la concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo en cabeza del accionante. Pero no sólo el propietario desposeído es el legitimado para ejercer la acción sino también los herederos, acreedores y cesionarios, aún cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, porque sucede al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedor en los términos que lo fuera el causante (art. 3417 y 3418 del CC.). En efecto, conforme lo dispone en concepto amplio el art. 1444 del CC y lo aclara la nota del art. 1445 la acción reivindicatoria es cesible." (Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala Única, Sent. N° 105 de fecha 09/05/2015). Vale aclarar que las normas citadas por la jurisprudencia fueron reproducidas en la actual normativa del Código Civil y Comercial.

Con respecto a la acción reivindicatoria sobre bienes inmuebles registrables, nuestra doctrina ha establecido que: "A diferencia de las acciones posesorias, en las que se controvierte a quién corresponde la relación de poder que, junto con el ataque, será objeto de prueba, en las acciones reales (Comentario al art. 2256 Código Civil y Comercial de la Nación Comentado 377) se discutirá sobre la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto, la prueba deberá versar sobre quién es titular del derecho, y en qué medida. El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su "título suficiente", entendido no en sentido instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC)" (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, Libro Cuarto; Gustavo Caramelo ; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015, página 376/377). A su vez, nuestra Corte Suprema de Justicia ha dispuesto que: "El antiguo Código Civil conceptualizaba a la

reivindicación en el art. 2758, texto 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, T° III, n° 2034). 1.1. 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. (POSSE - ESTOFAN - SBDAR (CON SU VOTO) - RODRIGUEZ CAMPOS. (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte Nro. Expte: 5/16, Nro. Sent: 1829, Fecha Sentencia 08/10/2019).

En otras palabras, en la acción de reivindicación, corresponde verificar la existencia del derecho de poseer de quien intenta la acción, es decir, la existencia de su derecho real de dominio (u otro que se ejerza por la posesión), y, en consecuencia, su titularidad dominial sobre el inmueble objeto de la misma, y que el demandado se encuentre ejerciendo dicha posesión u ocupación, en desmedro de los derechos del primero. A más de que, como se dijo precedentemente, la incontestación de demanda implica el reconocimiento de los hechos alegados por la parte actora, la titularidad dominial del inmueble en mayor extensión, del cual se desprende la fracción de terreno objeto de la litis, se encuentra acreditada con las copias digitales de la Escritura Pública N° 760, de fecha 05/12/2008, pasada ante la escribana Graciela María Alú; de la matrícula registral T-34732 de la que surge su inscripción definitiva a nombre de la firma accionante; y del Plano de Mensura, Unificación y División N° 61052/11, del que surge la identificación de la fracción de terreno como parte integrante del inmueble en mayor extensión.

Por su parte, la copia digital de la carta documento de fecha 28/10/2022, remitida por la actora a la demandada, da cuenta de la privación de la posesión de la nombrada en primer término, y su clara intención de recupero.

En consecuencia, encontrándose reunidos los requisitos exigidos por la normativa vigente, corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación interpuesta por la firma CLORO S.A. en contra de la señora Lidia Busto y/o quien ocupe la fracción de terreno objeto del presente juicio, y, por tanto, ordenar a los accionados a proceder a la restitución y entrega del inmueble, libre de toda otra ocupación, a la firma actora en la persona de su apoderado, en el término de diez días de quedar firme la presente.

3.- COSTAS Y HONORARIOS.

Resta abordar las costas, las que atento el resultado arribado, corresponde sean impuestas a la demandada vencida (art. 61 del CPCyCT). En relación a los honorarios, difiero el pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN interpuesta por la firma **CLORO S.A.**, CUIT N° 30-68665379-9, por intermedio de su letrado apoderado José Diego Velásquez, en contra de **LIDIA BUSTO Y/O CUALQUIER OCUPANTE**, respecto de la fracción de terreno ubicada sobre la calle 12, entre calles 51 y 61, Manzana "G" del barrio Villa Mariano Moreno, identificada como

“Fracción N° 153” en el Plano Mensura, Unificación y División N° 61052/11, que forma parte integrante del inmueble en mayor extensión identificada con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 612.180, Matrícula: 3431, Número de Orden: 13770, Circunscripción I, Sección: 25, Manzana o Lámina: 3, Parcela: 15 A (204)C, cuya superficie total es de 9 has 2640.8984 m2. En consecuencia, la demandada Lidia Busto y/o quien detente la posesión a su nombre y/o cualquier otro ocupante, intruso, poseedor o tenedor del bien, deberá restituir la posesión del inmueble, libre de todo otro ocupante, a la firma actora Cloro S.A., en el plazo de diez días de quedar firme la presente, conforme lo considerado.

II.- IMPONER COSTAS a la demandada vencida, conforme lo considerado.

III.- DIFERIR LA REGULACIÓN DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- 6111/22 MMB

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 03/02/2025

Certificado digital:
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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