

Expediente: **230/21**

Carátula: **AGÜERO GUILLERMINA DEL VALLE C/ CAMPOS MERCEDES S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **22/04/2024 - 04:41**

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

90000000000 - CAMPOS, MERCEDES-DEMANDADO

23080981589 - AGUERO, GUILLERMINA DEL VALLE-ACTOR/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 230/21



H3020172694

**CAUSA: AGÜERO GUILLERMINA DEL VALLE c/ CAMPOS MERCEDES s/ REIVINDICACION**  
**EXPTE: 230/21**

**Juzg. Civil y Comercial Comun U. Nom**

**Centro Judicial Monteros**

**REGISTRADO**

**Sent. N° 47 Año 2024**

Monteros, 19 de abril de 2024.

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: **“AGÜERO GUILLERMINA DEL VALLE c/ CAMPOS MERCEDES s/ REIVINDICACION. EXPTE. N°230/21”**, de cuyo estudio,

### RESULTA:

**1-** Que en fecha 01/08/2022 se presenta la Sra. Guillermina del Valle Agüero DNI 6.234.875, con el patrocinio letrado de Mario Eduardo Choquis e inicia juicio de reivindicación con respecto al inmueble sito en calle Silvano Bores 329 de la Ciudad de Monteros, en contra de la Sra. Mercedes Campos DNI 21.989.326, a fin de que ordene su entrega a la accionante.

Explica que se encuentra legitimada para iniciar la referida acción por ser la propietaria -conforme consta en el testimonio de hijuela otorgado en los autos “Galván Mercedes de Jesús y Moya Juan Ángel s/sucesión. Expte 188/12” que tramitó por ante el juzgado de Familia y Sucesiones de la Ilda. Nom. Centro Judicial Concepción- del inmueble ubicado en calle Silvano Bores 329, de esta localidad, el cual -conforme plano de mensura y división- está compuesto de 9mts al sur; 10,18 mts al norte; 14,18 al este y 6,20 mts. más 9,12 al oeste. Informa que sus linderos son: al norte Rodolfo Ottonello; al sur calle Silvano Bores; este lote III y al oeste Isabel del Carmen Alderete. Consta de una superficie de 132,98m2. Nomenclatura catastral Padrón 144.786, Mat Orden: 15994/3510; C I; Sec A; Mzna 81, Parcela 178. Dominio inscripto en Matrícula M-06351 a nombre de Guillermina del Valle Agüero DNI 6.234.875.

Indica que la demandada, Sra. Mercedes Campos, se encuentra ocupando referido inmueble desde hace 9 años, sin ninguna autorización de su parte y sin derecho alguno. Que, en reiteradas oportunidades, le ha solicitado el reintegro del inmueble sin resultado.

Aduce que, con el testimonio de hijuela de fecha 16/08/17 antes referido, le fueron transmitidos los derechos de domino y posesión que invoca. Que la causante de dicho proceso, la Sra. Mercedes de Jesús Galván, resultó propietaria por adjudicación que fuera efectuada en autos caratulados “Galván Manuel Remigio s/sucesión”, tramitado ante el Juzgado Civil en Familia y sucesiones IV Nom. CJC. Ello, conforme testimonio de hijuela otorgado en fecha 24/04/1985, inscripto en Registro inmobiliario el 20/09/1985, en Matricula Registral M-6351. Agrega que el causante Sr. Manuel Remigio Galván resultaba ser propietario por compra que fuera efectuada a los Sres. Juan Carlos Zelarayán, Gregoria Ceferina Abregú de Zelarayán y María Antonia Zelarayán por Escritura Pública Nro. 601 de fecha 05/06/1967 pasada por ante la escribana Teresa del Valle Nuno de Olmos, inscripta en el Registro Inmobiliario en libre 11, folio 153, serie C del departamento Monteros.

Acompaña testimonio de hijuela y plano de mensura y división en el que se identifica el inmueble de litis como Lote IV.

Respecto del inmueble reivindicado, detalla que se encuentra edificado, compuesto de dos dormitorios, comedor, cocina, patio, dos baños instalados y un lavadero; techos en parte de loza y en parte de chapas de zinc, pisos de mosaico calcáreos, en buen estado de conservación. Cuenta con servicio de agua y de energía eléctrica.

Pide que oportunamente se haga lugar a la demanda incoada.

**2-** En fecha 07/03/23 se notifica en el domicilio denunciando a la Sra. Mercedes Campos, sin que se presente a estar a derecho en el presente proceso.

En fecha 05/07/23 se celebró la audiencia de conciliación proveído de pruebas, con la presencia de la parte actora, Sra. Agüero Guillermina del Valle y con su letrado patrocinante Mario Eduardo Choquis, sin la comparecencia de la demandada.

Se determinaron allí los hechos conducentes a la resolución del conflicto que son de justificación necesaria, a saber: 1- Titularidad del derecho de dominio invocado por la actora respecto del inmueble ubicado en calle Silvano Bores 329 de la ciudad de Monteros, provincia de Tucumán identificado con el plano de mensura Expte.:24305/2019; 2- Ocupación ilegítima del inmueble por parte de la demandada Campos Mercedes.

En la audiencia se proveyeron las pruebas ofrecidas por la parte actora y se fijó un plan de trabajo para la producción de estas.

En fecha 09/11/23 se llevó a cabo, la audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva, la parte actora expuso sus alegatos y se practicó planilla fiscal.

En fecha 06/12/23 se pasaron los autos a despacho para resolver.

## **CONSIDERANDO:**

### **1- Hechos de necesaria comprobación.**

La actora, Sra. Guillermina del Valle Agüero, DNI 6.234.875, invocando el carácter de propietaria, inicia juicio de reivindicación en contra de la Sra. Mercedes Campos DNI 21.989.326, a fin de obtener la restitución del inmueble sito en calle Silvano Bores 329 de la Ciudad de Monteros y que identifica con nomenclatura catastral: Padrón 144786, Matricula/orden 15994/3510; circunscripción: I, sección: A, manzana: 81 , parcela: 178, dominio inscripto en Matrícula M-06351, cuyas medidas y superficie sobre títulos son conforme plano de mensura y división: compuesto de 9m al sud, 10,18m al norte, 14,18m al este, 6,20 más 9,12 al oeste, de frente por 49 m de fondo; superficie total de 132,98m<sup>2</sup>; linda al norte: Rodolfo Ottonello; al sur: calle Silvano Bores; al este: lote III y al oeste: Isabel del Carmen Alderete.

Sostiene ser la titular dominial de aquel inmueble, conforme el testimonio de hijuela de fecha 16/08/17, por resultar cesionaria de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le correspondían a Mercedes de Jesús Galván en autos caratulados “Galván Mercedes de Jesús y Moya Juan Ángel S/Sucesión, Expte 1304/12” radicado en el Juzgado en Flia. y Suc. de la Illra Nom,

Centro Judicial Concepción.

Afirma que la Sra. Mercedes de Jesús Galván, adquirió el inmueble por adjudicación efectuada según testimonio de hijuela de fecha 24/04/1985 en los autos caratulados “Galván Manuel Remigio S/sucesión, tramitado ante el Juzgado Civil en Flia. y Suc. de la IVta Nom. del Centro Judicial Capital y que fuera inscripto en el Registro Inmobiliario el 20/09/1985 en Matricula Registral M-6351. Ello, por cuanto el Sr. Manuel Remigio Galván lo adquirió mediante Escritura Pública N° 601 de fecha 05/06/1967 por compra efectuada a los Sres. Juan Carlos Zelarayán, Gregoria Ceferina Abregú de Zelarayán y María Antonia Zelarayán.

Sostiene que la Sra. Mercedes Campos, desde hace 9 años, se encuentra sin autorización, ni derecho alguno ocupando el inmueble de su propiedad, por lo que solicita su restitución.

Por otro lado, la demandada en autos no compareció en ninguna instancia del presente proceso. Ello, pese a encontrarse debidamente notificada conforme cédulas de fecha 01/03/23 (de traslado de demanda) fijada en domicilio en fecha 07/03/23 y de fecha 24/04/23 (de apertura a pruebas) fijada en domicilio en fecha 28/03/23.

Así es que, corresponde -para determinar el resultado del presente proceso- analizar si la actora ha demostrado los extremos de la acción de reivindicación, es decir, la titularidad del derecho de dominio que invoca y, por otro, la ocupación ilegítima denunciada.

## 2- Análisis de las pruebas

La acción real de reivindicación corresponde a los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión, para hacer frente a los actos que provoquen el desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble (art. 2248 CCCN). Así, están legitimados para esgrimirla los titulares de los derechos reales de dominio, condominio, propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido, cementerios privados, superficie, usufructo, uso, habitación, anticresis y prenda.

La doctrina sostiene que “el paradigma de las acciones reales es la acción reivindicatoria. En términos generales, puede afirmarse que es la acción de un titular de un derecho real que perdió la posesión contra quien posee la cosa indebidamente. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa. Es una acción real, como derivada de un derecho real, y susceptible de ejercerse *erga omnes*”. (KIPER, Claudio, *Tratado de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación*. Ley 26.994, RubinzaCulzoni, 2016, T.II, p. 450).

El Art. 2249 del CCCN. dispone que “para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia”.

Ello así, la peticionante debe justificar -a los fines de la procedencia de la acción instaurada- el título que le da derecho sobre la cosa, así como la pérdida de la posesión y demás circunstancias que indican su ejercicio actual por parte del reivindicado.

Por tal motivo, corresponde analizar si la actora, ha acreditado ser titular de dominio con respecto al inmueble que pretende reivindicar.

Al respecto, se ha sostenido que “título”, equivale al acto jurídico que sirve de causa al dominio alegado por el reivindicante, extremo que sólo puede acreditarse mediante la realización de los actos prescriptos por la ley de fondo. La alegación y acreditación del título de dominio constituye un presupuesto esencial e ineludible para el ejercicio de la acción reivindicatoria (CS Tucumán, sala Civ. y Penal, 19/3/2004, Lexis N°1/76417)”.

Para acreditar tal requisito, la actora acompaña la copia certificada del primer testimonio de hijuela extraído de los autos caratulados “Galván Mercedes de Jesús y Moya Juan Ángel s/Sucesión, Expte 188/12” -con inscripción definitiva de hijuela en el asiento diario, bajo el Nro. 34802 del 18/06/18 en el Registro Inmobiliario de la Provincia- que tengo a la vista. De allí surge que la Sra. Guillermina del Valle Agüero DNI 6.235.875 resultó adjudicataria del inmueble ubicado en calle Silvano Bores, de la ciudad de Monteros, identificado con el Padrón N°144.786, Matricula Registral M-0635.

Para llegar a la titularidad antes descripta; efectuando un análisis cronológico, tengo que conforme copia certificada remitida por el Archivo Histórico de la Provincia, escritura nro. 621 de fecha 05/06/1965, perteneciente al folio nro. 791 pasado por ante la escribana Teresa del Valle Nuno de

Olmos; los Sres. Manuel Remigio Galván MI 6.980.084 y Mercedes de Jesús Galván MI 0.646.144, adquirieron de los Sres. Gregoria Ceferina Abregú de Zelarayan MI 8.753.947, Juan Carlos Zelarayan MI 6.981.191 y María Antonia Zelarayan MI 8.775.798; los derechos de dominio, propiedad y posesión que tenían sobre el inmueble que según plano y división se identifica con la fracción número 4, compuesta de: 9 mts al sur, 10,18mts al norte, 14,18mts al este y 20,06mts al oeste, que linda: al norte con Rodolfo Otonello, al sur con calle Silvano Bores, al este con lote 3 y al oeste con Isabel C. de Alderete.

El inmueble se identificó con el padrón nro. 144786, matrícula 15994/3510 y coincide con sus medidas y linderos, conforme el plano de mensura y división (que tengo a la vista) que en copia certificada se agregó en los presentes autos.

Continuando con la sucesión de transmisiones de dominio, advierto que, con el testimonio de hijuela de fecha 24/04/1985 perteneciente a los autos caratulados “Galván Daniel Remigio s/Sucesión”, tramitado en el Juzgado en Flia. y Suc. de la IVta nom.; mediante sentencia de fecha 28/02/1985 se resolvió la adjudicación del 50% restante (del inmueble identificado con el padrón nro. 144.786) a la Sra. Mercedes de Jesús Galván.

Si bien la parte actora solo acompañó copia simple de la hijuela anteriormente descripta, la legitimidad de esta se coteja con la inscripción de la hijuela en el asiento 2) del folio electrónico perteneciente a la matrícula M-06351, Padrón Inmobiliario 144786, que fuera agregado mediante oficio dirigido al Registro Inmobiliario de la provincia.

Es así, que luego de las transferencias de dominio analizadas, finalmente con la hijuela de los autos “Galván Mercedes de Jesús y Moya Juan Ángel s/Sucesión. expte 188/12”, la que se encuentra inscripta definitivamente en el asiento 4) del folio electrónico, se acredita que la titularidad del 100% del inmueble sito en calle Silvano Bores 329 de la Ciudad de Monteros y que identifica con nomenclatura catastral: Padrón 144786, Matricula/orden 15994/3510; circunscripción: I, sección: A, manzana: 81, parcela: 178, dominio inscripto en Matrícula M-0635, pertenece a la Sra. Guillermina del Valle Agüero.

Cabe mencionar que la Sra. Agüero también resulta responsable fiscal del mencionado inmueble, conforme fuera informado en fecha 24/07/23 por la Municipalidad de Monteros y la Dirección General de Rentas de la Provincia.

En suma, la titularidad de dominio de la accionante sobre el inmueble objeto de litis, ha sido sobradamente acreditada.

Por otra parte, se llevó a cabo en autos una inspección ocular realizada en el inmueble de litis por el Sr. Oficial de Justicia en fecha 06/11/23. Este se constituyó allí y fue atendido por la Sra. Laura Correa DNI 21.898.324 la que manifestó ser amiga de la Sra. Campos, y explicó que en la actualidad se encontraba al cuidado de la vivienda junto a su hija de 5 años por no encontrarse la Sra. Campos, quien se había trasladado a la provincia de Buenos Aires a realizar trámites personales.

La inspección ocular así descripta, demuestra la desposesión de la actora, en contra de su voluntad por la demandada en autos.

Al respecto se ha sostenido que “La parte actora ha presentado el título de la propiedad que pretende reivindicar (copia certificada de la escritura pública n° 972 de fecha 31 de diciembre del año 1970, De esta manera el título de la parte actora se remonta al año 1970, por lo que cobra vigencia la presunción establecida por el art. 2790 del Cód. Civil. La presunción de posesión se remonta hasta donde los títulos llegan, y por ello es que la acción reivindicatoria procederá “en los términos del art. 2790 del Cód. Civil, si el actor presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba haber adquirido el dominio por prescripción” (cfr. <CSJTuc., sentencia N° 290 del 05/5/2010100027310>, cc N° 935 del 18/11/2004; N° 685 del 31/8/2000; sentencia del 13/5/1996 en “Aguirre, José G. vs. Luna, Juan B. s/ reivindicación”, entre muchas otras). Y ello es así por cuanto el demandado acreditó ser el actual poseedor del inmueble que se reivindica, lo que surge de las declaraciones tanto de la parte actora como de la demandada y la inspección ocular realizada en estos actuados, Siendo entonces que el demandado no ha conseguido probar los extremos previstos en los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación interpuesta por la parte actora (CCyC Concepción, Sala única, “Cáceres Nélida Enriqueta Vs. Olea Oscar s/ Reivindicación, Nro. Expte: 120/14, Nro. Sent: 83

Fecha Sentencia 25/04/2023).

En consecuencia -atento a que la actora ha demostrado los extremos para la procedencia de la acción reivindicatoria y siendo que la demandada no ha justificado una posesión anterior al título de la Sra, Agüero ni haber adquirido el inmueble por prescripción adquisitiva- estimo de que le asiste la razón y por lo tanto debe acogerse su pretensión.

### **3- Costas**

En relación a las costas y por falta de contradicción, se imponen por el orden causado.

### **4- Honorarios.**

Atento a lo dispuesto por el art. 39 inc. 3 de la Ley 5480 se difiere el pronunciamiento sobre honorarios en la presente para ser tratado una vez cumplido con el procedimiento previsto en la norma citada.

Por lo que

### **RESUELVO:**

**I)- HACER LUGAR A LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN incoada por la Sra. GUILLERMINA DEL VALLE AGÜERO, DNI 6.234.875 en contra de MERCEDES CAMPOS DNI 21.989.326, debiendo la demandada restituir la posesión libre de ocupantes del inmueble sito en Calle Silvano Bores 329 de la Ciudad de Monteros (identificado con la Matrícula M- 06351 Padrón N° 144786, Matricula Catastral 15994/3510), en el plazo de 10 días desde que la presente obtenga firmeza, todo bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.**

**II)-IMPONER LAS COSTAS de la acción por el orden causado, conforme lo considerado.**

**III)-RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.**

**HÁGASE SABER.-**

Actuación firmada en fecha 19/04/2024

Certificado digital:

CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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