

Expediente: 5121/23

Carátula: RUIZ OSCAR EDGARDO C/ ROJAS MIRTA MERCEDES S/ ACCIONES POSESORIAS

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 14/02/2025 - 00:00

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

23177447439 - RUIZ, OSCAR EDGARDO-ACTOR/A

90000000000 - ROJAS, MIRTA MERCEDES-DEMANDADO/A

7

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Comun de la XVIa Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 5121/23



H102345310028

**Autos: RUIZ OSCAR EDGARDO c/ ROJAS MIRTA MERCEDES s/ ACCIONES POSESORIAS**

**Expte: 5121/23. Fecha Inicio: 09/10/2023.**

San Miguel de Tucumán, 13 de febrero de 2025.

**Y VISTOS:** los autos "RUIZ OSCAR EDGARDO c/ ROJAS MIRTA MERCEDES s/ ACCIONES POSESORIAS", que vienen a despacho para resolver, de los que

### RESULTA:

1. En fecha 09/10/2023 se presenta el letrado SANTOCHI Adolfo Armando, en el carácter de apoderado del Sr. RUIZ Oscar Edgardo (DNI 10.012.825) y promueve acción posesoria de despojo en contra de la Sra. ROJAS Mirta Mercedes (DNI 31.173.766), solicitando se haga lugar a la acción posesoria respecto al inmueble ubicado en Pasaje Anselmo Granillo Nro. 119, de la ciudad de San Miguel de Tucumán (Matrícula S-14886).

Al relatar los hechos indica que el 12/07/2023, en horas de la mañana, se retiró de su domicilio de pasaje Anselmo Granillo Nro. 119, donde vive hace más de 70 años, hacia casa de sus hijos en la localidad de San Andrés, y que ese fin de semana se quedó en casa de sus hijos durante tres días.

Refiere que el día martes 25 de julio en horas de la mañana recibió un llamado telefónico de un vecino, avisándole que le había usurpado la casa, y ante ello fue de inmediato a su propiedad, a los fines de tomar conocimiento de lo que estaba pasando. Dice que cuando llegó al lugar se dió con la ingrata noticia de que le había usurpado su propiedad. Enfatiza sobre esto último al decir que una

mujer de nombre Rojas Mirta Mercedes con sus tres hijos menores de edad, habían entrado a su casa rompiendo el candado y violentando la puerta de entrada y que la usurpación se habría producido entre la noche del 24 y la madrugada del 25 de ese mes.

Explica que conforme a las actas policiales la demanda manifestó que ella usurpó el inmueble ya que no tiene donde vivir con sus hijos ni percibe ningún plan social.

Aclara que el actor es propietario y poseedor del inmueble en cuestión según acreditaría con la prueba documental que ofrece con su postulado inicial.

Se vale de la siguiente prueba instrumental: 1. Poder especial para juicios; 2. Legajo completo de la causa penal (Leg. S-060955/2023); 3. copias de la causa penal mencionada en el punto anterior, y del DNI del actor; 5. Informe de Nro. de CUIL de la demandada y su negativa de ANSES; 6. Informe dominial del inmueble cuya posesión se encuentra en conflicto; 7. Boleta de energía eléctrica.

En fecha 18/12/2023 se presenta el letrado y amplía su demanda por cuanto al ofrecimiento de prueba documental que no se encuentra en su poder, y por lo tanto requiriendo se oficie al Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones para que remitan los autos del expediente 1565/93.

2. Por decreto del 29/02/2024 se imprime al presente juicio las normas del proceso sumario, por lo que se ordena correr traslado de la demanda y su ampliación a la accionada, y convocándose a las partes a la Primera Audiencia a celebrarse el 06/08/2024 a través de la plataforma Zoom, audiencia donde el accionado contestará la demanda de forma oral.

3. Por proveído del 29/04/2024 se hace conocer a las partes que en virtud de la acordada 245/24, el Dr. Daniel Lorenzo Iglesias entenderá la presente causa. La demanda fue debidamente notificada según consta la cédula agregada en fecha 16/05/2024.

4. En fecha 06/08/2024 se celebra la audiencia fijada por proveído de fecha 29/02/2024, encontrándose solamente presente la parte actora, por lo que en dicho acto se dió continuidad al acto y se tiene por incontestada la demanda.

En el mismo acto se abre la causa a prueba. Respecto a las pruebas ofrecidas, se admiten tanto la documental como la informativa. Asimismo, el letrado Santochi solicitó la aplicación del art. 467 CPCCT, en su segundo párrafo el cual fue diferido para ser valorado en definitiva.

Finalmente, y en atención a la inexistencia de pruebas testimoniales y/o confesionales a producir, no se fija Audiencia de Vista de Causa, fijando como fecha límite para la producción de las pruebas ofrecidas, el 31/10/2024.

En fecha 24/10/2024 se presenta informe actuarial señalando que el término probatorio comenzó el 07/08/2024, día posterior a la celebración de la Primera Audiencia de Oralidad, poniéndose en conocimiento que en virtud de no existir pruebas testimoniales y/o confesionales para producir, no se fijó fecha de audiencia de Vista de Causa, disponiendo en la primera audiencia que el plazo se vencería el día 31/10/2024, se informa además que se presentaron dos cuadernos de prueba siendo la documental admitida y la informativa producida.

El 31/10/2024 se practica planilla fiscal, la que fue oblada en fecha 04/11/2024 teniéndose presente por proveído del 06/11/2024. En esta última providencia se ordena pasen los autos para resolver la cuestión de fondo. Por fecha del 15/11/2024 pasa a estudio.

**CONSIDERANDO:**

## 1. Objeto del proceso.

Debe tenerse presente que la parte actora interpuso acción posesoria de recobrar un inmueble que afirma es de su propiedad. A su turno, la demanda se tuvo por no contestada en la audiencia de fecha 06/08/2024.

Cabe recordar también que el nuevo régimen -al igual que el anterior- regula esta situación en el art. 438 rezando: “Si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho”.

A su vez la normativa de los arts. 267 a 271, manifiestan “Además de los casos determinados por este Código, la rebeldía tendrá lugar por el solo ministerio de la ley, sin necesidad de petición de parte ni declaración judicial, cuando la citada legalmente no comparece o cuando habiendo comparecido abandona el juicio” (art. 267, CPCCT Ley 9.531); “Producida la rebeldía, el juicio continuará su curso sin practicarse diligencia alguna en busca del rebelde y todas las resoluciones que se dicten se tendrán por notificadas por el solo ministerio de la ley, con excepción de la primera Audiencia y la sentencia definitiva que se notificarán en su domicilio real” (art. 268 CPCCT Ley 9.531). Se aclara esto último, ante las omisiones relacionadas a la notificación donde se declara rebelde a la parte, ordenada en la primera audiencia, la cual dicho sea de paso, sí se notificó.

Así las cosas, deberá procederse en el análisis del marco normativo para luego asentarse en las probanzas agregadas a los presentes autos y determinar si ellas se corresponden o no con los dichos esgrimidos por la actora conforme a derecho.

## 2. Marco normativo aplicable.

Atento a la fecha en que habría ocurrido el despojo que motivara la presente acción, y siendo una acción de naturaleza posesoria, ha de aplicarse el régimen civil de fondo vigente en lo que resulte pertinente. Sin perjuicio de ello, y sin ánimo de caer en la reiteración, debe aclararse nuevamente que en este juicio no se juzga el derecho por cuanto a títulos, ni mucho menos la antigüedad que de la posesión se gozará en confronte a tales títulos, ya que esta configuración probatoria corresponde a otra clase de proceso, excediendo la finalidad de una acción posesoria.

Ahora bien nuestro régimen civil de fondo, atiende las acciones reales y las posesorias dentro del capítulo 2, título XIII, del libro correspondiente a Derechos Reales. Particularmente se refiere a ellas en forma general a partir del artículo 2238. Este artículo determina la mecánica fundacional de este tipo de acciones: “Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor. Hay turbación cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor. Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor. La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños”.

En particular y como lo afirmó la actora en sus escritos, al determinar que su acción en realidad es de recobrar la posesión que detentaba, esta se encuentra bajo el rótulo de “acción de despojo”, definida en el régimen actual, por el artículo 2241 que detalla: “Corresponde la acción de despojo para recuperar la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o una

universalidad de hecho, aunque sea vicioso, contra el despojante, sus herederos y sus sucesores particulares de mala fe, cuando de los actos resulte el desapoderamiento. La acción puede ejercerse aun contra el dueño del bien si toma la cosa de propia autoridad. Esta acción comprende el desapoderamiento producido por la realización de una obra que se comienza a hacer en el objeto sobre el cual el actor ejerce la posesión o la tenencia. La sentencia que hace lugar a la demanda debe ordenar la restitución de la cosa o de la universalidad, o la remoción de la obra que se comienza a hacer; tiene efecto de cosa juzgada material en todo cuanto se refiere a la posesión o a la tenencia”.

En el caso de autos, debe considerarse con suma prudencia la letra del artículo 2243 CCyC.

En ese orden, debe aplicarse al presente proceso las disposiciones que emergen del Código Civil y Comercial, en su parte pertinente. Por orden metodológico, se tratará conjuntamente la excepción de falta de acción articulada por la parte demandada, en primer término, y luego el análisis de los presupuestos requeridos para la procedencia de la acción posesoria que motiva este juicio.

### 3. Presupuesto de la vía intentada.

Los presupuestos de las acciones posesorias nacen de la letra del artículo 2238 del régimen civil de fondo. Así cuando la norma predica, “las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento [...]” y que “se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor”. También, cuando aclara que “hay turbación cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor. Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor”.

De ello surge que existen dos presupuestos fundamentales para el juzgamiento de esta clase de acciones. La primera de ellas es la existencia de un posesión preexistente, es decir una posesión actual, y preexistente al segundo de los presupuestos para la procedencia de la acción, es decir un despojo o turbación. Esta última circunstancia, es decir despojo o turbación es precisamente el segundo presupuesto y el cual debe guardar concordancia temporal respecto al primero pues debe ser posterior y dirigido contra la posesión de una persona, en otros términos, se debe tratar de un hecho proveniente de otro sujeto que mantiene intenciones de excluir al poseedor de la cosa. Así, ante la existencia de un poseedor preexistente de una cosa, otra persona intenta realizar hechos que interfieren en el goce de la posesión de aquél. Esta situación variará dependiendo qué grado de despojo de la desposesión realizada, haya tenido éxito y siempre en un plano fáctico pues aquí no se juzga el derecho sino que por el contrario, los hechos reflejan una gran importancia para el juzgador.

Estos dos requisitos son ineludibles para que prospere la acción de despojo, pues, se ha dicho que “El objetivo del interdicto de recobrar es la protección de la posesión y la tenencia ante un despojo violento o clandestino realizado por un tercero. ‘Tiende pues a restituir las cosas al estado en que se hallaban a la fecha de la desposesión, cuando el despojado se encontraba en la posesión de la cosa’. A los fines de la viabilidad de un interdicto de recobrar es necesario que se acredite la posesión actual o la tenencia y el despojo, total o parcial, con violencia o clandestinidad. Es decir que, para que sea procedente la acción es necesario que tres requisitos se cumplan: 1.- Que el legitimado activo se encuentre en relación con la cosa al momento de imponerla. 2.- que el poseedor o tenedor sea despojado violenta o clandestinamente. 3.- Que el ataque sea probado como así también la calidad de poseedor o tenedor ostentada en aquél momento. [...] (Cfr. Humphreys, Ethel, en “El interdicto de recobrar y su viabilidad”, publicado en: LLBA 22007 (noviembre), 1065. Cita online: TR LALEY AR/DOC/3494/2007).

Realizada esta salvedad en cuanto a la terminología, Alsina recordaba que “el interdicto de recobrar supone, como hemos dicho, la desposesión del actor, o sea la ejecución de actos que importen la exclusión absoluta de la posesión. Si se admite su identidad con el interdicto de despojo, será procedente en todos los casos de ejecución de actos que autoricen la interposición de este último; y hemos de ver que, efectivamente, en varias oportunidades se ha considerado que hay despojo aun cuando no hubiera mediado violencia sobre el poseedor. Pero establecida la diferencia entre ambos interdictos, el de recobrar será procedente cuando la desposesión se hubiera producido por medios dolosos o clandestinos, o, mejor dicho, en cualquier caso que no se hubiera ejercido violencia; por ejemplo, la construcción de un canal, de un edificio, de un cerco, la posesión judicial obtenida por medios clandestinos, etc.” (Cfr. Alsina, Hugo, “Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Juicios especiales” 2a. ed., Ediar Editores, Buenos Aires, 1963, T. VI ,p. 318).

Kiper enseña respecto a la probática en relaciones posesorias y, las defensas esgrimidas y dirimidas en un proceso judicial como ocurre en el caso, que debe tenerse en cuenta tres particularidades. La primera de ellas, es la apreciación del principio de la carga de la prueba. El autor expone que esta pesa sobre quien promueve el interdicto, y se encuentra perfectamente armonizado con las disposiciones generales de naturaleza adjetiva -o procesal-, y las propias del ámbito posesorio. Dice este autor, precisamente: “debe probar el actor su posesión o tenencia y el desapoderamiento o la turbación. En cuanto a la fecha en la que el demandado cometió el ataque, teniendo en cuenta que la prescripción no puede ser invocada de oficio y que debe ser opuesta por el demandado, a este último le incumbirá la prueba del tiempo de la lesión si cuestiona la invocada por el demandante. Si se parte de la base de que en el Código la posesión se presume una vez acreditada la realización de actos materiales (ver arts. 911 y 1928), basta con la prueba del corpus. De todos modos, teniendo en cuenta que también el tenedor se encuentra legitimado para promover la acción, cabe entender que no puede traer consecuencias graves la falta de prueba del animus domini. Si se comprueba la relación del actor con la cosa; y que fue despojado de ella o turbado, la demanda debe ser acogida. Es lógico que también la prueba del desapoderamiento se encuentre a cargo del actor. Además de responder ello a principios generales, ya que el demandado no tiene obligación de producir su título (art. 1917), también hay que recordar que la relación se presume de buena fe (art. 1919), y quien pretenda que el demandado adquirió la posesión que venía ejerciendo con vicios debe demostrarlo. En tercer lugar, cabe tener en cuenta que en este ámbito es inútil la prueba del derecho real, sin perjuicio de que se valoren los títulos a otros efectos [...]” (Cfr. Kiper, Claudio, en Lorenzetti, Ricardo Luis (Dir.), “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, T. X, p. 271)

Por otra parte, también ha de tenerse en cuenta que esto reseñado es el principio general de la prueba en contiendas posesorias, pero existe una norma que acude al auxilio del principio general cuando éste no resulta de fácil aplicación. Esta disposición es la del artículo 2243 del Código Civil y Comercial, el cual reza: “Si es dudoso quién ejerce la relación de poder al tiempo de la lesión, se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha, más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es el poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua”.

Sobre la interpretación de esta disposición, nuevamente recuerda Ventura, lo siguiente: “El artículo 2243 del CCyC, equivalente al art. 2471 del Código de Vélez, resuelve la situación que se presenta cuando no es factible determinar ‘prima facie’ cuál de los dos contendientes es el poseedor. Cómo surge manifiestamente de la sola lectura del art. 2243, se ha tomado como base para adjudicar un mejor derecho, en este caso el ‘ius possessionis’, a quien temporalmente resulte más próximo al comienzo del ataque. En caso de no poder acreditarse esta cercanía temporal con el momento del ataque, se presume que es poseedor o tenedor quien demuestre la relación de poder más antigua.

La norma de Vélez (art. 2471), en cambio, no atendía a la proximidad temporal del ataque, sino que directamente tomaba como elemento más favorable a la parte, la mayor antigüedad en la relación de poder. Si no podía probarse la antigüedad, la presunción de ser poseedor recaía en quien tuviese el 'ius possidendi', es decir el derecho a poseer, por ser titular de un derecho real que se ejerce por la posesión. Esta última apreciación lamentablemente no aparece en la nueva norma; como si nunca pudiera pasar que tampoco pudiera acreditarse convincentemente cuál es la relación de poder más antigua. [...]” (Cfr. Ventura, Gabriel B., en “Las defensas posesorias en el Código Civil y Comercial”, publicado en: LA LEY 16/10/2015, 1 LA LEY 2015-E, 1190. Cita online: TR LALEY AR/DOC/3159/2015).

Ahora bien, corresponde atender las probanzas agregadas a autos. En primer término, del cotejo y análisis de la prueba documental, no se manifiesta con claridad que el actor se haya encontrado en posesión al momento de ocurrido el despojo de su propiedad. Por el contrario, se trata de material probatorio que a los fines de esta acción resulta inconducente, pues se agregan copias del servicio de luz del domicilio, pero sin que existan comprobantes de pago de dicho servicio al momento del despojo. A su turno, las copias agregadas de la sucesión en donde se declara como sucesores universales a los hijos del causante Arturo Rosa Ruíz, no acreditan posesión sino derechos, circunstancia que es ajena a la finalidad de este tipo de proceso. Por otro lado, la copia simple agregada también con la documental del impuesto inmobiliario que se pretende recuperar en su pretensión posesoria, arroja que no se abonaron varios períodos del tributo que surgen desde enero de 2018 y hasta mayo de 2023, lo cual, abonado habría posibilitado inferir que existió ánimo de poseer, al igual que el servicio de luz antes señalado. Misma situación es la de la factura agregada con la documental ya que tampoco acredita actos posesorios por parte de la actora. Bajo este parámetro, en principio la acción debe ser rechazada al no acreditarse uno de los presupuestos para el despacho favorable de la pretensión del actor, esto es, haber tenido un contacto con la cosa al momento del despojo o turbación.

No obstante lo acotado precedentemente, y a la luz del análisis del legajo confeccionado en sede penal con motivo del delito de usurpación, la acción de todas formas deviene abstracta. De estas actuaciones, las cuales fueron requeridas a sede penal y agregadas al cuaderno A2 en fechas 16/10/2024 y 17/10/2024, consta que se celebró una audiencia con motivo de la formalización de la investigación, medidas de coerción, y restitución provisoria del inmueble (audiencia multipropósito), y que tuvo lugar, de conformidad a su ficha, el 18/09/2024 en la Sala Virtual Nro. 4, con intervención del Magistrado Guillermo José Di Lella. En esta ficha de audiencia consta que la imputada, demandada en estos actuados, es Rojas, Mirta Mercedes (DNI 31.173.766) y que compareció a la audiencia citada. Luego del detalle del desarrollo de la audiencia, el Magistrado a cargo resolvió en el punto cuarto de su resolución jurisdiccional, que es el que interesa al objeto de este proceso, lo siguiente: “4.- HACER LUGAR al PEDIDO DE RESTITUCIÓN PROVISORIA del inmueble ubicado en Calle Anselmo Granilla N° 119 de la Ciudad de san Miguel de Tucumán, efectuado por el MPF y el letrado representante de las víctimas, conforme lo considerado y lo normado por los arts. 184 inc. 1-del CPPT. a los fines de efectivizar la RESTITUCIÓN ordenada se OTORGARÁ a la imputada UN PLAZO PERENTORIO E IMPRORROGABLE de 45 DÍAS, caso contrario el MPF deberá SOLICITAR por ante éste colegio de Jueces y Juezas las medidas de allanamiento necesarias a los fines de efectivizar lo dispuesto mediante el uso de la fuerza pública, debiendo ser realizada en ese caso la restitución deberá por un representante del MPF y personal policial, en forma inmediata, debiendo la OGA librar las comunicaciones pertinentes, librándose los instrumentos pertinentes al momento de dar cumplimiento con lo ordenado. [...]”. A su vez, en el punto siguiente de la resolutive se ordenó la inmediata intervención al Ministerio de Desarrollo social del Gobierno de la Provincia de Tucumán, por la problemática manifestada respecto a problemas de discapacidad y la falta de vivienda para permanecer con sus hijos menores de edad, realizado por la Sra. Rojas Mirta

Mercedes, a lo que se agregó luego en estas actuaciones penales, Informe Fotográfico Nro. 2969/24 DE FECHA 20/09/2024 más su acta en donde se detalla: "... luego de realizar reiterados llamados la inmueble golpeando las manos, NO FUIMOS ATENDIDOS por persona alguna, siendo motivado por lo antes expuesto, la imposibilidad de llevar a cabo la correspondiente Intervención. A posterior, a los fines de dejar asentado la novedad narrada, en el Libro de Guardia de ésta Unidad Especial, se realizó en Folio N° 71 siendo manuscrita por el Sargento Gutiérrez Aníbal -Legajo Personal N° 4.819. [...]".

#### 4. Costas y honorarios.

En virtud del resultado del proceso y atendiendo que el objeto del mismo devino abstracto, resulta razonable imponer costas por el orden causado.

Por otro lado, la regulación de honorarios se realizará oportunamente.

Por ello;

#### **RESUELVO:**

**I.- DECLARAR ABSTRACTA** la acción posesoria de despojo promovida por el Sr. RUIZ Oscar Edgardo (DNI 10.012.825), en contra de la Sra. ROJAS Mirta Mercedes (DNI 31.173.766), respecto a la propiedad inmueble ubicada en Pasaje Anselmo Granillo Nro. 119, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, inscrito en la matrícula S-14886, conforme a lo considerado, y particularmente a la medida cautelar obtenida con despacho favorable en sede penal sobre la restitución provisoria del inmueble.

**II.- COSTAS**, como se consideran.

**III.- HONORARIOS**, oportunamente.

**HÁGASE SABER.**<sup>LEAP</sup>

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 13/02/2025

Certificado digital:  
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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