

Expediente: **240/23**

Carátula: **GOMEZ VICTOR MANUEL C/ RIOS SERGIO S/ ACCIONES POSESORIAS**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **27/05/2026 - 00:00**

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

20230192007 - GOMEZ, VICTOR MANUEL-ACTOR

90000000000 - CORDOBA, DANIEL-DEMANDADO

90000000000 - LOPEZ PORTELA, CELMITA-DEMANDADO

307162716489904 - RIOS, SERGIO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 240/23



H20901824061

JUICIO: GOMEZ VICTOR MANUEL c/ RIOS SERGIO s/ ACCIONES POSESORIAS.- EXPTE. N°: 240/23.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2026

Concepción, 26 de Mayo de 2026.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: “**Gómez Víctor Manuel C/ Ríos Sergio S/Acciones Posesorias**”, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- En fecha 13/09/2024 se presentó el Sr. Víctor Manuel Gómez, DNI N.° 31.770.613, e inició acción posesoria de restitución en contra del Sr. Sergio René Ríos, DNI N.° 26.881.482, y/o contra cualquier otro tercero que detente el inmueble objeto del presente proceso, respecto del inmueble identificado como Lote 6, Manzana F, Barrio Eva Perón, ubicado sobre calle Avellaneda (Nicolás Avellaneda 1000), padrón N.° 260116, padrón municipal N.° 0, lámina 63F, zona B, de la ciudad de Aguilares; con una superficie de 9 metros de frente y contrafrente por 23 metros en ambos laterales, y con los siguientes linderos: al Sur, calle Avellaneda; al Este, inmueble de Sánchez Víctor Hugo; y al Oeste, inmueble de Contreras Demetrio.

Manifiesta que el inmueble identificado como Lote 6, Manzana "F", Barrio Eva Perón, ubicado sobre calle Avellaneda S/N (actual Nicolás Avellaneda 1000), padrón N° 260116, padrón municipal N° 0, lámina 63F, zona B, con una superficie y medidas de nueve metros (9 mts.) de frente y contrafrente por veintitrés metros (23 mts.) en ambos lados, lindando al Sur con calle Avellaneda, al Este con Sánchez Víctor Hugo y al Oeste con Contreras Demetrio, fue otorgado a su abuela, Sra. BAZÁN MARÍA, DNI N° 6.990.624, en el año 1990.

Refiere que en el año 2002 la Municipalidad de Aguilares expidió el recibo de pago de rentas municipales N° 0002-00002586 correspondiente al citado inmueble.

Asimismo, expresa que en fecha 26 de diciembre de 2008, el Sr. Claudio Alberto Benur, Escribano Titular del Registro Notarial N° Once de la ciudad de Aguilares, a pedido del actor, labró un acta de constatación de domicilio real y fiscal.

Sostiene que en dicha acta el escribano certificó que el actor residía en el domicilio de calle Avellaneda S/N, Barrio Evita, junto a su tío Miguel Ángel Bazán y su abuela María Antonia Bazán.

Agrega que obra constancia expedida por la Municipalidad de Aguilares en fecha 30/12/2008, destinada a ser presentada ante AFIP, de la que surge que el actor se encontraba afincado en el domicilio correspondiente al inmueble objeto del presente proceso.

Del mismo modo, menciona comunicación de AFIP dirigida y recepcionada por el actor a los fines del alta de domicilio fiscal, correspondiente al mes de julio de 2009; certificado de retención de Ingresos Brutos de septiembre de 2009; certificado de antecedentes expedido por el Departamento de Policía de la Provincia de Tucumán, en el que, con carácter de declaración jurada, denunció domicilio en el inmueble objeto de autos en septiembre de 2010.

Indica que igual circunstancia se verifica en la solicitud de inscripción al monotributo; factura "C" N° 0001-00000031 de fecha 08/10/2009 expedida a favor de Helguera S.A.; formulario de inscripción para el ingreso a la Policía de Tucumán del año 2013; copia de carta documento dirigida al actor en el año 2013; factura "B" N° 0202-00276379 de Súper Canal; cupón de pago de Federal Seguros de fecha 03/01/2017; póliza de seguros con vigencia desde noviembre de 2017 hasta marzo de 2018; mandamiento de fecha 08/03/2019; constancia policial de fecha 13 de mayo de 2020; certificado de residencia de fecha 26 de mayo de 2021; y constancias de pago de contribuciones de rentas municipales correspondientes al inmueble padrón N° 260116 por los períodos 1/2016 a 6/2021.

Afirma que todas las constancias reseñadas acreditan que la posesión del inmueble fue ejercida de manera continua por el actor, incluso con posterioridad al fallecimiento de su abuela, manteniendo siempre una relación directa e inmediata con el bien objeto del presente proceso.

Expone que, a mediados del año 2022, por cuestiones laborales y como venía ocurriendo habitualmente en los dos años anteriores, viajó a la ciudad de Río Tercero, Provincia de Córdoba, a fin de realizar tareas de recolección de maní. Señala que, al regresar hacia fines de ese mismo año e intentar ingresar a su domicilio, advirtió que el inmueble se encontraba ocupado por personas desconocidas que habían ingresado en calidad de inquilinos, negándose éstos a identificarse.

Relata que, al consultarles quién les había alquilado el inmueble, los ocupantes manifestaron que había sido un tal Sergio Ríos.

Refiere que, iniciado un proceso de mediación con el objeto de arribar a una solución rápida y justa respecto de sus intereses, el mismo culminó sin resultados favorables.

En consecuencia, sostiene que promueve la presente acción a fin de recuperar la posesión del inmueble.

Cita el art. 2241 del Código Civil y Comercial de la Nación, el cual establece que la acción de despojo procede en favor de todo poseedor de una cosa contra el despojante, sus herederos y sucesores particulares de mala fe, cuando de los actos realizados resulte el desapoderamiento, pudiendo incluso ejercerse contra el propietario del bien cuando éste hubiere tomado la cosa por propia autoridad.

Concluye que, conforme surge de los hechos expuestos y de la documentación acompañada, se encuentra acreditado de manera inequívoca que la posesión anterior al acto de despojo era ejercida por el actor, y no por el demandado ni por terceros eventuales contra quienes pudiera dirigirse la presente acción.

Por último solicita medida cautelar de no innovar:

2.- En fecha 30/09/2024 obra la Resolución N° 386, haciendo lugar a la medida cautelar de no innovar.

3.- En fecha 01/09/2025 se celebra la Primera Audiencia, oportunidad en la cual la parte actora ratifica la demanda en todos sus términos y ofrece prueba instrumental, informativa, testimonial y de inspección ocular.

Por su parte, la Defensoría, en representación del demandado Sergio Ríos, contesta demanda negando los hechos vertidos por la actora.

En relación con los hechos invocados en la demanda, manifiesta que el demandado adquirió el inmueble mediante boleto de compraventa otorgado por la Sra. Mirta Viviana Andrada, por lo que solicita se la cite en los términos del art. 94 del CPCC a fin de que integre la litis en calidad de tercera poseedora.

Sostiene que dicha señora poseía el inmueble con anterioridad al año 2022, oportunidad en la que habría sido vendido al demandado Ríos, agregando que el inmueble se encuentra alquilado y ocupado por inquilinos desde el año 2022, fecha en la cual se habría celebrado el contrato de locación vigente.

Asimismo, manifiesta que, a efectos de acreditar tales extremos, ofrecerá prueba testimonial y solicitará la realización de una inspección ocular del inmueble, el cual se encontraría actualmente habitado por los locatarios.

Del mismo modo, sostiene que el inmueble objeto de la presente litis sería distinto de aquel que el actor pretende acreditar mediante los recibos de impuestos y servicios acompañados. Expresa que el actor sería titular de otro inmueble ubicado a aproximadamente cuatro casas, del bien litigioso, destacando que en la documentación acompañada por la parte actora únicamente se consigna el domicilio "Avellaneda S/N", sin mayores precisiones que permitan identificar correctamente el inmueble.

En tal sentido, alega que los comprobantes de pago de servicios correspondientes al período comprendido entre el año 2021 y la actualidad pertenecerían al inmueble en el que actualmente residiría el actor, y no al inmueble objeto de autos, mientras que los comprobantes correspondientes a los años 1990, 2008 y 2010 sí se vincularían con el inmueble en cuestión.

Por todo lo expuesto, solicita el rechazo íntegro de la demanda, con costas.

Atento a la prueba ofrecida y a la necesidad de determinar quiénes ocupaban efectivamente el inmueble objeto de la litis, se ordena librar oficio al Juzgado de Paz de Aguilares a fin de que practique una inspección ocular sobre el inmueble y se identifique a sus ocupantes, disponiéndose posteriormente el traslado de la demanda a quienes resultaren ocupándolo y la fijación de nueva fecha de audiencia.

4.- Atento a lo informado por el Juzgado de Paz de Aguilares, se corre traslado de la demanda a Celmita Robles Portela, DNI N° 94.922.379 y al Sr. Daniel Córdoba, quienes son los ocupantes individualizados en la inspección ocular citada.

5.- Cumplidas las medidas ordenadas, se celebra nueva audiencia en fecha 05/02/2026, oportunidad en la cual la parte actora ratifica la demanda y las pruebas ofrecidas -instrumental, informativa y testimonial- acompañadas en fecha 02/07/2025, desistiendo asimismo de la prueba de inspección ocular.

Por su parte, la Defensoría ratifica la contestación de demanda efectuada en forma oral, conforme surge del acta de audiencia de fecha 01/09/2025, así como también la prueba documental ofrecida. Asimismo, ofrece una nueva prueba testimonial, la cual posteriormente es rechazada conforme a los argumentos vertidos en la audiencia.

6.- En fecha 05/05/2026 se celebra la Segunda Audiencia, y se producen las pruebas pertinentes.

7.- En fecha 07/05/2026 se practica planilla y el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

Considerando que:

1.- La parte actora interpone una acción tendiente a recuperar la posesión del inmueble descrito en el apartado 1 de las Resultas, ante el desapoderamiento presuntamente realizado por los demandados. A su vez, el demandado, al contestar demanda, niega los hechos invocados por el accionante, alegando tener la posesión sobre el inmueble.

2.- Conforme surge del ex Código Civil, uno de los efectos jurídicos de la posesión es el de otorgar a los poseedores el derecho de defender ese estado, independientemente de que, él repose, o no, en un derecho, y aun contra el titular de un derecho que pretenda recobrar su ejercicio pleno por sí mismo. Ello como modo de mantener la paz social, evitando la violencia privada que desencadena la justicia por mano propia. Esa defensa se realiza a través de las genéricamente denominadas acciones o remedios posesorios, algunos de las cuales, se conceden también a los tenedores, con el objeto de una mejor satisfacción de aquella finalidad (Alberto J. Bueres- Elena I. Highton, "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial" Tomo 5ª Ed. Hamurabi, Buenos Aires 2004, Pág. 346).

3.- El art. 2238 del CCyC establece que las acciones posesorias, según exista turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el cual se ejerce una relación de poder. Asimismo dispone que dichas acciones proceden frente a actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión contra la voluntad del poseedor o tenedor.

La norma distingue entre turbación y desapoderamiento. Existe turbación cuando los actos no importan una exclusión absoluta del poseedor o tenedor; en cambio, hay desapoderamiento cuando tales actos producen la exclusión total de aquél respecto de la cosa.

Lo relevante en materia posesoria es la afectación material de la relación de poder ejercida sobre el bien. En consecuencia, el acto material permite presumir la intención de despojar o turbar por parte de su autor. Por ello, la acción será posesoria cuando los hechos, por su propia naturaleza, ocasionen desapoderamiento o turbación, aun cuando el demandado niegue cuestionar la posesión del actor. En cambio, cuando los actos ejecutados carecen de intención de hacerse poseedor, el conflicto debe encauzarse mediante la acción resarcitoria correspondiente y no a través de las acciones posesorias (conf. art. 2238 in fine CCyC).

En ese marco, cuando la finalidad perseguida es mantener la posesión frente a actos de perturbación, la acción procedente será la prevista en el art. 2242 CCyC; mientras que cuando se procura recuperar la cosa frente a actos de exclusión absoluta, corresponde la acción de despojo regulada en el art. 2241 CCyC.

Asimismo, corresponde analizar la legitimación activa del accionante, lo que implica verificar la existencia de la relación de poder invocada. En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha sostenido que: “Debe descalificarse como acto jurisdiccional válido al pronunciamiento que al resolver la procedencia de una acción posesoria omite analizar y fundar de modo circunstanciado la posesión en cabeza de quien reclama la protección posesoria” (CSJT, sentencia n.º 875 del 03/09/2008).

La legitimación activa en las acciones posesorias es amplia, toda vez que no requiere acreditación de título dominial (art. 2270 CCyC), diferenciándose claramente de las acciones petitorias. En tal sentido, López de Zavalía señala que: “El posesorio no debe decidirse en base a elementos propios del petitorio. En el posesorio, la cuestión se circunscribe a la posesión, sin interesar que ella sea legítima o ilegítima. Por ello, lo que interesa es el último estado de la posesión” (López de Zavalía, Fernando J., Derechos Reales, Tomo II, Ed. Zavalía, Buenos Aires, 1989, págs. 434/435).

Tampoco se exige buena fe, procediendo la tutela posesoria aun respecto de relaciones de poder viciosas (arts. 2241 y 2242 CCyC).

En consecuencia, la prueba debe dirigirse a acreditar la legitimación del actor, los actos posesorios invocados y el hecho del desapoderamiento o turbación. La posesión puede probarse por cualquier medio idóneo y, cuando exista duda acerca de la relación de poder al tiempo de la lesión, el art. 2243 CCyC establece que debe considerarse poseedor a quien acredite encontrarse en contacto con la cosa en la fecha más próxima al hecho lesivo.

En autos, el actor promovió acción posesoria con la finalidad de recuperar la posesión del inmueble objeto de litis. A efectos de acreditar la relación de poder invocada acompañó: acta de tenencia precaria otorgada por el entonces Intendente de Aguilares, Sr. Reyes, a favor de María Bazán; acta notarial labrada por el escribano Claudio Alberto Benud, en la que se dejó constancia de que el inmueble constituía el lugar de residencia habitual del actor junto a su tío Miguel Ángel Bazán y su abuela María Antonia Bazán; constancias de la Dirección de Rentas de Aguilares y de AFIP; facturas emitidas a dicho domicilio; certificado de residencia expedido por la Policía de Tucumán; carta documento remitida por Mediterráneo S.A. de fecha 31/01/2013; factura de Supercanal de fecha 22/07/2015; pólizas de seguro de fechas 03/08/2016 y 18/11/2016; constancia policial de fecha 24/04/2020; y contribución municipal emitida a nombre de María Bazán con fecha 20/04/2021.

Asimismo, declararon los testigos Demetrio Antonio Contreras, Elizabeth del Valle Juárez, Luis Oscar Arroyo y María del Carmen Díaz, quienes, en lo sustancial, fueron contestes en afirmar que el actor residió durante años en el inmueble junto a su abuela, que continuó habitándolo luego del fallecimiento de ésta y que sus ausencias obedecían a motivos laborales, regresando posteriormente al lugar.

Particularmente, los testigos coincidieron en señalar que el actor realizaba trabajos temporarios en otras provincias, circunstancia que no resulta suficiente para demostrar abandono de la posesión, máxime cuando las declaraciones evidencian que mantenía el inmueble como centro de vida y retornaba periódicamente al mismo.

Asimismo, los testimonios resultan concordantes en cuanto a que, al regresar el actor, el inmueble se encontraba ocupado por terceros, impidiéndosele el ingreso.

Debe señalarse especialmente la inspección ocular practicada en autos, de la cual surge que el inmueble se encontraba efectivamente ocupado por los demandados y/o terceros introducidos por éstos, circunstancia que resulta concordante con los dichos del actor y de los testigos respecto del desapoderamiento denunciado.

De este modo, la prueba documental acompañada, valorada conjuntamente con las declaraciones testimoniales reseñadas, permite tener por acreditado que el actor ejercía actos posesorios sobre el inmueble objeto de autos con anterioridad al hecho denunciado.

4.- Por su parte, la demandada sostuvo que la documentación acompañada correspondería a otro inmueble, afirmando que el actor residía a cuatro casas del inmueble objeto de litis. Sin embargo, tales manifestaciones no fueron acreditadas mediante elemento probatorio alguno.

Por el contrario, gran parte de la documentación se encuentra emitida a nombre de María Bazán, abuela del actor, circunstancia que resulta consistente con las declaraciones testimoniales producidas en autos, las cuales coinciden en señalar que aquélla residía en el inmueble y falleció hace más de diez años.

Asimismo, la demandada alegó haber adquirido el inmueble a la Sra. Andrada; no obstante, tampoco aportó documentación idónea que permitiera acreditar dicha operación.

Frente a la concreta imputación de despojo formulada por el actor, incumbía a la demandada acreditar suficientemente la causa legítima de su ocupación, extremo que no ocurrió en autos, desde que no se acompañó boleto de compraventa, contrato de locación, recibos de pago, constancias de tradición, ni ningún otro elemento objetivo que permita tener por acreditada la alegada adquisición de derechos sobre el inmueble.

Del mismo modo, no se acreditó la existencia de contrato de alquiler alguno entre los Sres. Celmira Robles Portela y Daniel Córdoba con el demandado Ríos, ni tampoco otro elemento que justifique la ocupación invocada.

5.- Cabe recordar que los jueces no se encuentran obligados a ponderar todas y cada una de las pruebas producidas ni la totalidad de los argumentos esgrimidos por las partes, sino únicamente aquellos que resulten conducentes y decisivos para la resolución del litigio.

En función de todo lo expuesto, considero acreditado que: a) el actor ejerció la posesión del inmueble hasta el año 2022 aproximadamente; b) los demandados no lograron acreditar los extremos fácticos invocados como fundamento de su defensa; y c) actualmente los demandados detentan la ocupación material del inmueble, circunstancia corroborada mediante la inspección

ocular practicada en autos.

Los Sres. Celmita Robles Portela y Daniel Córdoba reconocieron su ocupación efectiva del inmueble, resultando alcanzados por los efectos de la acción posesoria en tanto detentadores actuales del inmueble del presente juicio.

En consecuencia, se encuentra acreditado la previa posesión ejercida por la parte actora y su posterior exclusión absoluta respecto del inmueble objeto de la litis.

6.- Que la acreditación eficaz de la posesión, requiere ineludiblemente la concurrencia de un variado material probatorio, el que valoradas en conjunto, lleven al convencimiento sobre la procedencia de la acción deducida.

En el caso de autos, el plexo probatorio, resulta suficiente para crear tal convicción judicial. Las pruebas arrojadas conducentes a comprobar la posesión, adquieren relevancia especialmente al coincidir tanto con los relatos de la demanda como con las aseveraciones brindadas por los testigos.

En definitiva, la valoración integral y armónica de la prueba producida permite concluir, con el grado de convicción suficiente requerido para este tipo de procesos, que el actor ejercía la posesión del inmueble con anterioridad al hecho denunciado y que fue privado de ella mediante actos de desapoderamiento ejecutados contra su voluntad, sin que la demandada lograra acreditar un mejor derecho a la ocupación ni una causa legítima que justifique su ingreso y permanencia en el bien.

Por todo lo expuesto, es que entiendo que se han probado los extremos necesarios para la procedencia de la pretensión de la actora.

Es por ello, que estimo procedente la demanda incoada por la actora.

7.- Costas, por aplicación del principio objetivo sentado en el art. 61 y ssgts procesal, se imponen íntegramente a los demandados vencidos.

Por lo cual,

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Víctor Manuel Gómez, DNI N° 31.770.613, en contra de Sergio Rene Ríos DNI N° 26.881.482, Celmita Robles Portela, DNI N° 94.922.379 y al Sr. Daniel Córdoba. En consecuencia le ordeno a los demandados, la restitución (en un plazo de 10 días a partir de que quede firme la sentencia) del inmueble identificado como Lote 6, Manzana F, Barrio Eva Perón, ubicado sobre calle Avellaneda (Nicolás Avellaneda 1000), padrón N.° 260116, padrón municipal N.° 0, lámina 63F, zona B, de la ciudad de Aguilares; con una superficie de 9 metros de frente y contrafrente por 23 metros en ambos laterales, y con los siguientes linderos: al Sur, calle Avellaneda; al Este, inmueble de Sánchez Víctor Hugo; y al Oeste, inmueble de Contreras Demetrio, y además que se abstengan de realizar actividad alguna tendiente a turbar la posesión del actor sobre el inmueble en cuestión, una vez restituida la posesión.

II.- Costas a los demandados vencidos, según lo considerado.

III.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Hágase Saber.-

Actuación firmada en fecha 26/05/2026

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>.