Expediente: **167/24**
Carátula: **LAZARTE EMILIA CLEMENTINA C/ DIAZ JUAN Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. - SALA I**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **20/09/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30716271648857 - LAZARTE, EMILIA CLEMENTINA-ACTOR
90000000000 - MENDOZA, GREGORIO-DEMANDADO
27213303622 - DIAZ, JUAN-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones C.J.C. - Sala I

ACTUACIONES N°: 167/24

H20451516088

CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCESIONES - CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

SALA DE DOCUMENTOS Y LOCACIONES

SENTENCIA

JUICIO: LAZARTE EMILIA CLEMENTINA c/ DIAZ JUAN Y OTROS s/ DESALOJO - EXPTE. N° 167/24.

CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMAN

En la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán a los diecinueve del mes de Septiembre del año Dos Mil Veinticinco reunidos los Vocales de la Sala de Documentos y Locaciones integrada por los Dres.: María Cecilia Menéndez y Roberto Ramón Santana Alvarado para considerar y decidir sobre el recurso de apelación interpuesto en fecha 11/06/2025 por la parte actora en contra de la sentencia de fecha 27 de Mayo de 2025.

Que establecido el orden de votación de la siguiente manera: Dres. María Cecilia Menéndez y Roberto Ramón Santana Alvarado, se procedió a la misma con el siguiente resultado:

LA SRA. VOCAL MARIA CECILIA MENENDEZ DIJO:

En memorial presentado en fecha 11/06/2025, el recurrente impugna la sentencia dictada en autos en fecha 27 de Mayo de 2025 en la que se resuelve: " DECLARAR DE PRONUNCIAMIENTO ABSTRACTO la pretensión deducida por la actora LAZARTE EMILIA CLEMENTINA en contra de MENDOZA GREGORIO, conforme se considera. II) NO HACER LUGAR a la demanda de desalojo interpuesta por LAZARTE EMILIA CLEMENTINA en contra de DIAZ JUAN ELVIO y MENDOZA GREGORIO respecto del inmueble ubicado en calle 25 de Mayo esquina Independencia, de la

localidad de Lamadrid, con costas a la actora".

Manifiesta que la resolución analiza la legitimación de la actora para demandar a Juan Elvio Díaz por el desalojo del inmueble de litis y como el demandado negó la calidad de poseedora del inmueble, entendió que ella debía probarla y que la Sentenciante para entender que no estaba legitimada, fue fundamental el supuesto reconocimiento que hizo su mandante al producirse la prueba confesional y también que no se salvó la palabra “cincuenta” en la cesión realizada por su mandante en el año 1993.

Esgrime como primer agravio la supuesta omisión de salvar la rectificación, considerando que en la sentencia recurrida se comete el error de endilgar a su mandante el incumplimiento del art. 316 del CCCN en el contrato de cesión celebrado en el año 1993.

Explica que el CCCN entró en vigencia el 1° de agosto de 2015 y al momento de firmarse la cesión, en el año 1993, regía el Código Civil y la clásica norma no decía absolutamente nada al respecto sobre las raspaduras, enmiendas o entrelíneas.

Entiende que por lo expuesto, no puede, desde ningún punto de vista eliminarse la validez por no haber hecho algo que la ley no mandaba, pues ningún habitante de la Nación puede ser obligado a hacer lo que no manda la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe (art. 19 de la CN) y ante ausencia de norma alguna, no puede la Sentenciante aplicar una norma que no estaba vigente al momento de la cesión, pues las leyes empiezan a regir desde el día de su vigencia y esta norma no estableció su retroactividad (art. 7 del CCCN).

Considera que el supuesto error basta para descartar todo el argumento basado en el art. 316 del CCCN mediante el cual se priva de validez, efectos y demás a la cesión celebrada por su mandante.

Expone como segundo agravio el supuesto reconocimiento de la posesión, expresando que el segundo error que comete la sentencia es entender que su mandante en la prueba confesional reconoció la posesión del Sr. Díaz, lo que de ninguna manera fue así, ya de la videograbación surge que su representada: a) reconoció que Díaz le compró a Serrano; b) siempre le dijo a Díaz que Serrano le había vendido algo que no era suyo; c) le dijo en reiteradas oportunidades que debía desocupar la parte que está hoy en litigio; d) toleró la ocupación de Díaz, pero jamás le reconoció la posesión sobre la parte del terreno que le correspondía.

Critica que nuevamente la sentencia se equivoca al aplicar una norma no vigente, como la del art. 1909 del CCyC a una situación de hecho anterior, ocurrida entre 2006 y 2015. Por aquel entonces estaba vigente el Código Civil y todo lo que pasó en aquel entonces fueron ciertas acciones toleradas por mi mandante como poseedora. Por eso ella como buena vecina le compartió agua, porque las acciones del demandado no podían considerarse actos de posesión o que no afectan la esencia de la relación posesoria (art, 2384 del CC).

Continúa diciendo que esos actos, los de mera facultad o tolerancia, no pueden generar ni la posesión ni la prescripción, y su significado depende del contexto y la intención del poseedor y en el caso concreto, su mandante fue clara a lo largo de todos los años de reclamarle al demandado la desocupación del inmueble, por entender que había comprado equivocadamente a quien no correspondía, como lo dijo al declarar en su absolución de posiciones.

Expresa como tercer agravio que la sentencia apelada considera que el demandado es poseedor y por ende no tiene legitimación pasiva, basándose en la prueba documental que solo acreditaría el contrato de compraventa.

Sostiene que la Magistrada de grado tuvo en cuenta la confesión de su mandante, que como expresó en el punto anterior no fue tal, y por otra parte, entiende que la prueba informativa solo acredita una inscripción a los fines tributarios, pero en modo alguno, actos posesorios.

Señala que la supuesta posesión del demandado no es tal ni puede considerarse verosímil, ya que su mandante solo le toleró ciertas acciones, pero jamás le reconoció el carácter de poseedor.

Considera que los testimonios valorados son contradictorios, además de que las tachas fueron incorrectamente rechazadas, lo que saldrá a la luz con la prueba que se ofrece en el punto siguiente para acreditar la verdadera posesión de su representada.

Por último, el cuarto agravio se refiere a la prueba, solicitando la apertura a pruebas en esta instancia, expresando el apelante, en primer lugar, que es necesario producir prueba que por motivos no imputables a su mandante no pudo ser producida (art. 779 inc. 3 del CPCCT), por lo ofrece testimonial de Azul Ayelén Brito, Rocío Valentina Pérez, Avellaneda, Francisco Gonzalo Ortiz, María Yolanda Gómez, Yanina Valeria Juárez, y Jesús Rodríguez Padilla, alegando que no pudieron declarar en primera instancia por haber sido atemorizados por el conflicto entre las partes, resultando sus declaraciones necesarias para acreditar la posesión de la actora sobre el inmueble de litis y en segundo lugar, considera que es necesario exigir declaración de la parte contraria de Juan Elvio Díaz sobre hechos que no fueron objeto en la instancia anterior (art. 779 inc. 4 del CPCCT) mediante interrogatorio libre (art. 348 del CPCCT).

Por todo lo expuesto, solicita se recepte el presente recurso de apelación.

Corrido el traslado de ley, en fecha 22/07/2025 se presenta la apoderada del demandado Dra. Nancy G. Figueroa Páez contestando agravios y solicitando se rechace el recurso interpuesto, en mérito de los argumentos que allí expone.

Radicado el expediente del título en esta segunda instancia y firme el llamamiento para sentencia de fecha 25/07/2025, los autos quedan en condiciones de resolver en fecha 05/08/2025.

Planteado en estos términos el thema decidendum este Tribunal entiende que corresponde considerar la expresión de agravios del recurrente, en razón de contar con la crítica básica a los efectos del art. 717 Procesal, atento a que para determinar si el memorial satisface o no las exigencias legales debe adoptarse un criterio amplio favorable al apelante, de modo tal de preservar el derecho de defensa (C.S.J.T. Sentencia N° 654-1995).

Por otro lado, cabe tener presente que el Tribunal de apelación no se encuentra obligado a seguir a los litigantes en todas sus argumentaciones, ni a refutar éstas una por una, en tanto posee amplia libertad para ordenar el estudio de los hechos y de las distintas cuestiones planteadas. Esta Sala tiene dicho en la materia, que se dejará de lado las alegaciones que -cualquiera pudiera ser su eficacia- carecen de trascendencia en el caso, ello atento a que no es menester analizar todos los argumentos de la expresión de agravios en forma exhaustiva, sino solamente los conducentes para la adecuada decisión del pleito (Sent. N° 90/02 entre otras).

En forma preliminar, resulta pertinente señalar que la acción de desalojo es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquél que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble, contra todo el que se encuentra en su tenencia actual sin derecho alguno para ello. Mediante el ejercicio de dicha acción se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, sea por tener una obligación exigible de restituirlo, o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión.

Por esta razón, la doctrina enfatiza que la acción de desalojo se concede a todos aquellos que, como titulares de derechos, tengan facultades de excluir a terceros del uso y goce de la cosa, y es concedida no sólo al locador, sino también al propietario, sublocador, usufructuario, usuario, poseedor, es decir, a todo acreedor de la obligación de restituir que sea exigible (SALGADO, Alí J., Locación, Comodato y Desalojo, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2019, págs. 284).

En este sentido el art. 490 Procesal dispone: La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

Así, esta acción es una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones sólo inherentes al uso y goce de la cosa.

De los antecedentes fácticos de la cuestión traída a conocimiento y resolución del Tribunal, se desprende que en fecha 02/07/2025 la actora Emilia Clementina Lazarte interpone desalojo por la causal de intrusión en contra de Juan Díaz y Gregorio Mendoza del inmueble ubicado en calle 25 de Mayo esquina Independencia de la localidad de Lamadrid, provincia de Tucumán, invocando haber adquirido el inmueble mediante una cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 28/09/1993 celebrada con María Dominga Brito de Fernández y Norberto Manuel Fernández ante el Juzgado de Paz de Lamadrid.

Celebrada la Primera Audiencia en fecha 11/02/2025 (art. 468 Procesal) comparecen la actora y el demandado Juan Díaz.

En esta oportunidad, el demandado Juan Elvio Díaz contesta demanda alegando el caracter de poseedor animus domini en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde su adquisición.

Expresa que en fecha 21/07/2006, adquirió mediante Boleto de Compraventa celebrado con el Sr. Luis Remigio Serrano una fracción de un inmueble ubicado en la localidad de Lamadrid sobre calle 25 de Mayo S/N, compuesto de 10 mts de frente sobre calle 25 de Mayo, por 12 mts de fondo, con los sgtes linderos: al Norte: con terreno baldío de Julio Rivadeneira, al Sur: con terreno de Guido Rivadeneira y la actora de autos, al Oeste: con la propiedad de Luis Gómez (sucesión) y al Este: calle 25 de Mayo S/N.

Dice que el vendedor Sr. Serrano anteriormente lo habia adquirido en fecha 01/03/1996, mediante compraventa realizada con sus anteriores dueños Norberto Manuel Fernández y María Dominga Brito de Fernández.

Relata que los Sres. Norberto Manuel Fernández y María Dominga Brito eran los legítimos dueños en virtud de su posesión pública y pacífica, del inmueble ubicado en calle Independencia esquina calle 25 de Mayo de la localidad de Lamadrid, cuyas medidas originales eran 12 mts. de frente por 50 mts.

Explica que de dicho inmueble, la Sra. Dominga Brito de Fernández y su marido Norberto Manuel González cedieron y transfirieron a la actora, una fracción de 12 mts de frente por 30 mts de lado, según informe de la Comuna que ofrece como prueba, quedando el frente de la vivienda de la actora por calle independencia. Y en fecha 01/03/1996 cedieron la fracción lindera, compuesta de 10 metros de frente por 12 metros de lado al Sr. Serrano Luis Remigio y éste, a su vez, le vendió dicha fracción en fecha 21/07/2006, mediante Boleto de Compraventa (fracción de inmueble que tiene su frente sobre calle 25 de Mayo).

Alega que al adquirir el inmueble comienza a construir, y se dirige a la Comuna del lugar a solicitar la demarcación y presenta el Boleto de Compraventa, quedando registrado en el año 2006. Relata que la fracción adquirida no contaba con los servicios de luz ni agua, y que la actora le proporcionó agua para poder construir. Que en el año 2007 pide el servicio de luz a Edet y se traslada a vivir con toda su familia, habiendo sus hijos cursados sus estudios en la Escuela Primaria N° 71 de Lamadrid y Escuela secundaria Benjamín Matienzo también de la localidad de Lamadrid.

Refiere que explotó un negocio de venta de artículos varios y bebidas, para lo cual realizó los trámites ante el IPLA, y que en el año 2017, por inundaciones, mudó su domicilio a la ciudad de Aguilares, por lo que alquiló el inmueble al Sra. Osvaldo Mendoza y actualmente a la Sra. Fernanda Villagrán.

Ahora bien, expuestos los antecedentes del caso y analizadas las constancias actuariales a la luz de los agravios vertidos por la recurrente, se advierte que la apelante manifiesta como primer agravio que el Sentenciante yerra al endilgar a la actora el incumplimiento del art 316 del CCCN respecto a la cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 28/09/1993, alegando que al momento de firmarse dicha cesión - año 1993- regía el Código Civil, y dicho cuerpo normativo nada decía al respecto sobre raspaduras o entrelineas, por lo que ante la ausencia de norma, no puede la Sra. Jueza aplicar una norma que no estaba vigente al momento de la cesión, citando el art 7 del CCCN.

En torno a este agravio, cabe expresar que si bien el contrato de cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 28/09/1993 nació durante la vigencia del CC esta es la norma aplicable para determinar si el documento nació válidamente, pero la discusión sobre los defectos del documento privado que se plantean en la actualidad -raspaduras, sobreescrituras o enmiendas- impone la aplicación de la normativa vigente al momento de su planteo, es decir del CCCN en lo referente a la eficacia probatoria y valoración de la prueba de dicho instrumento, toda vez que la controversia se centra en la interpretación y el valor probatorio de los defectos del instrumento en un proceso judicial actual.

Sin perjuicio de ello, el Código Civil de Vélez Sarsfield no contenía una norma específica que se refiera a la suerte del instrumento privado que tiene enmiendas, raspaduras o agregados no salvados, por lo que se debe distinguir si están falencias inciden en partes esenciales del documento y si es así pueden autorizar a declararlo nulo, pero no lo invalidan automáticamente, sino que

suscitan sospechas contra la exactitud de la menciones referidas, sin perjuicio de que el interesado demuestre la validez del documento.

En este sentido se ha dicho que "El Código Civil no aclara cual es la suerte del instrumento privado en el que aparecen enmiendas, raspaduras o agregados no salvados antes de la firma, por lo que corresponde distinguir si tales falencias inciden o no en partes esenciales del documento, si lo hacen, será acumulable, lo que implica que valen como elemento formal del acto respectivo o como medio que lo declare nulo. Pero la existencia de tales irregularidades no lo invalidan automáticamente, ni las menciones a que se retire la enmienda o raspadura. Si bien suscitan sospechas contra la exactitud de las menciones de referencia, ello no impide que el interesado pueda demostrar la validez del documento".(Sumario de fallo 22 de Agosto de 1991, Id. SAIJ: SUC0007262).

Se debe tener presente que aunque no había norma específica para los instrumentos privados, salvando la diferencia que existe entre los instrumentos privados y públicos, a modo de tener un parámetro, observamos que el anterior CC en su art. 989 referido a los instrumentos públicos disponía que: "Son anulables los instrumentos públicos (...) cuando tuviesen enmiendas, palabras entre líneas, borraduras o alteraciones en partes esenciales como la fecha, nombres, cantidades, cosas, etc. no salvadas al fin".

No se puede soslayar que aunque el CC no tenía una norma como la del art. 316 CCCN, la doctrina y la jurisprudencia de la época ya interpretaban que tales alteraciones afectaban la integridad y autenticidad de un documento.

Si trascendiendo las palabras de la ley, atendemos a su finalidad, debemos reflexionar sobre el sentido de la forma. A esta altura de la evolución del derecho esta claro que la forma no es un rito que agota su cometido en el cumplimiento riguroso y estricto de ciertas solemnidades como sucedía en el derecho primitivo, sino que su finalidad primordial es garantizar la integridad y perdurabilidad de los actos jurídicos, a fin de salvaguardar la seguridad jurídica.

Resulta clara la importancia de la forma de los actos jurídicos, al recordar las palabras de Ihering: "la forma hace al acto jurídico lo que el cuño hace a la moneda". Debe atenderse al contexto de todo el instrumento y si luego del examen resulta que es evidente e indubitable que no se trata de una adulteración y que no hay dudas sobre el exacto contenido del documento podemos concluir que la finalidad de la forma está cumplida.

En este contexto, cabe tener presente que la cesión de fecha 28/09/1993 fue impugnada parcialmente por el demandado Díaz, alegando adulteración en la descripción de la medida de fondo del inmueble ya que donde se lee "cincuenta" está borrado y agregado en forma superpuesta, la palabra "cincuenta", no estando salvada tal rectificación con la firma de las partes.

La prueba pericial producida por el demandado da cuenta que: "1.- En el anverso de la primera hoja del Contrato y/o Cesión de Acciones y Derechos Posesorios, celebrado entre la Sra. María Dominga Brito de Fernández (...) y Norberto Manuel Fernández (...) (vendedores) y la Sra. Emilia Clementina Lazarte (....) (compradora), fechado en La Madrid el 28 de Septiembre de 1993, la palabra “cincuenta” (mecanografiada) de la interlinea trece (13), que describe la medida de fondo del inmueble, se encuentra escrita sobre zona borrada, raspada y agregada".

Dicho dictamen no fue objeto de impugnación por la actora, por lo que coincido con lo expresado por la sentenciante acerca que el mismo resulta suficiente, concluyente y atendible para crear la convicción en esta juzgadora que el instrumento fue adulterado respecto a las medidas de fondo del inmueble, confirmándose en consecuencia que la medida objeto de la adulteración, que es " cincuenta ", carece de fuerza probatoria (art. 316 CCCN).

Como se advierte, existen dudas sobre el exacto contenido del documento, teniendo presente que la raspadura o agregación fue sobre una parte esencial de instrumento como lo es la medida del inmueble.

Pues como observaba Carnelutti, para que el documento adquiera eficacia probatoria, debe estar libre de defectos que le quiten credibilidad o exactitud a su contenido y de que no existan otras pruebas que lo contradigan y merezcan mayor o igual credibilidad (Hernando Devis Echandía, “Teoría General de la Prueba Judicial”, Buenos Aires, 1976, Ed. Víctor P. de Zavalía, T. II, p.513).

Es indispensable que el instrumento al ser presentado judicialmente exhiba una apariencia de regularidad si intercalaciones, agregados, enmiendas u otras alteraciones no salvadas que puedan generar sospechas de maniobras posteriores a su redacción y firmas originarias.

Un instrumento que no refleje la integridad del acto debilitando la comprensión de lo pactado queda disminuido en su valor probatorio.

En este contexto, conforme lo expresado, la normativa del art. 316 del CCCN no modifica retroactivamente la validez del acto del 1993, sino que establece una regla de valoración probatoria de aplicación inmediata a los procesos judiciales en curso o futuros. La ley procesal y las normas relativas a la prueba son, por su naturaleza, de aplicación a los juicos que se tramitan bajo su vigencia, incluso si los hechos o documentos en discusión son anteriores.

En consecuencia, el art 316 del C.C.y C. sirve como parámetro para que el Juez pueda determinar la trascendencia de las raspaduras, manchas o sobreescrituras no salvadas, a efectos de proporcionar el marco normativo actual para determinar el peso probatorio de esos defectos y como impactan en la credibilidad del documento como medio de prueba de los hechos que en él, se pretenden acreditar.

Ello encuentra apoyo normativo en el artículo 319 de nuestro Código fondal, cuando dispone que el valor probatorio de los instrumentos particulares debe ser apreciado por el juez ponderando, entre otras pautas, la congruencia entre lo sucedido y lo narrado () Y es que el juez al dictar sentencia está compelido a apreciar las pruebas de acuerdo a su prudente criterio, ajustándose a los principios de la sana crítica (art. 40 del CPCCT).

Por lo expresado, considero que el criterio de la sentenciante es acertado por estar ajustado a derecho, por lo que dicho agravio debe ser rechazado.

El segundo agravio del apelante refiere que la Magistrada de grado consideró que la actora en la prueba confesional reconoció la posesión del demandado Juan Díaz, expresando que ello no fue así y criticando la aplicación de la normativa del art. 1909 del CCCN.

En respuesta a este cuestionamiento se advierte que de la prueba confesional (CPD N° 4) producida en la audiencia videograbada de fecha 10/04/2025 se desprende que la Sra. Lazarte reconoció que el Sr. Díaz compró el inmueble de litis al Sr. Serrano, que el Sr. Díaz realizó construcciones en el inmueble de litis y que ella le facilitó agua para que pueda construir y que el Sr. Serrano anteriormente ocupaba la fracción que ahora ocupa el Sr. Díaz, por lo que considero acertada la conclusión arribada por la Sentenciante cuando expresa que la actora reconoció la realización de actos posesorios sobre la fracción motivo de litis por parte del demandado.

Por lo expuesto, cabe el rechazo del agravio analizado.

El tercer agravio del apelante gira en torno a que la Sentenciante concluyó que el demandado es poseedor y por ende carece de legitimación pasiva, basándose en en el contrato de compraventa, expresando que en la prueba confesional su parte no reconoció el carácter de poseedor y la informativa no acredita actos posesorios.

Respecto a este agravio, cabe expresar que el mismo no resulta suficiente para descalificar el criterio de la Sra. Jueza acerca de la acreditación prima facie del carácter de poseedor animus domini del demandado, toda vez que no luce correcto, por cuanto se advierte que de las constancias de autos y pruebas arrimadas en la causa -confesional, inspección ocular, testimonial, informativa y documental- surge acreditado que Juan Elvio Díaz ejerció actos posesorios de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde la adquisición del bien de litis y como continuador de su anterior poseedor Sr. Serrano.

Es así que el contrato de compraventa de fecha 01/03/1996 da cuenta que fue celebrado entre el Sr. Norberto Manuel Fernández y María Dominga Britos como vendedores y el Sr. Luis Remigio Serrano, comprador, sobre una fracción de terreno ubicada sobre calle 25 de Mayo, de una superficie de 120 metros 12 de fondo y el Boleto de Compra venta 21/07/2006 fue celebrado entre el Sr. Luis Remigio Serrano y el Sr. Juan Elvio Díaz, surgiendo de dichos instrumentos privados, sometidos a pericial caligráfica, que las firmas obrantes en el contrato de fecha 01/03/1996 como pertenecientes a María Dominga Brito y Norberto Manuel Fernández y la obrante en Boleto de fecha 21/07/2006 como perteneciente a Díaz Juan Elvio, son auténticas.

Por su parte de la prueba Informativa producida en el CPD 2 la Comuna de Lamadrid en fecha 27/02/2024 informa que “ En sección rentas se encuentra un inmueble registrado a nombre de Albornoz Felipe, responsable Dominga Brito quien cede a Emilia Clementina Lazarte 12 m de frente por 30 de fondo ubicado en calle Independencia esquina 25 de Mayoy que también se encuentra registrada una ficha a nombre de Juan Elvio Díaz quien compra a Luis Remigio Serrano D.N.I. N° 01.031.819 un terreno ubicado en calle 25 de Mayo y mide 10 mts. de frente por 12 metros de fondo ()”.

Entonces la prueba instrumental acompañada por el demandado Juan Díaz, consistente en el Boleto de compraventa de fecha 01/03/1996, y Boleto de Compraventa de fecha 21/07/2006, valorada juntamente con la prueba informativa y confesional obrante en CPD4, permite concluir que el demandado Díaz ejerce la posesión de un inmueble de 10 por 12 mts, fracción de otro de mayor extensión.

Además el demandado Juan Díaz fin de acreditar que en el año 2005 y 2010 se domiciliaba en Lamadrid acompaña copias certificadas de actas de nacimiento de sus hijos Santiago Nicolás Díaz (año 2010) y Juan Gabriel Díaz (año 2005), donde consta como domicilio de los menores la localidad de Lamadrid.

Cabe agregar que la prueba testimonial del demandado (CPD3) da cuenta que la testigo Barros afirma haber alquilado el inmueble al demandado Juan Díaz, y explotado un comercio, lo que se corrobora con testimonio de Galarza quien dice que “al tiempo se hizo el negocio”. Y que los testigos Jorge Enrique Galarza y Flavio Oscar Albornoz ejecutaron trabajos para el demandado Díaz, lo que importa el ejercicio de actos posesorios y localizan a aquél en el inmueble como propietario, construyendo el inmueble en el año 2006, lo cual es confirmado por la actora en el cuaderno de pruebas confesional, posiciones 1, 2 y 3.

Estos testimonios son concordantes con lo expresado en la contestación de demanda, debiendo considerar que la instalación o explotación de un negocio es un acto material sobre la cosa, un acto posesorio, que permite presumir el ánimo de dueño del demandado Díaz.

Por lo analizado, coincido con la Magistrada de grado en cuanto expresa: "Del análisis integral del plexo probatorio rendido por el accionado Díaz, valorado conforme principios de la sana crítica (art. 40 CPCCT), puede válidamente colegirse que la calidad de poseedor a título de dueño, por él invocada, luce como una posición seria, atendible, existiendo evidencias probatorias que acreditan prima facie la verosimilitud de su postura, sin que esté obligado a acreditarlo ni en forma terminante ni dentro de este juicio (...)"

Atento lo expresado, corresponde rechazar el agravio del recurrente en este punto.

Por último, en torno al cuarto agravio referido a la prueba, mediante el cual la apelante solicita la apertura a pruebas en esta instancia, ofreciendo prueba testimonial y declaración de la parte contraria de Juan Elvio Díaz sobre hechos que no fueron objeto en la instancia anterior mediante interrogatorio libre, cabe expresar que dicho argumento no constituye un agravio propiamente dicho, por lo que no debe ser receptado.

Sin perjuicio de ello, la solicitud de apertura a prueba del apelante, no resiste el más mínimo análisis, teniendo presente, por un lado, que la posibilidad de admitir la producción de pruebas en segunda instancia debe ser interpretada de manera restrictiva y por otro lado, los argumentos del recurrente no resultan atendibles por improcedentes, ya que al no haber sido ofrecida estas pruebas en primera instancia no corresponde se admitidas en esta segunda instancia, habiendo precluído la posibilidad de hacerlo en virtud del principio de preclusión procesal y debido proceso.

En este sentido se ha dicho que : "Conforme es sabido, cualquiera de las partes -apelante y apelado- está legitimada para indicar las medidas probatorias que tenga interés en replantear en segunda instancia, ya sea porque han sido denegadas en primera instancia, no obstante ser pertinentes, o cuando por motivos no imputables al solicitante, una prueba no haya podido ser producida. El replanteo supone que el interesado haya propuesto prueba en primera instancia y no se aplica a pruebas no producidas por motivos imputables al solicitante (cfr. Peral - Bourguignon, Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, T. 2, comentario art. 723, pág. 831). Cabe tener presente que esta facultad conferida a las partes de plantear en segunda instancia la apertura a prueba debe ponderarse con criterio excepcional y restrictivamente. Ello, pues los hechos que se pretenden hacer valer "deben afirmarse y probarse en el lugar natural de instrucción del proceso,

que es la primera instancia" (Conf. Highton-Areán, Código Procesal Civ. y Com. de la Nación, t. 5, pág. 216, edit. Hammurabi, Bs. As., 2006). El criterio de admisibilidad es restrictivo por cuanto importa retrotraer posibilidades que tienen una oportunidad prefijada. Y tanto doctrina y jurisprudencia son contestes en señalar que "la recepción de prueba en segunda instancia es excepcional y los supuestos de admisibilidad de interpretación restrictiva" (esta Sala Ia in re: "De Gregorio, Lucía Marta del Valle vs Alberto Guillermo Galíndez y otros s/ Simulación de acto jurídico", sentencia n° 69 del 30/04/92; idem, in re: “Banco de la Provincia de Tucumán s/ Ramón Hugo Bellido y otro s/ Cobro Ejecutivo”, sentencia n° 179 del 28/06/93)....En el presente caso lo solicitado por el accionante no resulta procedente, por no encuadrar en el supuesto de excepción previsto por el art. 779, inc. 4 CPCCT. Dicha norma establece -en lo que aquí resulta pertinente- que en la Alzada puede producirse la prueba para exigir la declaración de la parte contraria sobre los hechos que no hubiesen sido objeto de esa prueba en la instancia anterior. Las constancias de autos, ..., da cuenta que lo peticionado no resulta procedente, atento no haber sido ofrecido en la anterior instancia el medio probatorio de que se trata, por lo que la situación no encuadra en los supuestos previstos por la norma procesal citada, lo que derechamente obsta a su concesión. La confesión judicial de la parte contraria recae sobre hechos que no hayan sido materia de la absolución de posiciones en la instancia anterior. En otras palabras, un hecho que haya sido materia de posiciones en primera instancia no admite nuevas posiciones en segunda instancia, aunque las de primera instancia hayan sido insuficientes; o sea, sólo admite hecho sobre los cuales no han habido posiciones en primera instancia. En este sentido la interpretación debe ser restrictiva (Peral - Hael, Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Tomo II, pág. 831).- DRES.: RUIZ - ZAMORANO. (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1, Sent: 797 de fecha 20/12/2024, recaída en autos "CAÑAS DE SAN VICENTE S.R.L. Vs. MONTE CASSINO S.R.L. S/ COBRO ORDINARIO." Expte: 538/22".

En mérito a lo analizado, constancias de autos y probanzas arrimadas a la causa, encontrándose ajustada a derecho la sentencia impugnada, corresponde el rechazo del recurso de apelación deducido por la parte actora, debiéndose Confirmar la sentencia de fecha 27 de Mayo de 2025.

Las costas de esta Alzada se imponen a la recurrente vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota que se deriva de lo normado por el art. 62 del CPCCT.

EL SR. VOCAL ROBERTO RAMON SANTANA ALVARADO DIJO:

Que estando conforme con los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, me adhiero al voto que antecede.

Y VISTOS: los resultados del presente acuerdo la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones y Familia y Sucesiones, por intermedio de la Sala de Documentos y Locaciones; se

RESUELVE:

I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 11/06/2025 por la parte actora, por lo que se CONFIRMA la sentencia de fecha 27 de Mayo de 2025, según se considera.

II) COSTAS: se imponen a la actora vencida, atento a lo considerado.

III) HONORARIOS: oportunamente.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR EL ACTUARIO FIRMANTE EN LA CIUDAD DE CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DEL ACTUARIO

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE: DRA. MARIA CECILIA MENENDEZ - DR. ROBERTO R. SANTANA ALVARADO (VOCALES). PROC. MIGUEL EDUARDO CRUZ (SECRETARIO).

Actuación firmada en fecha 19/09/2025

Certificado digital:
CN=CRUZ Miguel Eduardo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225562416

Certificado digital:
CN=MENENDEZ Maria Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

Certificado digital:
CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

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