

Expediente: **3561/20**

Carátula: **PROVINCIA DE TUCUMAN C/ ARO GLADYS OLGA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/06/2025 - 00:00**

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

30675428081 - *PROVINCIA DE TUCUMAN, -ACTOR/A*

90000000000 - *ARO, GLADYS OLGA-DEMANDADO/A*

20235196329 - *ARAOZ, PABLO-POR DERECHO PROPIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 3561/20



H102335528904

JUICIO: PROVINCIA DE TUCUMAN c/ ARO GLADYS OLGA s/ REIVINDICACION. EXPTE N° 3561/20

San Miguel de Tucumán, mayo de 2025

Y VISTOS: los presentes autos: PROVINCIA DE TUCUMAN c/ ARO GLADYS OLGA s/ REIVINDICACION, de los que

RESULTA

Que mediante presentación digital ingresada en fecha 11/11/2020 se apersona el abogado Pablo Araoz, MP 4460, quien en calidad de apoderado de la Provincia de Tucuman, en virtud de poder general para juicios, interpone acción de reivindicación en contra de Gladys Olga Caro, DNI 11.763.991, y/o contra de sus herederos y/o cualquier otro ocupante actual o futuro de inmueble ubicado en la localidad de El Cadillal, departamento de Tafí Viejo, en el lugar denominado "Camping 27 de Agosto".

Funda su demanda en los siguientes hechos. Afirma que el inmueble en cuestión es de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, quien lo expropió mediante Ley Provincial N° 2949, cuyo Art. 5 transcribe.

Señala que como consecuencia de esta ley se dictaron diversos decretos, entre ellos el Decreto 1987/1 (SO) de fecha 24/05/1973 modificatorio del Decreto 108/1 de fecha 19/01/1973 que dispuso la expropiación del Padrón n° 17774, que en mayor extensión pertenecía a María Laura del Sar de Lopez.

Narra que mediante sentencia de fecha 30/12/1986 dictada en los autos caratulados "López de Rosello Lucia Juana vs. Gobierno de la Provincia s/Expropiación Inversa", Expte. N° 3694/78, radicado en el Juzgado Civil y Comercial Común de la 1° Nominación, su poderdante adquirió el dominio del inmueble objeto de litis. Detalla que tal resolución judicial se registró en forma definitiva el 12/03/07.

Dice que a efecto ilustrativo, adjunta a la demanda una copia simple de la referida sentencia y del plano de mensura y división n° 42109/04 para inscripción de sentencia judicial a favor del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

Manifiesta que del expediente administrativo N° 1104/170-A-2014 de Fiscalía de Estado, surge que el predio pertenece actualmente al Superior Gobierno de la Provincia. Por lo que Fiscalía de Estado, estimando conveniente la recuperación del bien, aconseja al Poder Ejecutivo que instruya a sus letrados a iniciar las acciones judiciales con el objeto de recuperar la posesión de la fracción de terreno ocupado.

Indica que el expediente referido se inició con el pedido que hiciera la demandada de regularizar la situación del inmueble, en el que reconoce que el mismo le pertenece a la Provincia de Tucumán.

Asegura que no caben dudas de que la accionada solo reviste el carácter de simple tenedora precaria respecto del inmueble que detenta, encuadrándose en la letra del Art. 2352 del Código Civil (Ley 340) vigente al momento de ocupar el inmueble.

Infiere que por ello jamás podrá esgrimir la demandada que es poseedora o dueña, ya que carece del derecho de poseer y del "*animus domini*" requerido por el Art. 2351 del Cod. Civil.

Cita Jurisprudencia que considera aplicable al caso.

Señala que tal como lo tiene expresado la mejor doctrina, el mero reconocimiento en otro de un señorío superior, vuelve tenedor al que reconoce, sin que sea necesario que medie la transmisión del dominio de la cosa. Asevera que en el expediente administrativo N° 1104/170-A-2014 consta el acta de reconocimiento que en tal sentido hizo la demandada ante Fiscalía de Estado. Y que del mismo también surge a fs. 61/62 el Decreto n° 1078/1 (FE) de fecha 02/07/2020 por el cual el Sr. Gobernador de la Provincia de Tucumán decreta la instrucción impartida a la Dirección Judicial de Fiscalía de Estado a iniciar las acciones judiciales correspondientes para dar fin a la ocupación irregular que ejerce la Sra. Gladys Olga Aro

También ofrece prueba documental e informativa; y hace reserva de caso federal.

Corrido traslado de la demanda, la accionada no contesta ni se apersona a estar a derecho.

Abierta la causa a prueba, en fecha 22/04/2024 se lleva a cabo la primera audiencia, vía zoom, con la participación del Dr. Pablo Aráoz, en su calidad de apoderado de la Provincia de Tucumán. No comparece la parte demanda, por lo que se tuvo por incontestada la demanda y no ofrecida prueba. La accionante ofreció prueba documental - constancias de autos; prueba documental en poder de terceros y prueba de inspección ocular.

El día 02/09/2024 se celebra la segunda audiencia, también a través de la plataforma zoom, apersonándose el Dr. Francisco Javier Landivar, MP 4028, como apoderado de la Provincia de Tucumán y en sustitución del Dr. Pablo Aráoz; quien tuvo en dicha oportunidad por cumplidos los alegatos.

Practicada planilla fiscal, en fecha 10/02/2025 se llamaron autos a despacho para resolver.

Y,

CONSIDERANDO

Que se presenta el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán a través de su apoderado e inicia juicio de reivindicación en contra de Gladys Olga Caro, DNI 11.763.991, y/o contra sus herederos y/o cualquier otro ocupante actual o futuro del inmueble ubicado en la localidad de El Cadillal, departamento de Tafi Viejo, en el lugar denominado "Camping 27 de Agosto", cuyas medidas según demanda, aproximadas son de 15 metros de frente y 12,61 metros de contrafrente por 46,55 metros de fondo en uno de sus lados, y por 50,33 metros también de fondo, por el otro, que forma parte de la mayor extensión identificada con el Padrón Catastral n° 17.774, Circunscripción I, Sección 19, Lamina 3, Parcela 4D11, Matricula Catastral 7882, Orden 4, inscripta en el Registro Inmobiliario bajo Matricula T-33135 a nombre del Superior Gobierno de Tucumán.

La parte demandada, pese estar debidamente notificada (v. cédula de notificación devuelta en fecha 21/10/2022), no se apersona a estar a derecho en la presente causa, ni contesta demanda. Su incomparecencia y el incumplimiento de la carga de reconocer o negar los hechos en que se funda el escrito introductorio, en principio autoriza a aplicar lo dispuesto por el inc 1 del Art. 435 del CPCCT. paso a meritar los elementos de prueba reunidos.

A tal fin, tengo presente que el silencio de la demandada también implica caer dentro de lo prescripto por el Art. 435 inc. 3, y 438 del CPCCT (Ley N° 9531), correspondiendo, en consecuencia, tener por auténticos la prueba documental acompañada con la demanda.

El Código Civil de Vélez conceptualizaba a la reivindicación en el Art. 2758 expresando que "La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella".

El Código Civil y Comercial, siguiendo los lineamientos de la norma precedente, dispone que la acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento (Art. 2248, 1° párrafo). Mientras la doctrina especializada la define como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (conf. Salvat-Argañaraz, Derechos Reales).

A partir de lo enunciado cabe concluir que la acción reivindicatoria tiene por fundamento o base de la pretensión, la defensa de un derecho real, por lo que para su procedencia o admisión, ese derecho real deberá ser debidamente probado y subsistir en cabeza de quien demanda.

Entonces, quien inicia la acción reivindicatoria debe, como primera medida, justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión. El régimen probatorio exige del reivindicante no sólo la exhibición de su título, sino también la demostración de ser éste de fecha anterior a la posesión del demandado. Si el único que presenta título es el reivindicante, y dicho título es de fecha anterior a la posesión del demandado, el actor debe triunfar y más aún cuando su título ha sido inscripto en el Registro, pues acredita un mejor derecho a la posesión, Art. 2256 CCCNac. (Código Civil y Comercial. Comentado. Ricardo Luís Lorenzetti - Director. Rubinzal Culzoni. T. X. Pag. 284, 320).

Entre la prueba aportada a esta litis, cabe destacar el informe del Registro Inmobiliario (agregado en fecha 02/09/2024 al cuaderno de pruebas del actor n°2) del inmueble inscripto en la Matrícula Registral T-33135, Parcela 4D11, Padrón n° 17774, del que surge que su titular registral es el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, conforme Sentencia de Expropiación en los autos "López de Rosello Lucía Juana vs. Gobierno de la Provincia s/ Expropiación Inversa" Expte. n° 3694, auto de Sentencia de fecha 30/12/1986, Expte. Fiscalía de Estado n° 211/170, con registro definitivo de fecha 12/03/2007. Es de destacar que la expropiación inversa o irregular supone la posesión por parte del Estado (art. 62 de la ley N° 5006) y por otra parte que la demandada no comparece a juicio ni acredita que su posesión resulte de fecha anterior.

También la copia certificada de dicha sentencia (remitida como respuesta de oficio e ingresada el 15/05/2024 al cuaderno de pruebas del actor n°2) por la cual se declara transferido a favor del Superior Gobierno de la Provincia, el dominio de distintas fracciones de terreno ubicadas en la localidad de El Cadillal, todas ellas pertenecientes a la mayor extensión identificada con el Padrón n° 17774, Matrícula/Orden n° 7882/4. Este pronunciamiento tiene como antecedente la ley n° 2949 y el decreto 1987/1 de fecha 24/05/73, que declaró de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble objeto de la presente litis.

Es decir que merituada dicha instrumental, surge acreditado que el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán detenta sin lugar a dudas la titularidad dominial del inmueble que pretende reivindicar. Y cotejadas las fechas con la cesión de acciones y derechos posesorios que forma parte del expediente administrativo n°1104/170-A-2014 resulta que su título es de fecha anterior.

Sobre el particular se ha sostenido que si el título es de fecha anterior, se presume a su detentador poseedor y propietario desde la fecha de aquel. En suma, el reivindicante no se halla obligado a probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que, para incoar la acción, le es suficiente acreditar su derecho a poseer, y ello, porque la ley acude en su auxilio en virtud de presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación al demandado (si su

título es de fecha anterior), o si no, le autorizan a invocar la habida por sus antecesores" (cfr. Papaño, Kiper, Dillon y Causse en "Derecho Civil, Derechos reales tomo 2, editorial Astrea edición 2004, p. 431).

En el caso, los derechos de la actora y de la demandada emanarían de distintos antecesores, pero mientras la segunda no produjo prueba en orden a repeler la acción intentada en su contra, la actora acreditó que su título es anterior. No cabe tampoco soslayar el acta administrativa de fecha 03/11/14, obrante en el expediente administrativo, cabeza de actuaciones, en la cual consta que presentada la demandada ante la Fiscalía de Estado, reconoce la titularidad de dominio del inmueble objeto de la presente litis en la Provincia de Tucumán.

Por lo expuesto, entiendo que la parte actora ha acreditado su mejor derecho sobre el inmueble, y siendo titular de la relación jurídica sustancial planteada, corresponde hacer lugar a la demanda por reivindicación iniciada por el Gobierno de la Provincia de Tucumán en contra de Gladys Olga Aro sobre el inmueble identificado supra. En consecuencia se condena a ésta a restituir dicho inmueble en el término de treinta días de firme la presente resolución, dejándolo desocupado y en estado que la reivindicante pueda entrar en su posesión.

Las costas se imponen a la demandada vencida conforme al principio objetivo de derrota (Art. 61 del CPCCTuc).

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480, reservo pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

I. HACER LUGAR a la demanda por reivindicación iniciada por el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán en contra de Gladys Olga Caro, DNI 11.763.991, y condenar a la demandada a entregar, libre de ocupantes y en estado en que el accionante pueda entrar en posesión, de la fracción que ocupa del inmueble ubicado en el Departamento Tafí Viejo, localidad de El Cadillal, en el lugar denominado "Camping 27 de Agosto", cuyas medidas aproximadas son 15 metros de frente y 12,61 metros de contrafrente por 46,55 metros de fondo en uno de sus lados, y por 50,33 metros también de fondo, por el otro, que forma parte de la mayor extensión identificada con el Padrón Catastral n° 17.774, Circunscripción I, Sección 19, Lamina 3, Parcela 4D11, Matricula Catastral 7882, Orden 4, inscripta en el Registro Inmobiliario bajo Matricula T-33135 a nombre del Superior Gobierno de Tucumán, en el término de TREINTA (30) días de firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento de sus ocupantes.

II. IMPONER COSTAS a la demandada vencida (Art. 61 del CPCCTuc).

III. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER.-3561/20AKA

Actuación firmada en fecha 31/05/2025

Certificado digital:
CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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