Expediente: **3746/25**
Carátula: **GIANFRANCISCO ANA LUCIA Y OTROS C/ ODELLO JESSICA ESTELA Y OTRO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**
Fecha Depósito: **01/11/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20297530446 - GIANFRANCISCO, ANA LUCIA-ACTOR/A
20297530446 - BAFFICO, Pablo Enrique-ACTOR/A
20297530446 - BAFFICO, Ines Alejandra-ACTOR/A
20297530446 - JANDULA, MARIA DEL MILAGRO-ACTOR/A
20297530446 - JANDULA, GUADALUPE-ACTOR/A
20297530446 - JANDULA, MARIA DELFINA-ACTOR/A
20297530446 - MONTEL, CRISTINA INES-ACTOR/A
20297530446 - GIANFRANCISCO, DANTE ALBERTO (H)-ACTOR/A
20297530446 - GIANFRANCISCO, Nelly Eugenia-ACTOR/A
20297530446 - GIANFRANCISCO, MARIANO-ACTOR/A
20297530446 - GIANFRANCISCO, GONZALO-ACTOR/A
90000000000 - BERRIZBEITIA, SEBASTIAN-DEMANDADO/A
27276515018 - ODELLO, Jessica Estela-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación

ACTUACIONES N°: 3746/25

H102346527456

JUICIO: “GIANFRANCISCO ANA LUCIA Y OTROS c/ ODELLO JESSICA ESTELA s/ REIVINDICACION”. EXPTE. N° 3746/25

San Miguel de Tucumán, 31 de octubre de 2026.

Y VISTO: viene a resolución la excepción de defecto legal interpuesta por el letrado Ignacio Chasco Olazábal, en representación de la parte actora, respecto de la reconvención deducida por la parte demandada.

ANTECEDENTES

Por escrito de fecha 07/09/2026 a las 10:18 horas el letrado Ignacio Chasco Olazábal, en su carácter de apoderado de la parte actora, plantea excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda respecto a la reconvención incoada por la parte demandada en fecha 17/08/2026, alegando que el punto “PLANTEO RECONVENCIÓN POR COBRO DE MEJORAS - DERECHO DE RETENCIÓN” carece de las exigencias mínimas y sustanciales de una demanda (ver págs. 18/23). En el mismo escrito, subsidiariamente contesta la reconvención.

Especifica que la reconvención incurre en las siguientes omisiones: **a)** indeterminación absoluta del objeto, por cuanto se anuncia una reconvención por cobro de pesos sin denunciar monto alguno, ni siquiera estimativo o provisorio, sin discriminar rubros y sin ofrecer un mecanismo que lo torne determinable; **b)** falta de individualización de los sujetos demandados, ya que la reconvención se dirige genéricamente “en contra de los actores”, sin identificar a ninguno con nombre, documento ni

domicilio, pese a que se trata de once condóminos, varios con domicilio en extraña jurisdicción y uno de ellos fallecido; **c)** ausencia de relato fáctico, pues no se describe ninguna de las obras que se dicen ejecutadas, ni en qué consistieron, ni cuándo se realizaron, ni su costo; **d)** ausencia del derecho invocado, al omitir los arts. 1934 y 1938 del CCCN; **e)** omisión del ofrecimiento de prueba, pues el listado documental se compone de seis puntos que no incluyen comprobante de gasto alguno, y no se ofrece la pericia de tasación; **f)** ausencia de petición concreta, ya que el petitorio sólo solicita que “se tenga presente” el planteo; y **g)** acumulación indebida, al reducir una acción autónoma a un acápite intercalado en el responde.

Señala que tales omisiones colocan a su parte en estado de indefensión, pues no puede negar ni reconocer obras que no han sido descriptas, ni discutir fechas que no han sido denunciadas, ni impugnar costos que no han sido expresados. Sostiene que no se trata de un defecto subsanable sino de la ausencia de una acción válida, se opone a la agregación de documentación extemporánea y a la incorporación posterior de prueba pericial y testimonial, y solicita que se haga lugar a la excepción declarando la improcedencia de la reconvención, con costas.

Corrido traslado, la parte demandada reconviniente lo contesta en fecha 29/09/2026, solicitando su rechazo.

Sostiene que la excepción de defecto legal es de interpretación restrictiva y sólo procede ante un “oscuro libelo” que impida saber qué se reclama, y que la actora comprendió la pretensión al punto de dedicarle capítulos enteros a contestarla. Afirma que el valor de los materiales, construcciones y mano de obra es de imposible cuantificación exacta en esa etapa y que resulta determinable mediante la prueba pericial a producirse oportunamente. Agrega que la reconvención contiene con claridad los sujetos (los propios actores reivindicantes), el objeto (el reembolso de las mejoras) y la causa (la edificación y posesión del lote), y que el planteo de la actora importa un ritualismo extremo contrario a la tutela judicial efectiva.

Por decreto del 02/10/2026 dispuse que el expediente pase a despacho para resolver.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

1. Defecto legal. Cabe destacar que lo planteado constituye un medio para denunciar la omisión o la formulación imprecisa o ambigua de las enunciaciones legalmente exigibles al escrito de interposición de la demanda. Si bien actualmente no se encuentra prevista de modo expreso en el ordenamiento procesal, la excepción encuentra su fundamento en la necesidad de preservar adecuadamente el derecho de defensa en juicio, que posee raigambre constitucional, el que se vería conculcado si la parte demandada o reconvenida no conociera elementos esenciales de la pretensión contraria que le impidieran desplegar con amplitud las oposiciones o defensas que tuviera contra ella.

Supone una demanda confusa, indefinida, que impida seriamente al accionado su defensa. Por ello, para la procedencia de esta defensa es menester que surja en forma evidente que el demandado se ha visto imposibilitado de oponerse adecuadamente a la pretensión y que no cuente con los antecedentes suficientes para contestar la acción. Se trata de una excepción que encuentra su justificación en la necesidad de proteger el eficaz ejercicio del derecho de defensa en juicio y la posibilidad de postulación adecuada de defensas por parte del demandado (ver en tal sentido lo resuelto por la CCCC, Sala 3, Rodríguez Marcela Beatriz Vs. Sanatorio Galeno S.C. E I. y Suárez Nassif Laura S/ Daños Y Perjuicios, Sentencia n° 234 del 12/05/2017).

Por la misma razón, la excepción no constituye la vía para discutir la suficiencia de la prueba ofrecida ni la procedencia sustancial de la pretensión, cuestiones que deben ser resueltas en la

sentencia definitiva.

La procedencia del planteo deviene en una cuestión de hecho, ya que no existen criterios o principios fijos y aplicables a todos los supuestos. El fin perseguido por el instituto (la protección del derecho de defensa) es una valiosa regla que las Magistradas y los Magistrados deben tomar en consideración como parámetro útil al decidir, en el caso particular, la procedencia o no de la excepción.

2. Análisis del planteo. El art. 436 CPCCT establece: “En el mismo escrito de contestación podrá el demandado deducir reconvención, siempre que la cuestión esté vinculada con la que se planteó en la demanda y que el tribunal no sea incompetente para conocer de ella en razón de la materia. Este escrito deberá llenar las exigencias del Artículo 417. Con la reconvención se adjuntará toda la prueba documental en la forma que se determina en el Artículo 418.”

Corresponde, entonces, confrontar la reconvención deducida con los recaudos del art. 417 CPCCT.

a) Indeterminación del objeto. El inc. 3 del art. 417 CPCCT señala: “La designación precisa del objeto de la demanda. Se tendrá la carga de precisar en la demanda el monto reclamado, salvo cuando, por las circunstancias del caso o porque la estimación dependiera de elementos aún no definitivamente fijados, al actor no le fuere posible determinarlo al deducirla.”

De la lectura de la reconvención surge que la parte demandada interpone, “en forma subsidiaria, RECONVENCIÓN POR COBRO DE PESOS, en contra de los actores correspondiente a las mejoras introducida por esta parte en el inmueble objeto del presente litigio”. De ello se desprende que la reconveniente no consigna monto alguno, ni siquiera en forma estimativa o provisoria, ni expresa en ese escrito las razones por las cuales le resultaría imposible determinarlo.

En este sentido, destaco que la excepción que prevé la norma transcripta exime de precisar el monto cuando no es posible hacerlo, pero no autoriza a omitir toda referencia cuantitativa ni a prescindir de exponer por qué la estimación depende de elementos aún no fijados. Recién al contestar el traslado de la excepción la reconviniente alega que el valor de las mejoras sería de imposible cuantificación exacta; tal explicación, además de tardía, no suple la omisión, pues tampoco allí se indica una suma estimada.

Así las cosas, advierto que le asiste razón a la actora en cuanto carece de toda referencia que le permita conocer la entidad económica de lo que se le reclama y, en consecuencia, ejercer su adecuada defensa y ofrecer su prueba. Por ello, entiendo que este punto debe prosperar.

b) Relato de los hechos. El inciso 4 del art. 417 CPCCT indica: “Los hechos jurídicamente relevantes conforme al Derecho invocado, explicados con precisión y claridad. Deberán ser expuestos uno por uno, y en forma cronológica, en la medida de lo posible.”

La reconvención no describe ninguna mejora concreta introducida en el Lote 10 de la Manzana “D”, limitándose a aludir a “las mejoras introducida por esta parte en el inmueble objeto del presente litigio”, a “las obras edilicias por ella realizada a su exclusiva costa” y a “una construcción y mejoras en el inmueble, que serán demostrados en la etapa procesal oportuna”.

En efecto, no indica en qué consistieron las obras, cuándo se realizaron ni qué extensión tienen. A ello se suma que la propia reconvención afirma que las mejoras “no deben ser interpretadas de forma individual respecto de un loteo sino como un todo edificado tanto en calles, portabilidad de luz y agua”, y que deben considerarse, además de las construcciones de una casa, “todas las construcciones necesarias para la portabilidad energética, de agua, cercado del predio y de calles”, sin siquiera distinguir cuáles de ellas habrían sido ejecutadas por la reconviniente.

El relato de la contestación de demanda tampoco permite suplir esa carencia, pues sólo menciona en términos genéricos que se realizaron “diferentes tipos de construcción, el que hoy es nuestro hogar familiar”, sin precisión alguna respecto a que consistirían tales construcciones, ni su época.

Esta omisión resulta decisiva, pues de ella depende la posibilidad de la reconvenida de negar o reconocer cada obra, discutir su calificación como mejora necesaria, útil, de mero mantenimiento o suntuaria, controvertir su fecha y ofrecer la prueba conducente. Así lo evidencia la propia contestación subsidiaria de la reconvención, que se limita a negar en forma genérica la existencia de obras y a desarrollar objeciones de derecho, sin poder ingresar en el análisis de mejoras que no han sido individualizadas. A diferencia de lo que sostiene la reconviniente, el hecho de que la actora haya contestado en subsidio no demuestra que haya comprendido la pretensión, sino que, ante la incertidumbre, se vio obligada a formular defensas de carácter general.

En consecuencia, este punto también debe prosperar.

c) Individualización de los reconvenidos. La reconvención se dirige “en contra de los actores”, sin identificarlos. Si bien los actores se encuentran individualizados en la demanda, se trata de una pluralidad de condóminos -uno de ellos fallecido, actuando sus herederos-, por lo que, en orden a la debida integración de la litis y a la eventual condena, corresponde que la reconviniente precise contra quiénes dirige su pretensión.

d) Petición. En el cuerpo de la reconvención se solicita que “en definitiva se recepte el presente pedido”, mientras que en el petitorio sólo se pide que “se tenga presente el planteo de PLANTEO RECONVENCIÓN POR COBRO DE MEJORAS - DERECHO DE RETENCIÓN”. Al subsanar las omisiones señaladas, la reconviniente deberá formular en términos claros y positivos lo que pide.

e) Puntos que no prosperan. Distinta es la suerte de las restantes observaciones efectuadas por la parte actora.

En cuanto al derecho invocado, la reconvención se funda en el enriquecimiento sin causa y en el derecho de retención; la omisión de citar los arts. 1934 y 1938 del CCCN no configura defecto legal, en tanto la determinación de las normas aplicables corresponde a esta Magistrada y la reconvenida pudo desarrollar, como lo hizo, su posición sobre el encuadre normativo.

Respecto del ofrecimiento de prueba, el art. 418 CPCCT impone acompañar con la demanda “los documentos que obraren en su poder” y la prueba producida como prueba anticipada, pero no contiene exigencia alguna referida al ofrecimiento de la prueba pericial en ese acto. La suficiencia de la documental acompañada y la oportunidad del ofrecimiento probatorio no constituyen materia propia de la excepción de defecto legal, que se ciñe a la claridad y precisión de la pretensión.

Finalmente, no existe acumulación indebida, toda vez que el art. 436 CPCCT autoriza expresamente a deducir la reconvención en el mismo escrito de contestación de demanda.

3. Alcance de la decisión. La parte actora pretende que, admitida la excepción, se declare la improcedencia de la reconvención por tratarse de un defecto insubsanable. Ahora bien, lo cierto es que la excepción de defecto legal tiene por finalidad que la pretensión sea expuesta con la claridad y precisión necesarias para que la contraria pueda ejercer su defensa, por lo que su admisión no conduce al rechazo de la pretensión sino a la subsanación de las omisiones advertidas. Por ello, corresponde intimar a la reconviniente para que, en el plazo de 5 días, subsane los defectos señalados, bajo apercibimiento de tenerla por desistida de la reconvención (art. 420 CPCCT).

Se deja establecido que la subsanación ordenada se limita a los recaudos del art. 417 CPCCT y no habilita la incorporación de prueba documental cuya oportunidad de agregación precluyó (art. 418

CPCCT)..

4. Costas. Atento al resultado arribado, corresponde imponer las costas a la parte demandada reconviniente por resultar vencida en lo sustancial, en aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT), sin que el rechazo de algunos de los planteos, ni del pedido de declarar improcedente la reconvención justifique apartarse de dicho principio.

5. Honorarios. Reservo pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1. HACER LUGAR a la excepción de defecto legal opuesta por el letrado Ignacio Chasco Olazábal, en representación de la parte actora, mediante presentación de fecha 07/09/2026 a las 10:18 horas, respecto de la reconvención deducida por la parte demandada en fecha 17/08/2026, conforme lo considerado. En consecuencia, INTIMAR a la parte demandada reconviniente **JESSICA ESTELA ODELLO y SEBASTIAN BERRIZBEITIA** para que, en el plazo de 5 días, subsane su reconvención: a) precisando el monto reclamado o, si no le fuere posible, estimándolo y expresando las razones de tal imposibilidad (art. 417 inc. 3 CPCCT); b) describiendo en forma concreta y, en la medida de lo posible, cronológica, cada una de las mejoras cuyo pago reclama, con indicación de su contenido y época de realización, y distinguiendo las ejecutadas por su parte sobre el Lote 10 de la Manzana “D” de las obras comunes del loteo (art. 417 inc. 4 CPCCT); c) individualizando a los reconvenidos; y d) formulando en términos claros la petición. Todo ello bajo apercibimiento de tenerla por desistida de la reconvención (art. 420 CPCCT).

2. COSTAS a la parte demandada reconviniente Jessica Estela Odello y Sebastián Berrizbeitia vencida, según lo ponderado.

3. RESERVO PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER.AVA-3746/25.

Actuación firmada en fecha 31/10/2026

Certificado digital:
CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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