

Expediente: **4335/19**

Carátula: **DOMINGUEZ JUAN PEDRO C/ QUINTEROS MARIA OFELIA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **20/10/2023 - 00:00**

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

90000000000 - **QUINTEROS, MARIA OFELIA-DEMANDADO/A**

27202853531 - **DOMINGUEZ, JUAN PEDRO-ACTOR/A**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 4335/19



H102084657185

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 06/11/2019

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: "DOMINGUEZ JUAN PEDRO c/ QUINTEROS MARIA OFELIA s/ REIVINDICACION - Expte. n° 4335/19"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 19 de octubre de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, en fecha 06/11/2019, la letrada Evangelina Rossana Gálvez, en representación de Juan Pedro Domínguez, DNI n° 7.082.577, inicia demanda de reivindicación en contra de María Ofelia Quinteros, DNI n° 5.877.418, y/o contra cualquier otro ocupante, intruso, poseedor o tenedor del bien, identificado según Matrículas N-22139, N-22140 y N-22141.

Relata, que su mandante es propietario de un inmueble comprensivo de 22 lotes de terreno, tres de los cuales, lotes n° 18, 19 y 20, identificados con las Matrículas Registrales N-22139, N-22140, y N-22141 respectivamente, se encuentran ocupados por la demandada, en carácter de tenedora precaria, los que consisten en una fracción de aproximadamente 10 metros de frente por la calle Sargento Cabral de esta ciudad, por 30 metros de fondo, al lado de la esquina de la propiedad ubicada en la ochava de calles Corrientes y Sargento Cabral. Sostiene, que a su representado se le adjudica el predio en mayor extensión, mediante Escritura de división de condominio n° 882 de fecha 15/10/1981, pasada por ante la Escribana Marta Inés Podestá; y que, si bien el inmueble completo, de una totalidad de 22 lotes, fue sometido a unificación en Catastro, la misma no fue inscripta aún en el Registro Inmobiliario, razón por la cual cada lote continúa figurando con las matrículas registrales aludidas.

Explica que, con la demandada y su marido, se celebró en el año 1997 un contrato de comodato, por el cual se le concedía, en forma gratuita, el uso y goce de la parcela que ocupa, comprometiéndose ellos a restituírsela a su mandante cuando éste lo requiriera. Ofrece prueba documental, y solicita se declare la conexidad con los autos caratulados “Domínguez Juan Pedro vs. Ponce Alberto y otro s/ Medida Cautelar” Expte. n° 1468/17, en trámite por ante este Juzgado, en donde se encuentra adjunta en original, la documentación ofrecida, conforme cargo de fecha 09/08/2017 de los mencionados autos (v. fs. 19).

Luego, por Sentencia de fecha 09/11/2020, se resuelve hacer lugar al pedido de conexidad del presente proceso con los autos caratulados “DOMÍNGUEZ JUAN PEDRO C/ PONCE ALBERTO Y OTRO S/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL) EXPTE N° 1468/17”, radicados en este mismo Juzgado Civil y Comercial de la VIII nominación, a los fines de ser resueltos en una misma sentencia.

Por providencia de fecha 10/02/2021, se dispone citar a la accionada María Ofelia Quinteros, a que se apersona a estar a derecho, y correrse traslado de la demanda para que la conteste. Encontrándose debidamente notificada en el domicilio que figura por ante la Cámara Nacional Electoral (v. actuaciones de fecha 27/08/2021 y cédula de notificación de fecha 28/10/2021), y no presentándose persona alguna, por providencia de fecha 12/11/2021 se tiene por incontestada la demanda y se declara en rebeldía a la parte demandada.

Por providencia de fecha 19/04/2022, se ordena la apertura de la causa a pruebas (notificada a la demandada rebelde por cédula informada en fecha 10/05/2022).

Ofrecida y producida la totalidad de la misma, conforme da cuenta el informe actuarial realizado en el marco de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva, y formulado el alegato de manera oral en la misma, por parte de la actora; practicada la planilla fiscal en fecha 01/11/2022 y repuesta por la actora en fecha 03/11/2022, es que queda la presente causa en condiciones de dictar Sentencia Definitiva; y

CONSIDERANDO:

Como es sabido, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho de poseer y por finalidad el recupero del poder de hecho sobre la cosa. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o ius possidendi, y que el demandado tiene el poder de hecho sobre la cosa que forma el objeto de aquél derecho (CCiv. y Com., Sala I, Tucumán, 30/06/2014, "CITRUSVIL S.A. Vs. FERRER RAUL Y OTROS S/REIVINDICACION").

En este sentido, la acción reivindicatoria, se encuentra contemplada en el Código Civil y Comercial Común de la Nación, en el artículo n° 2.252, incluido en la Sección segunda del Capítulo 2, Título XIII, destinado a las defensas a los derechos reales, y, según el artículo n° 2247, es una de las acciones reales contempladas por el Digesto de Fondo.

Es decir, posee un tratamiento separado de las acciones posesorias, o defensas de la posesión y la tenencia, contempladas en el artículo n° 2238 y subsiguientes, cuya finalidad es mantener o recuperar el objeto sobre el cual “se tiene una relación de poder”.

Ahora bien, el artículo 2.248 deja sentado 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. Y, luego, el artículo 2.249 establece que, para el progreso de las acciones reales, el “derecho real” debe existir al tiempo de la demanda, y subsistir al momento de la sentencia.

De la normativa transcripta, cabe concluir que la acción reivindicatoria tiene por fundamento o base de la pretensión, la defensa de un derecho real, que son contemplados en nuestro Código Civil y Comercial Común; por lo que, para su procedencia o admisión, ese derecho real deberá ser debidamente probado y subsistir en cabeza de quien demanda.

Al respecto de la acción reivindicatoria sobre bienes inmuebles registrables, nuestra doctrina ha establecido que: *“A diferencia de las acciones posesorias, en las que se controvierte a quién corresponde la relación de poder que, junto con el ataque, será objeto de prueba, en las acciones reales (Comentario al art. 2256 Código Civil y Comercial de la Nación Comentado 377) se discutirá sobre la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto, la prueba deberá versar sobre quién es titular del derecho, y en qué medida. El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su “título suficiente”, entendido no en sentido instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC). Y por su parte, el demandado puede defenderse acreditando su “título suficiente” o simplemente su “posesión”. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, Libro Cuarto; Gustavo Caramelo ; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015, página 376/377.*

A su vez, nuestra jurisprudencia ha dispuesto que: *“La pretensión reivindicatoria se encuentra regulada en el art. 2758 del Código Civil que establece: “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella”. La norma legal es clara en requerir la concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo en cabeza del accionante. Pero no sólo el propietario desposeído es el legitimado para ejercer la acción sino también los herederos, acreedores y cesionarios, aun cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, porque sucede al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedor en los términos que lo fuera el causante (art. 3417 y 3418 del CC.). En efecto, conforme lo dispone en concepto amplio el art. 1444 del CC y lo aclara la nota del art. 1445 la acción reivindicatoria es cesible.” (DRES.: POSSE - BRAVO - IBÁÑEZ DE CÓRDOBA; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única; SUCESIÓN DE GOMEZ JESUS MARIA Y GARZON JUANA ROSA Vs. SAAVEDRA RAMON OSCAR-SAAVEDRA EVANGELINA G. Y GONZÁLEZ HUGO OMAR S/ REIVINDICACION; Nro. Sent: 105; Fecha Sentencia: 09/06/2015).*

En otras palabras, en la acción de reivindicación, corresponde verificar la existencia del derecho de poseer de quien intenta la acción, es decir, la existencia de su derecho real de dominio, y, en consecuencia, su titularidad dominial sobre el inmueble objeto de la misma. Entre la prueba aportada a esta litis, cabe destacar los informes del Registro Inmobiliario de los inmuebles inscriptos en las Matrículas Registrales N-22141 (Padrón n° 213668), N-22140 (Padrón n° 213667) y N-22139 (Padrón n° 213666), de los que surge que la titularidad registral de los mismos, es del actor Juan Pedro Domínguez, L.E. n° 7.082.577, conforme Escritura de División de Condominio n° 882 de fecha 15/10/1981, registrada en fecha 25/11/1984. A su vez, el actor adjunta la mencionada Escritura de División de Condominio, en copias simples, que fuera adjunta en el marco de los autos “Domínguez Juan Pedro c/ Ponce Alberto y otro s/ Medida Cautelar (Residual)”, Expte. n° 1468/17, conforme cargo de fecha 09/08/2017 (v. copias digitalizada del expediente obrante a fs. 10/17), de la que se obtiene que el Sr. Juan Pedro Domínguez, toma para sí y a su exclusivo dominio, los lotes n° 18 (Padrón n° 213.666), 19 (Padrón n° 213.667) y 20 (Padrón n° 213.668), entre otros.

Ahora bien, para que el derecho a poseer la cosa invocado por la parte actora, fuere suficiente a los fines de fundar la demanda, el título acompañado como fundamento de la pretensión debe ser de fecha anterior a la posesión invocada por la parte demandada, siempre que ésta no acompañare título alguno. Así lo ha dispuesto el artículo 2.256, inciso c) del CCyC.

Al respecto, se ha resuelto: *“Si el título del actor es anterior a la posesión del demandado -quien no presenta título alguno-, se presume que el autor del título era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica. En este caso, el actor lleva las de ganar, pues el autor de ese acto o negocio causal que reunía las exigencias comunes para la adquisición del derecho real (v. gr., título y modo) era el verdadero propietario del inmueble, y en tal condición, así lo transmitió al actual pretensor (aunque existan adquirentes intermedio*

hasta llegar a él)...no es necesario que el actor demuestre haber tenido de manera efectiva, en algún momento, la posesión de la heredad. Por el contrario, se recuesta en la que haya tenido sobre el bien alguno de sus antecesores (a quien se reputará poseedor y propietario, en tanto sea de fecha anterior a la relación real que ostenta el demandado sobre la cosa), y en esas condiciones reivindica para lo cual está plenamente facultado, puesto que las acciones reales, como ya hemos visto, se transmiten solamente con el título suficiente, sin necesidad de que se haya configurado también el modo tradición, cuando el objeto de esta última esté en manos de un tercero La presunción que dimana de la norma citada es iuris tantum, motivo por el cual el demandado puede hacerla caer demostrando que el autor del título justificado por el actor no era el propietario o bien o que no detentaba la posesión efectiva de la cosa a ese momento el demandado no logró acreditar que su posesión fuera anterior a la de los antecesores del actor, ello aunque el reivindicante no haya sido nunca poseedor, pues las escrituras que acreditan el dominio de sus causantes hacen presumir que éstos la tuvieron y lo autorizan a accionar en su propio interés, dada la cesibilidad de la acción reivindicatoria, (Kipper-Otero, Prescripción adquisitiva, pág. 293, Rubinzal-Culzoni)". (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 APARICIO JORGE HUGO Vs. PORTUESE DANIEL ADOLFO S/ REIVINDICACION Nro. Expte: 1587/15 Nro. Sent: 336 Fecha Sentencia 28/06/2019); OTRO: "Con respecto al planteo de la demandada -en aras de enervar al pretensión reivindicatoria- en cuanto sostiene que "el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán NO ha presentado prueba alguna que acredite que alguna vez tuvo o ejerció posesión sobre el inmueble que pretende reivindicar", deviene inadmisibile, pues de las constancias de la copia certificada de la sentencia de fecha surge acreditada como fecha de toma de posesión del inmueble por parte de la Provincia de Tucumán, el . A todo evento, cabe recordar que la acción ejercida por la actora (reivindicatoria) supera la necesidad de la prueba del hecho posesorio propio. En efecto, la ley consagra presunciones en favor de la actora, el art. 2256 inc. C dispone que " si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietarios de la heredad que se reivindica". Ello significa que si el reivindicante presenta títulos de fecha anterior a la posesión del demandado, como quedó establecido precedentemente, se establece en favor de éste la presunción de que el autor de dicho título era poseedor a la fecha de aquél sobre el inmueble reclamado (cfr. Mariani de Vidal, M.: Curso de Derechos Reales Bs.As. Zavalía. T. 3, p. 216)". (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte, "PROVINCIA DE TUCUMAN Vs. AREDES ROBERTO ANTONIO S/ REIVINDICACION", Nro. Expte: 4/16, Nro. Sent: 1290 Fecha Sentencia 18/10/2022)

En el presente caso, el título acompañado por la parte actora (Escritura de División de Condominio n° 882 r4) es de fecha 15/10/1981; y la parte demandada, no se apersonó en autos ni contestó demanda, a pesar de encontrarse debidamente notificada, por lo que no esgrimió derechos sobre el inmueble en cuestión, ni invocó ejercer la posesión del mismo desde fecha alguna.

Sin perjuicio de ello, en los autos "Domínguez Juan Pedro c/ Ponce Alberto y otro s/ Medida Cautelar (Residual)", Expte. n° 1468/17, declarados conexos a la presente causa, se practicó una medida de inspección ocular en el inmueble objeto de litis (comprendido por los lotes ya referenciados), de fecha 01/08/2018, la que arrojó el acta agregada a fs. 22 de estos autos, en donde el Sr. Oficial de Justicia informa que constituido en el mismo, fue atendido por la Sra. María Ofelia Quinteros, DNI n° 5.877.418, e indica que es ésta persona quien reside en el inmueble, quien lo hace en el carácter de cuidadora, y sin indicar desde qué época.

Estimo que, en virtud de la prueba analizada, puede tenerse por acreditado que el actor Juan Pedro Domínguez, posee el título del inmueble que pretende reivindicar, de manera anterior a la ocupación ejercida por la demandada. De manera que puede presumirse que el actor, desde ese momento, detentaba la posesión y la propiedad de los lotes que se pretenden reivindicar, con anterioridad a la ocupación realizada por la parte demandada. Y no se produjo prueba alguna que acredite lo contrario.

Máxime, teniendo en cuenta que la accionada no compareció a esta Litis, a pesar de haber sido debidamente notificada, y que se encuentra declarada en rebeldía; no contestó demanda, ni produjo prueba alguna a los fines de acreditar su mejor derecho, o de negar la procedencia de la acción intentada por el accionante; situación ante la cual deviene aplicable lo dispuesto en el artículo 438 del Nuevo CPCyCT, que establece que si el demandado no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su

justificación. En el presente caso, en el que la parte actora acreditó con creces detentar la titularidad del inmueble en cuestión, desde el año 1981, estimo que ante el silencio de la demandada, corresponderá tenerlo por conforme con los hechos que fundan la demanda.

Refuerza lo analizado, la prueba testimonial ofrecida por la parte actora, y que fuera producida en la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para la Definitiva, de fecha 28/10/2022. Conforme surge de la videograbación de la misma, que obra agregada al Expediente Digital, los testigos Pablo Martín Romano, DNI:28.147.161; Matías Horacio Nofal, DNI: 32.132.714; Agustín Domínguez, DNI: 32.132.680; Sandro Marco Misuriello, DNI: 18.506.698, y Sergio Gustavo González, DNI: 31.336.451, son coincidentes en manifestar que conocen el terreno ubicado en calle Sargento Cabral s/n, esquina Corrientes de esta Ciudad; que es un terreno baldío cercado con cerca metálica, y que posee una construcción en esquina de Sargento Cabral y Corrientes, consistentes en una casilla y en una construcción de material; que el dueño del terreno es el Sr. Juan Pedro Domínguez; que a algunos los contrataba para limpiar y desmalezar el terreno en cuestión, que lo saben desde aproximadamente desde el año 2008, en que empezaron a hacer limpieza y mantenimiento del mismo en general; que es Juan Pedro Domínguez o su hijo Juan Pablo, quienes se encargan de mantener limpio el terreno, y de mantener su cercado; que conocen a la Sra. María Ofelia Quinteros de las veces que fue al terreno.

Por todo lo expuesto, cabe hacer lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por la letrada Evangelina Rossana Gálvez, en representación de Juan Pedro Domínguez, DNI n° 7.082.577, en contra de María Ofelia Quinteros, DNI n° 5.877.418, y/o contra cualquier otro ocupante, intruso, poseedor o tenedor del bien, respecto del inmueble de aproximadamente 10 metros de frente, por la calle Sargento Cabral de esta ciudad, por 30 metros de fondo, al lado de la esquina de la propiedad ubicada en la ochava de calles Corrientes y Sargento Cabral, comprendido por los lotes n° 18 (Padrón n° 213.666 inscripto en la Matrícula Registral N-22139), 19 (Padrón n° 213.667, inscripto en la Matrícula Registral N-22140) y 20 (Padrón n° 213.668, inscripto en la Matrícula Registral N-22141).

Resta abordar las costas, las que, atento el resultado arribado, corresponde sean impuestas a la parte demandada vencida, por ser ley expresa (cf. art. 61 del Nuevo CPCyCT (Ley n° 9.531 y modificatorias).

Por ello,

RESUELVO:

I. HACER LUGAR A LA DEMANDA DE REIVINDICACIÓN interpuesta por **JUAN PEDRO DOMÍNGUEZ** - DNI n° 7.082.577, por medio de su letrada apoderada Dra. Evangelina Rossana Gálvez, en contra de **MARÍA OFELIA QUINTEROS** - DNI n° 5.877.418, y/o contra cualquier otro ocupante, intruso, poseedor o tenedor del bien, respecto del inmueble de aproximadamente 10 metros de frente, por 30 metros de fondo, ubicado en la calle Sargento Cabral de esta Ciudad esquina calle Corrientes, comprendido por los lotes n° 18 (Padrón n° 213.666 inscripto en la Matrícula Registral N-22139), 19 (Padrón n° 213.667, inscripto en la Matrícula Registral N-22140) y 20 (Padrón n° 213.668, inscripto en la Matrícula Registral N-22141), conforme lo considerado. En consecuencia, **SE CONDENA** a María Ofelia Quinteros, y/o quien detente la posesión a su nombre y/o contra cualquier otro ocupante, intruso, poseedor o tenedor del bien, a restituir al Sr. Juan Pedro Domínguez, la posesión del inmueble precedentemente descripto, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de ser lanzado por la fuerza pública; todo, conforme lo considerado.

II.- COSTAS, a la parte demandada vencida, por ser ley expresa (cf. art. 61 del Nuevo CPCyCT, Ley n° 9.531 y modificatorias).

III.- HONORARIOS, reservar para ser regulados en su oportunidad.

HÁGASE SABER.- 4335/19 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 19/10/2023

Certificado digital:
CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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