

Expediente: 4040/21

Carátula: SUCESION BUDEGUER JALIM C/ DOMINGUEZ ELVIRA DEL VALLE S/ REIVINDICACION

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 26/06/2025 - 00:00

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

20137842778 - BUDEGUER, MIGUEL AUGUSTO-APODERADO/A DE LOS HEREDEROS/AS

90000000000 - BUDEGUER JALIM, SUCESION-CAUSANTE

27222436767 - DOMINGUEZ, ELVIRA DEL VALLE-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 IIº Nominación

ACTUACIONES N°: 4040/21

\*H102345564257\*

**H102345564257**

**JUICIO: "SUCESION BUDEGUER JALIM c/ DOMINGUEZ ELVIRA DEL VALLE s/ REIVINDICACION". Expte. n° 4040/21**

San Miguel de Tucumán, 25 de junio de 2025

**Y VISTO:** Para dictar sentencia en esta causa.

### ANTECEDENTES:

En fecha 12/10/2023 se presenta el letrado Máximo Daniel Flores Klik abogado de Miguel Augusto Budeguer, quien inicia juicio de reivindicación del inmueble ubicado en calle General Paz n° 2138, de esta ciudad, en contra de la Sra. Elvira del Carmen Domínguez, DNI 7.020.033, y contra cualquier otra persona que esté ocupando y/o poseyendo el inmueble objeto de esa acción.

Expresa que el citado inmueble pertenece a la sucesión del Sr. Jalim Budeguer y que, por motivos que se desconocen, en algún momento fue ocupado sin ningún tipo de derecho por la Sra. Elvira del Carmen Domínguez, sus hijos y demás familiares, haciendo ingresar al domicilio a distintas personas que desconoce.

Manifiesta que su representado, en forma personal y en otras ocasiones a través de personas allegadas, en reiteradas oportunidades intentó arribar a un acuerdo con la accionada y su familiares sin resultado alguno, incluida la etapa de mediación obligatoria.

Sostiene que en fecha 09/08/2017 por orden del Sr. Juez Civil en Sucesiones de 3º Nominación Capital se practicó una inspección ocular por parte del Sr. Oficial de Justicia y el Martillero Roque Omar Liquin en el inmueble, siendo atendidos por una persona que se negó a identificar, pero según comentarios de vecinos sería el Sr Carreño, hijo de la Sra. Domínguez, quien adujo tener documentación sobre la propiedad, pero nunca la presentó al Juzgado.

Indica que, ante la necesidad de poder disponer del inmueble y la reticencia de la demandada y demás personas que la ocupan a retirarse del mismo, inicia esta acción y refiere que como consecuencia de la ocupación ilegítima del inmueble deriva la obligación de la demandada de abonar el canon locativo por los últimos 5 años desde la promoción de la demanda y hasta la entrega libre de

ocupantes del inmueble. Estima su valor provisoriamente en la suma de \$45.000 mensuales, dependiendo de la prueba a producirse y lo que en más o menos fije esta Magistrada.

Por providencia de fecha 25/10/2023, ordeno correr traslado de la demanda y de la documental acompañada por el plazo de 15 días.

En fecha 03/11/2023 se agregó la cédula de notificación que fue fijada en la puerta del domicilio indicado "por negarse a firmar y/o recibirla".

En fecha 12/12/2023 tuve por incontestada la demanda por Elvira del Carmen Domínguez y convoqué a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas.

Por providencia de fecha 18/04/2024 tengo por presentada Elvira del Carmen Domínguez, DNI:10.218.648, con el patrocinio letrado de Mariela Geraldine Salazar.

En fecha 07/05/2024 celebró la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la cual la Magistrada Subrogante proveyó las pruebas ofrecidas por la parte actora.

En fecha 30/09/2024 la Jueza Subrogante celebró la segunda audiencia en la cual tomó la declaración de los testigos propuestos en el cuaderno de pruebas del Actor N° 4, a quienes los letrados presentes efectuaron preguntas, repreguntas y aclaraciones, siendo tachados por la parte demandada. A continuación, dicha Magistrada dio por concluído el plazo probatorio, el Prosecretario dio lectura del informe de la actuaria y el letrado y la letrada mencionados alegaron verbalmente.

En cuanto a las pruebas, Secretaría informó que La actora **Sucesión de Jalim Budeguer** presentó **cuatro** cuadernos de prueba: **1:** Documental (admitida); **2:** Informativa (producida), **3:** Inspección Ocular (producida), **y 4:** Testimonial (producida).

En fecha 28/11/2024 paso a despacho para dictar sentencia.

## **FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:**

**1. Las pretensiones. Los hechos controvertidos.** En fecha 12/10/2023 Miguel Augusto Budeguer, en carácter de heredero de la Sucesión Budeguer Jalim, inició juicio de reivindicación del inmueble ubicado en calle General Paz n.º 2138, de esta ciudad, en contra de la Sra. Elvira del Carmen Domínguez y contra cualquier otra persona que esté ocupando y/o poseyendo el inmueble objeto de esa acción.

Expresa que el citado inmueble pertenece a la sucesión del Sr. Jalim Budeguer y que, por motivos que se desconocen, en algún momento fue ocupado sin ningún tipo de derecho por la Sra. Elvira del Carmen Domínguez, sus hijos y demás familiares. Asimismo, solicita que, como consecuencia de la ocupación ilegítima del inmueble, se obligue a la demandada de abonar el canon locativo por los últimos 5 años desde la promoción de la demanda y hasta la entrega libre de ocupantes del inmueble, estimando u valor provisoriamente en la suma de \$45.000 mensual.

La demandada Elvira del Valle Domínguez no contestó la demanda pese a estar debidamente notificada, tampoco ofreció pruebas que hagan a su derecho de defensa, pero sí se apersonó en la causa a partir del 16/04/2023 y participó de las audiencias celebradas en este proceso.

Acerca de esto, destaco que la falta de contestación a la demanda torna aplicable lo dispuesto en los artículos 435, inciso 1, 2 y 3, y 269 del CPCCT, por lo que, en principio, cabe tener a la demandada Domínguez por conforme con la autenticidad de la documental acompañada en el escrito inicial y con los hechos allí narrados, los que se tiene por reconocidos atento a la posición procesal por ella asumida en el pleito.

En éste sentido, se ha indicado que "tanto la declaración de rebeldía como la falta de contestación de la demanda, si bien no hacer surgir en forma inexorable la conformidad del demandado con su contenido, o con la legitimidad de las pretensiones del actor, ni exime al Juzgador de la obligación de examinar la procedencia de la acción, constituye sin embargo una presunción judicial a favor del actor, y como tal, puede ser desvirtuada mediante prueba en contrario (Palacio - Alvarado Velloso, Cod. de Proc. Civ., T. VII pág. 438).

Por consiguiente, la norma no conduce inexorablemente a la admisión de la demanda, sino que da lugar a una presunción iuris tantum condicionada al cuadro probatorio existente. Es pacífico el criterio

de que se trata de una presunción simple o judicial, de modo que incumbe a la Jueza, en oportunidad de dictar sentencia y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por la parte actora. De allí que, para arribar a una conclusión positiva sobre este último aspecto, la presunción desfavorable que genera el silencio derivado de la falta de contestación de la demanda debe ser corroborada por la prueba producida por la actora y por la falta de prueba en contrario de parte de la demandada, cuestión que analizaré a continuación.

En este escenario, surge que no se encuentra controvertido por las partes que la demandada habita el inmueble objeto de la litis desde hace varios años. En cambio, si es objeto de disputa si se encuentran reunidos -o no- los requisitos para que prospere o no la presente acción.

**2. Ley aplicable.** Antes de ingresar al tratamiento de la cuestión de fondo, en razón de la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1º de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), corresponde me refiera a la ley aplicable al presente caso.

En este sentido, teniendo en cuenta la naturaleza de la pretensión esgrimida y las posiciones asumidas por la actora en su demanda, en la cual invocan situaciones, hechos y actos jurídicos que se remontan al año 2017, es decir, que son posterior a la entrada en vigencia del CCCN, de conformidad con lo normado tanto por el art. 7 de este cuerpo (ley 26.994) corresponde dirimir el presente litigio aplicando las normas del CCCN, por ser el vigente a dicho momento.

**3. Encuadre jurídico. Acción de reivindicación.** En mérito a la base fáctica descripta, la acción entablada se enmarca en lo normado por los art. 2247 y sgtes. de CCCN.

Sin perjuicio de lo expuesto, estimo pertinente aclarar que en lo tocante al instituto de la reivindicación, muchas de las disposiciones del CCCN recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC, por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse el nuevo ordenamiento (Cfr. CCCC, Sala 2, "Provincia de Tucumán vs. Gallardo Guillermo S/ Reivindicación", sentencia N° 396 del 28/07/2017, entre otras).

Sentado ello, advierto que la parte actora pretende reivindicar un inmueble ubicado en Calle General Paz N°2138, inscripto en la Matrícula S-07095, Padrón inmobiliario N° 37531.

Viene al caso recordar que la acción de reivindicación o 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 (ver art. 2248 del CCCN). Sus requisitos son: a) Justificar el título que da el derecho sobre la cosa; b) la pérdida de la posesión y la posesión actual de la reivindicada; y c) que la cosa que se reivindica sea una cosa en el sentido del artículo 16 CCCN, singulares e individualmente determinadas, que pueda ser objeto de los derechos reales, lo cual concilia con las reglas generales de la posesión y derechos reales (Cfr. arts. 2248, 2252, 2255, 2256 y cts. del CCCN).

La acción de reivindicación tiene por fin defender en un proceso judicial el derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble y así obtener su restitución, con el objeto accesorio, cuando hubiere lugar, de indemnización del daño causado.

Para el ejercicio de la acción es necesario la titularidad del derecho real respectivo, ella nace del derecho real que se ejerce por la posesión y es intentada cuando el titular del derecho sufre un desapoderamiento.

La parte actora sustentó su legitimación activa en su carácter de herederos del titular dominial del referido inmueble y sostuvo que la legitimación pasiva de la demandada surge de su calidad de "ocupante" o "poseedora" sin derecho sobre el bien que se intenta reivindicar.

El "título" es la causa válida o suficiente, según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 4010 CC y actual 1902 art. CCCN). Así lo entiende la CSJT cuando sostiene que el vocablo título no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa legítima de transmisión o adquisición de la propiedad. Es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), cuanto los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia (Cfr. CSJT, "Augier de Galera, Blanca Yolanda vs. José Morelli y otro s/ Reivindicación y daños y perjuicios" Sentencia N° 685 del 31/08/2000, entre otras).

Quien inicia la acción reivindicatoria como primera medida debe justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando el título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión o si tuviese condición de acreedor hipotecario. En este juicio el enfrentamiento se limita a Título versus Posesión, teniendo en consideración que sobre una misma cosa no pueden concurrir dos posesiones iguales y de la misma especie.

El reivindicante debe probar, además, la pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado.

Finalmente, la cosa que se reivindica debe ser “particular”. Por cosa particular debemos entender objetos materiales susceptibles de valor, actualmente existente, cierta y determinada en su individualidad y, además, susceptibles de ser poseída, vale decir, que se encuentre en el comercio.

En la demanda de reivindicación debe determinarse exactamente la cosa que se pretende reivindicar no solo físicamente, sino también jurídicamente. La jurisprudencia explica este requisito diciendo que: “sabido es que para la procedencia de la acción reivindicatoria el primer requisito a cumplir es la identificación del objeto, asimismo, debe señalarse que esa identificación debe efectuarse no solamente teniendo en cuenta el nombre de la calle y número municipal, sino todas las circunstancias: linderos, número de padrón, extensión, etc., que permitan una correcta adecuación del título que se presenta, con lo que se reclama” (CCCC, Sala 1 en “López de Zavalía Norma Lucia vs. Gómez Sebastián Roberto s/ Reivindicación”, sentencia N° 47 del 21/02/2.017).

Sobre el particular la doctrina es contante en el sentido de que, en la reivindicación, la carga de la prueba pertenece al actor, y que tratándose de un juicio petitorio, donde lo que se debate es el derecho, la prueba fundamental está dada por el título, es decir por la causa fuente del derecho, debiendo cumplirse en cuanto a las formas los requisitos de la escritura pública o del acto judicial correspondiente. De allí que en este aspecto se señala que “la existencia y prueba del título, constituye en el juicio petitorio la clave fundamental, y su aporte es decisivo en la solución del litigio.” (Confr. Musto Néstor Jorge, Derechos Reales Tomo IV pág. 361).

**4. Análisis del caso. Las Pruebas.** Delimitados los términos en que ha quedado trabada la litis y establecido el régimen jurídico bajo el cual debo dilucidar la controversia, corresponde ingresar al fondo de la cuestión, por lo que seguidamente analizaré si el cuadro probatorio rendido en esta causa corrobora el título invocado por la actora que da el derecho sobre la cosa; la pérdida de la posesión del inmueble y su posesión actual por la reivindicada y que la cosa que se reivindica sea una cosa particular, susceptible de ser poseída.

**4. a Título de la parte reivindicante.** La legitimación procesal es el requisito en virtud del cual debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y aquéllas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva), respecto de la materia sobre la cual el proceso verse.

Conforme lo indicado, quien inicia la acción reivindicatoria debe en primer lugar 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 o bien su condición de acreedor. Puede ocurrir que el enfrentamiento se limite a título versus la posesión, así como ya lo expresé tengo presente que dos posesiones iguales y de la misma especie no pueden concurrir sobre la misma cosa, y que, encontrándose la posesión en cabeza de la demandada, la única posibilidad que tiene la actora para triunfar reside en su título.

Sentado ello tengo para mí que en la causa se probó adecuadamente la legitimación de la parte actora. En efecto, como elementos probatorios que dan cuenta de ello cabe mencionar: 1) Al Folio electrónico del Registro inmobiliario correspondiente a la Matricula Registral S-07095 (Capital Sur), en el cual consta como titular del dominio: Budeguer Jalim, LE 7.040.869, compra de fecha 28/06/1971 (ver cuaderno de pruebas n.º 2 de la actora); 2) Escritura n.º 530 a favor de Jalim Budeguer del inmueble identificado con Padrón n.º 37531 (ver documentación adjuntada con la demanda).

En cuanto a la legitimación del Sr. Miguel Augusto Budeguer para iniciar la presente acción, destaco que, sin perjuicio de que ello no fue controvertido, consta Testimonio Extraído del juicio “BUDEGUER JALIM S/SUCESION”, en el cual en fecha 10/04/2018 se dictó sentencia a fin de “AUTORIZAR al heredero MIGUEL AUGUSTO BUDEGUER (D.I N° 14.073.542) para que en nombre y representación del presente sucesorio de “JALIM BUDEGUER (D.I.N° 7.040.869)” -por sí o a través de la letrado apoderado- inicie acción de desalojo -y/o la que corresponda- en contra de todo ocupante del inmueble del acervo hereditario ubicado en calle Gral Paz n°2138 de esta ciudad -entre Amador Lucero y Chiclana- inscripto en la Matrícula S-07095, Padrón inmobiliario n°37531; quedando facultado a continuar con el trámite del juicio hasta obtener la restitución del inmueble”(ver

documentación adjuntada con la demanda).

En consecuencia y conforme surge de las pruebas señaladas, tengo por acreditada la legitimación activa de la parte actora y su derecho a poseer el inmueble conforme al título invocado.

**4. b. La cosa que se reivindica.** Conforme lo indicado, en la acción reivindicatoria la cosa debe ser singular e individualmente determinada.

Conforme lo ya señalado, tengo que este requisito también está cumplido y acredito en la causa conforme lo informado por el Registro Inmobiliario de Tucumán.

**4.c. La pérdida de la posesión y la posesión actual de la demandada.** En cuanto a la pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado, se ha dicho que cuando el legislador se refiere a la "desposesión", como condición para el ejercicio de la acción reivindicatoria, alude no sólo al "despojo" que pueda sufrir el reivindicante, sino a todas aquellas situaciones en que el derecho de poseer del "dominus" y la plenitud de sus poderes respecto de la cosa, se vean impedidos, limitados, excluidos o parcialmente recortados por un tercero que ejerciendo la retención material, le atribuye una dimensión a su derecho que desplaza al del reclamante (Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca" C. de A., J. c. M. de F., D.", sentencia del 31/07/1979, La Ley Online:AR/JUR/2212/1979) (Cfr. CCCC, sala 2 en "Ruesjas Miguel vs. Sánchez Eduardo Daniel S/Reivindicación", sentencia N° 80 del 26/03/2015).

A su vez, destaco que nuestro Máximo Tribunal Local señaló que "...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**" (CSJT, Sentencia n° 626 del 17/05/2022, cita textual, el resaltado me pertenece).

En esta misma línea, se ha indicado que "...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" (ob. cit. p. 431). Conforme a ello, el reivindicante debe acreditar que tiene título sobre la cosa, entendiéndose por título el antecedente jurídico del cual resulta el derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia del mismo (compraventa, donación, permuta, partición, sentencia judicial, etc.)" (CCCC, Concepción, Sala Única, Sentencia n° 251 del 17/11/2017), precisándose que "en el sistema de presunciones del Código Civil, la situación varía según que el demandado presente título. Cuando este último no presenta título, la situación está regida por los artículos 2789 y 2790. Cuando el enfrentamiento es título versus posesión, resulta fundamental la fecha del título, pues éste debe tener fecha anterior a la posesión del demandado. 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 de demandado, y él carga con la prueba de esas circunstancias. Es así que leemos en el art. 2789: "Si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda". Expresan los autores citados que "de la atenta lectura del texto del art. 2789 se infiere que la presentación de la demanda en tales condiciones "no es suficiente" para que la pretensión prospere, lo que de por sí no significa que el comprador tenga su suerte definitivamente sellada, pues podrá mejorar su situación recurriendo a los títulos de sus antecesores en el dominio, hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión del accionado (art. 2790)" (cfr. ob. cit. p. 428)...." (CCCC, Concepción, Sala Única, Sentencia n° 94 del 12/05/2017).

A su vez, conforme lo señalado, la acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante (art 2255 CCCN).

Al respecto, tengo que en la causa la demandada no cuestionó su legitimación pasiva de la demandada en tanto no contestó demanda, ni tampoco ofreció pruebas. En este sentido, destaco que por proveído del 12/12/2023 tuve por incontestada la demanda y la Sra. Domínguez recién se presentó en la causa una vez vencido el plazo para ofrecer las pruebas, por lo que tampoco ofreció pruebas.

Ahora bien, preliminarmente, destaco que tanto en la inspección ocular practicada en fecha 09/08/2017 en el proceso sucesorio, como en la inspección ocular practicada en fecha 01/07/2024 en

el marco de este proceso, se dejó constancia que el inmueble también habitan otras personas, quienes no fueron demandadas, pese a que incluso en su demanda indica que sabe que en el inmueble vivía un señor que tendría apellido "Carreño", y que sería hijo de la demandada según información de vecinos, y también otros familiares de la misma, cuyos datos no precisa en su demanda, ni tampoco entabla demanda en contra de los mismos.

En este sentido, tengo que en la inspección ocular practicada en fecha 09/08/2017 el Oficial de Justicia a cargo de la misma dejó constancia que fueron atendidos "por una persona de sexo masculino mayor edad, no se identifica, quien manifiesta que es quien ocupa la propiedad, lo hace a título de dueño, por haber adquirido la misma a través de su madre y todo de manera legal, vía Escribanía" (cita textual, ver acta adjuntada en fecha 29/07/2024 en el CA2)

Por su parte, en la inspección ocular practicada en fecha 01/07/2024 el el Oficial de Justicia a cargo de la misma dejó constancia que fue atendido "por una persona que se identifica como Mauricio, no quiere decir el apellido" quien le manifiesta que "viven 4 personas y menor discapacitado hijo de su hermana. Manifiesta que su madre está enferma, diabetes, demencia senil, aneurisma, etc, se encuentra en tratamiento. Habitán en calidad de propietarios, tienen boleto de compraventa del inmueble" (cita textual, ver cuaderno de pruebas A3).

Sin perjuicio de ello, lo cierto es que no puede soslayarse que conforme al relato brindado por la parte actora cuanto menos desde el 09/08/2017 tenía conocimiento de que el inmueble en cuestión estaba ocupado por otras personas, y que el heredero de la parte actora se encontraba habilitado para demandar desde el 10/04/2018 (fecha del dictado de la autorización judicial por el Juez del Sucesorio), pero recién interpuso demanda en fecha 12/10/2023, no habiendo invocado en su relato de los hechos si el causante tuvo alguna vez la posesión del inmueble, y en caso i desde cuando el causante tuvo la posesión del inmueble en cuestión, ni tampoco cómo la habría perdido, limitándose a señalar que en razón de la medida de inspección judicial practicada en el marco del inmueble tomaron conocimiento de que el inmueble estaba ocupado, pero sin aportar mayores datos sobre dicha "ocupación".

De lo señalado en las inspecciones oculares surge claramente que las personas que habitan el inmueble señalan que lo hacen título de "dueños" e invocan expresamente la "calidad de propietarios", pese a lo cual no exhibieron ninguna documentación que sustente sus dichos, en tanto no acompañaron ni la escritura, ni el boleto que mencionaron en dichas inspecciones oculares.

En este marco, tengo que el art 2248 CCCN establece que cuando la acción reivindicatoria corresponde ante "actos que producen el desapoderamiento", ello debe interpretarse de manera amplia, comprensiva de todas las formas posibles de desposesión, aún cuando no haya vicios (violencia, clandestinidad y abuso de confianza), con lo que está expedita la acción cuando se priva el titular del derecho, de su relación real posesoria con la cosa, y se verifica lisa y llanamente un despojo sin o contra su voluntad, pero en este caso no existe ninguna clase de prueba rendida al respecto.

En ese sentido calificada doctrina señaló que la acción de reivindicación tiene por objeto recuperar una posesión de la cual hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio de la propiedad (conf. Raymundo Salvat, "Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales", actualizada por Manuel J. Argañaraz, t. III, ps. 637/638). Ahora bien, dicha pérdida o privación de la posesión no fue acreditada en este caso.

Conforme a lo anteriormente expuesto, lo cierto es que la parte actora no logró acreditar con la prueba ofrecida, acompañada y producida ni la posesión del inmueble por su titular registral (Jalim Budeguer), ni tampoco por los herederos, reiterando lo ya señalando en cuanto a que la escritura pública acompañada permitía en principio presumir que el causante -titular registral- habría sido en algún momento poseedor con antelación a la demandada si su título es de fecha anterior, pero no produjo ninguna prueba tendiente a acreditar que efectivamente el causante fue poseedor con antelación a la demandada en tanto guardó silencio absoluto al respecto. Tampoco invocó -ni acreditó- cómo habría sido la desposesión, en tanto no señaló que los demandados se encuentren habitando el inmueble al haber empleando violencia o abuso de confianza, que lo ocupen de manera clandestina o que hubieran despojado a su titular en contra de su voluntad, limitándose a señalar que en fecha 09/08/2017 tomaron conocimiento de que dicho inmueble estaba ocupado e interpusieron demanda seis años después, no habiendo acompañado carta documento, ni intimación alguna a la parte demandada a fin de obtener de manera extrajudicial la restitución del inmueble. Tampoco consta que hubieran iniciado causa penal alguna por usurpación, reiterando la ya señalado en cuanto

a que en su demanda no indican cómo los demandados habrían comenzado a ocupar la vivienda, no habiendo invocado que hubieran ingresado a ella mediante el uso de la violencia o de manera clandestina.

En este orden de ideas, tengo que la parte actora ofreció los testimonios de Carlos César Sahid, DNI N° 14.084.877, y Débora Maricel Sánchez, DNI N° 25.741.215.

El testigo Carlos Said afirmó que conocía el inmueble porque el Sr Budeguer le pidió que le sacara informe del Registro Inmobiliario y que vaya a ver la propiedad, precisando que lo acompañó a Liquin a notificar porque -el inmueble- no tenía placa, dijo que se trata de una construcción básica, varias veces fue, la mayoría de las veces se veía descuidada con matorrales, otra vez vio cortado el pasto, pero no se veía a nadie, adeudaba en aguas del Tucumán, no conoce quién ocupa el inmueble mencionado y en qué carácter y que una vez salió una señora que dijo que vivía allí y nada más, dijo que fue hace menos de un año a la fecha de la audiencia.

La testigo Sánchez dijo que conocía al Sr Miguel Budeguer y que a la Sra Domínguez no la conoce, también manifestó que vio al Sr Budeguer en 2 ocasiones, que acompañó a su esposo, él hace trámites de gestoría, señaló que al inmueble lo conoce de vista y desde afuera., no conoce a la Sra. Domínguez, pero tiene entendido que es una familia que habita ahí. Con relación a la casa dijo que la vio abandonada y que había pastizales.

Los testigos fueron tachados por la parte demandada, afirmando que el testigo incurrió en falsedad en sus dichos e inventó los mismos, ya que dijo que era gestor de automotor, no específico como conoció el inmueble, por qué no tenía nomenclatura, lo ubicó a ojo, no pudo reconocerlo, mientras que la testigo cónyuge es preparable, peticionando que se aplique la sanción correspondiente por falso testimonio.

Corrida las tachas, el actor se opuso a las mismas indicando que los testigos declaran lo que vieron a través de sus sentidos, hay una línea coherente, y precisó que Budeguer no vive en Tucumán, sino en Pinamar y que el Sr. Said le hacía los trámites.

Entrando al análisis de las tachas tengo que las respuestas brindadas por los testigos fueron claras, coherentes y circunstanciadas, ajustándose a lo que conocen, no advirtiéndose contradicciones en sus dichos. Por ende, no corresponde receptar las tachas deducidas por la demandada, ni tampoco resulta acreditado que los testigos hubieran incurrido en falso testimonio, sin perjuicio de que valorar dicha prueba en consonancia con las restantes pruebas aportadas al proceso y ponderar la conducción de la misma.

Al respecto, destaco que la prueba testimonial aportada luce conducente a los fines de acreditar lo referente a la posesión del inmueble por la parte demandada -cuestión no controvertida-, pero no a los fines de justificar la posesión de dicho inmueble en cabeza de la actora con anterioridad a la posesión de la demandada, ni tampoco que efectivamente existió la desposesión del inmueble y no que el inmueble fue entregado voluntariamente a la demandada.

A su vez, preciso que la parte actora no acompañó ningún comprobante que acredite el pago alguno de impuestos o servicios a nombre del causante o de alguno de los herederos, ni tampoco instrumento público alguno (acta de nacimiento, defunción, matrimonio, etc) que dé cuenta de que en algún momento hubieran residido en dicho inmueble, así como tampoco acompañó prueba alguna que demuestre que hubieran ejercido actos posesorios (facturas de adquisición de materiales, recibos de pago por mantenimiento del césped o limpieza de la propiedad, etc).

Por lo analizado, y a pesar de la falta de contradicción directa de la accionada, lo cierto es que el propio actor no ha logrado aportar a este proceso pruebas suficientes y convincentes que permitan establecer con la certeza requerida que el causante o sus herederos habrían efectivamente poseído el inmueble y el período temporal en que habría/habrían tenido dicha posesión, a los fines de acreditar que dicha posesión fue anterior a la posesión de la demandada y su grupo familiar, ni tampoco produjo prueba tendiente a demostrar que realmente existió la desposesión del mencionado inmueble. En efecto, la prueba rendida en este proceso resulta insuficiente para acreditar de manera fehaciente y concluyente la realización de acto posesorio alguno por parte del causante o de sus herederos. La absoluta orfandad probatoria en este punto crucial deja en la penumbra un elemento esencial para la configuración de su derecho, lo que sella la suerte adversa de su demanda. Ello, teniendo en cuenta que la carga de la prueba recae sobre quien afirma un hecho, y en el presente caso, la parte actora no ha cumplido acabadamente la acreditación de los tres requisitos para la procedencia de la presente acción, debiendo cargar con las consecuencias disvaliosas que la falta de

prueba de tales extremos le trae aparejada (art. 322 CPCCT).

**4.d. Corolario.** En mérito a la ponderación de las pruebas ofrecidas y producidas en la causa interpretadas conforme la sana crítica, tengo para mí que la actora no acreditó en este juicio la existencia de los tres requisitos que deben estar presente en la acción de reivindicación, a fin de que ella prospere, por lo que corresponde rechazar la presente acción de reivindicación en contra de la demandada Elvira del Valle Domínguez.

**5. Costas.** En cuanto a las costas del proceso corresponde imponerlas íntegramente a la parte actora, conforme al principio objetivo de la derrota, por ser ley expresa (artículo 61 del CPCCT).

**6. Honorarios.** Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios de los profesionales que intervinieron en el proceso (art. 214, inc. 7, del CPCCT), es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria que fueron objeto de este juicio, conforme art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aún su determinación, corresponde diferir la regulación correspondiente para su oportunidad.

Por ello,

**RESUELVO:**

**1. NO HACER LUGAR** a la presente demanda de reivindicación interpuesta por Miguel Augusto Budeguer, DNI n.º 14.073.542, en representación de los herederos de Jalim Budeguer, en contra de Elvira del Valle Domínguez, DNI n.º 10.218.64, de acuerdo a lo ponderado

**2. COSTAS** a la parte actora, conforme lo considerado.

**3. RESERVO** pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.\*MACS**

Actuación firmada en fecha 25/06/2025

NRO. SENT.: 919 - FECHA SENT.: 25/06/2025

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>.