

CONTESTO DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA

SRA. JUEZA CIVIL Y COMERCIAL COMÚN UNICA NOMINACIÓN. C.J.M

JUICIO: JUICIO: RUIZ MERCEDES BEATRIZ C/ VILLARREAL MARIA SANTOS Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE N° 195/21

MARIANA LUJAN CHICO M.P 1429 C.A.S, abogado, constituyendo domicilio procesal en casillero digital de notificaciones N° 27280383223, a V.S. respetuosamente digo:

I. PERSONERIA.-

Conforme lo acredito con copia de poder para Gral. para juicio otorgado mediante escritura N° 203 que acompaño a la presente, soy apoderado de **AYBAR CRISTINA VIVIANA DNI: 18.615.092 y NIETO ARMANDO LUCIO DNI: 10.342.127**, ambos con domicilio real en Pasaje Gregorio Alfaro 302 barrio Villa Dominga, y demás condiciones personales obrantes en el referenciado documento al que me remito.-

II.- OBJETO

En el carácter invocado, y siguiendo expresas instrucciones de mis mandantes, vengo en tiempo y forma a: 1- Contestar demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, y 2) A interponer reconvención por reivindicación de dominio, sobre un inmueble ubicado en calle MARCOS PAZ ESQUINA CALLE 26 DE ENERO (26 de Enero 100) de la ciudad de Monteros Provincia de Tucumán, identificado bajo PADRON CATASTRAL 142745, MATRICULA CATASTRAL Y NUERO DE ORDEN 19136/177, CIRCUNSCRIPCION: I, SECCION: C, LAMINA 172, MANZANA PARCELA: 124E, PARCELA 14, solicitando que en definitiva se rechace la acción intentada por la accionante y se haga lugar a la reconvención y reivindicación de dominio

incoada con expresa imposición de costas a la actora, todo en virtud de las consideraciones de hecho y de derecho que a continuación se exponen:

III. DENUNCIA CONEXIDAD

Denuncio conexidad con autos caratulados “*AYBAR VIVIANA CRISTINA Y OTROS C/ PAEZ MANUEL VICENTE Y OTROS S/ DESALOJO*” Expte. 287/21, Que tramita ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones única Nominación. C.J.M

IV.- NEGATIVAS

Negativa General

Por mandato constitucional y expreso imperativo legal, niego todos y cada uno de los hechos, pretensiones, documentales actos y derechos que la contraparte afirma, salvo aquellos que sean de expreso y especial reconocimiento de este responde.

Negativas particulares

- 1.- Niego que la actora desde el año 1968 se hubiere mudado a vivir con su abuela la Sra. María Santos Villarreal de Racedo y con sus tías Rosa Racedo y Antonia Ruiz, en los domicilio objetos de Litis
- 2.- En especial niego que la actora hubiere vivido en cualquier momento en el inmueble propiedad de mis mandantes
- 3.- Niego que los padres de la actora hubieren vivido frente de la casa de la abuela de la actora.

4.- Niego que a partir del año 1981 la abuela y las tías de la actora se hubieren mudado a vivir en la provincia de Buenos Aires.

5.- Niego que a partir del año 1981 la actora quedara viviendo y custodiando la casa de su abuela objeto de esta Litis.

6.- En especial niego que desde el año 1981 la actora hubiere quedado viviendo y custodiando el inmueble titularidad de mis mandantes.

7.- Niego que desde el año 1984 la abuela de la actora hubiere regresado desde la provincia de Bs.As. para habitar su casa de manera esporádica hasta su fallecimiento.

8.- Niego que desde el fallecimiento de la Sra. Maria Santos Villarreal de Racedo en fecha 01/09/1984 la actora venga ejerciendo la posesion por si misma de los inmuebles objetos del presente litigio

9.- En particular Niego que desde 01/09/1984 la actora hubiere comenzado a poseer para sí, o por sí misma, el inmueble titularidad de mis mandantes.

10.- Niego que la actora haya adquirido la posesión de los inmuebles por la mera aprehensión, del apoderamiento y por la ocupación que falsamente alega ejercer.

11.- Niego que la posesión que alega la actora sobre los inmuebles objetos de esta Litis, sea de forma pública, ostensible, continua e ininterrumpida por el plazo establecido por ley para usucapir

12.- Niego en especial que la posesión que alega la actora sobre el inmueble titularidad de mis poderdantes, sea de forma pública, ostensible, continua e ininterrumpida por el plazo establecido por ley para usucapir

13.- Niego que la posesión alegada por la actora sobre ambos inmuebles objetos de Litis sean libre de oposición y turbación

14.-Niego que la actora desde el fallecimiento de su abuela iniciara su posesión material y animus dominis , en los inmuebles objetos de esta Litis

15.- En particular niego que la actora desde el fallecimiento de su abuela iniciara su posesión material y animus domini en el inmueble titularidad de mis poderdantes.

16. Niego que la acora hubiere realizados actos posesorios sobre los inmuebles objetos de esta Litis

17.- En especial y en particular, niego que la actora hubiere realizado actos posesorios sobre el inmueble titularidad de mis mandantes.

18.- Niego que la actora hubiere realizado actos posesorios idóneos, eficaces y suficientes, en los términos legales para usucapir, sobre los inmuebles objetos de esta Litis.

19.- En especial Niego que la actora hubiere realizado actos posesorios idóneos y eficaces en los términos legales para usucapir respecto del inmueble titularidad de mis mandantes.

20.- Niego que la actora hubiere realizado actos posesorios que la acrediten como dueña de los inmuebles que pretende usucapir

21.- Niego en especial que la actora hubiere realizado actos posesorios que la acrediten como dueña del inmueble de mis mandantes

22.- Niego que la actora hubiere realizado actos posesorio conforme la naturaleza del bien, ni ningún acto posesorio por el tiempo establecido por ley para usucapir sobre los inmuebles objeto de esta Litis.

23.- Niego en particular que la actora hubiere realizado actos posesorios conforme la naturaleza del bien sobre el inmueble de mis mandantes

24.- Niego que los actos posesorios alegados por la actora alcancen y/o superen el término legalmente exigido para usucapir los inmuebles objetos de esta Litis, y en especial el inmueble titularidad de mis mandantes.

25.- Niego que la documentación presentada por la actora resulte conducente para demostrar actos posesorios validos de la actora respectos los inmuebles que pretende prescribir, en particular respecto del inmueble propiedad de mis mandantes.

26.- Niego en especial que la actora pudiese justificar con la documental adjuntada en autos, actos posesorios suficientes, idóneos y eficaces en los términos exigidos por la ley para usucapir el inmueble titularidad de mis mandantes.

27.- Niego que desde fecha 6/7/1990 al contraer matrimonio la actora con Manuel Vicente Páez, los inmuebles objetos de este proceso y en especial el inmueble titularidad de mis mandantes se hubieren constituido en su hogar conyugal.

28.- Niego que desde el año 1990 y hasta la fecha, el conyugue de la actora, hubiere instalado y explotado su taller en los inmueble objetos de esta Litis.

29.- En especial, Niego que desde el año 1990 y hasta la fecha, el conyugue de la actora, hubiere instalado y explotado su taller en el inmueble titularidad de mis mandantes

30.- Niego que los hijos y nietos de la actora se domicilien desde sus nacimientos, ni con posterioridad, en el inmueble objeto de Litis titularidad de mis mandantes.

31.- Niego que la actora hubiere ocupado o se hubiere comportado como dueña el inmueble titularidad de mis mandantes, ni desde 1984, ni con posterioridad.

32.- Niego que la actora hubiere pagado impuestos y/o servicios de manera regular y/o continua sobre los inmuebles objetos de esta Litis.

33.- En particular niego que la actora hubiere pagado impuestos y o servicios con posterioridad al fallecimiento de su abuela, respecto, o sobre el inmueble titularidad de mis mandantes.

34.- Niego que la actora venga ejerciendo una posesión pública pacífica continua e ininterrumpida por el tiempo requerido por ley para usucapir sobre los inmuebles objetos del presente proceso

35.- En especial, Niego que la actora venga ejerciendo una posesión pública pacífica e ininterrumpida por el tiempo requerido por ley para usucapir sobre el inmueble titularidad de mis mandantes y objeto de esta Litis.

36.- Niego que desde el año 1984, ni posteriormente, la actora haya realizado mejoras, actos de mantenimiento, y plantación de árboles en los inmuebles que pretende usucapir

37.- Niego en especial que desde el año 1984, ni posteriormente, la actora haya realizado mejoras, actos de mantenimiento, y plantación de árboles el inmueble titularidad de mis mandantes.

38.- Niego que la actora hubiere comercializado con frutos de plantas del inmueble de mis mandantes

39.- Niego que los actos posesorios alegados por la actora denoten el animus domini exigido por ley para usucapir los inmuebles que son objeto de esta Litis.

40.- En especial niego que los actos posesorios alegados por la actora denoten la presencia de animus domini sobre el inmueble titularidad de mis mandantes.

41.- Niego que la actora cuente con los elementos de prueba eficientes, conducentes, eficaces y suficientes para demostrar la posesión animus domini,

la posesión pública, pacífica, ostensible, e ininterrumpida sobre los inmuebles que pretende usucapir y en particular sobre el inmueble titularidad de mis mandantes.

IV)- NEGATIVA DE DOCUMENTAL

IV-a) Negativa General

En cumplimiento de lo prescripto por el CPCyT, Reitero NIEGO la validez, autenticidad veracidad y eficacia de toda y cada una de la documental acompañada con la demanda interpuesta en contra de mis representados, que no sean de un especial y expreso pronunciamiento en este responde.

IV-b)- Negativa Particular

En especial niego todas y cada una de las boletas de servicios ingresadas con el escrito de demanda que posean fechas anteriores a 01/09/1984, por ser manifiestamente inconducente e ineficaces de acuerdo a lo manifestaciones vertidas por la actora quien aduce tener animus dominis a partir del fallecimiento de su abuela. En consecuencia, Niego e Impugno categóricamente entre otras documentaciones las siguientes:

- Tasa de Servicio Municipal con fecha de pago 09/02/1977
- Tasa de servicio Municipal con fecha de pago 20/10/1978
- Tasa de servicio Municipal de 05/ 1978.
- Tasa de servicio Municipal de fecha 10/08/1979
- Tasa de servicio Municipal de fecha 10/05/1979
- Tasa de servicio Municipal de fecha 05/03/1979
- Tasa de Servicio Municipal de fecha 20/10/78
- Tasa de servicio Municipal de fecha 10/1977
- Tasa de servicio Municipal de fecha 22/03/1974.
- Boleta de deuda simple de fecha 15/08/1980 sin acuse de pago.
- Boleta de deuda de fecha 15/12/80.

- Boleta de deuda de fecha 12/04/1982
- Boleta de deuda de fecha 13/08/1982
- Boleta de deuda de fecha 30/07/1981
- Boleta de deuda de fecha 30/03/81
- Impuesto inmobiliario de fecha 30/07/1981
- Impuesto inmobiliario de fecha 30/09/1979
- impuesto inmobiliario de fecha 29/06/1979
- Impuesto inmobiliario de fecha 30/01/1981
- Impuesto inmobiliario de fecha 10/06/1980
- Liquidación de pago de deuda año 1988 según ley 5958
- Impuesto de rentas del año 1974, 1975 y 1976.
- Solicitud de facilidad de pagos DGR año 1982

Así también niego e Impugno la autenticidad y veracidad de las siguientes boletas de servicios por carecer de valor probatorio alguno, en detrimento de los derechos de mis mandantes.

- 1- Boletín de escuela de Páez Daniela del Valle del año 2001
- 2- Boletín de escuela de Páez Alejandro Manuel del año 2006
- 3- Boletín de escuela de Páez Gustavo Daniel del año 2012
- 4- Factura de compra de insumos para el hogar año 2011
- 5- Impuesto de Rentas Municipal año 2021
- 6- Impuesto de Rentas Municipal año 2020
- 7- Impuesto de Rentas Municipal año 2020
- 8- Boleta de Servicio de Agua (SAT) año 2013 y 2019
- 9- Moratoria de servicio SAT. 2013.
- 10- Boleta de deuda de Rentas Municipal año 2012.
- 11- Intimación de pago agua SAT año 2005.
- 12- Boleta de servicio agua SAT año 2006.
- 13- Boleta de servicio agua SAT año 2014
- 14- Declaración jurada de Ruiz Mercedes Beatriz del año 2009, de adhesión al régimen de facilidades del pago de DGR de la provincia de Tucumán por el inmueble de litis
- 15- Declaración jurada de Ruiz Mercedes Beatriz del año 2003, de adhesión al régimen de facilidades del pago de DGR de la provincia de Tucumán por el inmueble de litis
- 16- Impuestos inmobiliarios- DGR- por todos los periodos del año 2006 Y 2007 que acompaña en la demanda.
- 17- Impuesto inmobiliario DGR año, 2009- 2010.
- 18- Inmobiliario DGR. año 2017.
- 19- Moratoria de servicio SAT. 2015.
- 20- Boleta de deuda de la dirección de Rentas y Catastro de la Municipalidad de Monteros año 2015.
- 21- Boleta de Rentas de impuestos inmobiliario año 2019.
- 22- Boleta de Rentas de impuestos inmobiliario año. 2012
- 23- Boleta de Rentas de impuestos inmobiliario año. 2017
- 24- Boleta de Rentas de impuestos inmobiliario año 2015.
- 25- Impuesto Inmobiliario periodo 09 del año 2017.
- 26- Boleta de deuda consolidada impuesto inmobiliario DGR año 2012.
- 27- Impuesto Municipal de Rentas de año 2020.

28-Impuesto inmobiliario año 2007, 2008,2009 y 2010
29-Régimen excepcional de facilidad de pagos año 2017.
30-Régimen excepcional de facilidad de pagos año 2009

31-Boletas de EDET años 2013;
2018;2021;2020;2016;2019;2014;2017; 2015;2014.

32-Factura de energía del año 2018.

33-Fotografías.

V.- LOS FUNDAMENTOS POR LOS QUE DEBE RECHAZARSE LA DEMANDA INTERPUESTA.

En este apartado esta parte se avocara a exponer los fundamentos tantos técnicos jurídicos, como aquellos de índole material o fundamentos de hecho, por los que esta defensa solicita a V.S el rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva del inmueble sito en MARCOS PAZ ESQUINA CALLE 26 DE ENERO (26 DE ENERO N° 100) de la ciudad de Monteros Provincia de Tucumán, identificado bajo PADRON CATASTRAL 142745, MATRICULA CATASTRAL Y NUERO DE ORDEN 19136/177, CIRCUNSCRIPCION: I, SECCION: C, LAMINA 172, MANZANA PARCELA: 124E, PARCELA 14

Teniendo en cuenta las exigencias legales que nuestro ordenamiento jurídico requiere para la adquisición de un bien por usucapión, es decir por prescripción adquisitiva de dominio, tenemos que tener presente que en lo que respecta a la prescripción llamada larga o veinteañal, nuestro legislación precisa la existencia de ciertos requisitos que debe cumplimentarse para que se den los extremos legales para la usucapión. Tenemos así que nuestra ley exige que el actor que pretende usucapir deberá probar la existencia

de actos posesorios sobre la cosa, por el plazo de 20 años (para la prescripción larga), y en tal sentido tales actos posesorios deben ser ejercitados con animus domini por parte del pretense usucapiente. Asimismo se exige que la posesión del inmueble a usucapir fuere ejercitada de manera pública, ostensible, de manera continua e ininterrumpida por el plazo indicado en la ley para que opere esa adquisición del derecho, y consecuentemente con esta imposición de condiciones legales necesarias, la prueba de la que habrá de valerse el pretense usucapiente deberá resultar apta e idónea para demostrar esos extremos exigidos como requisitos o condiciones. Es decir que ese ejercicio de la posesión de la forma establecida por la ley debe verse reflejada o respaldada con la prueba de deberá aportarse producirse y hacerse valer en un proceso de prescripción.

Dicho esto resta destacar y poner énfasis que con gran acierto, la jurisprudencia local como la nacional tiene consagrado que el aporte probatorio en un proceso de prescripción no puede limitarse o resultar suficiente solo mediante el aporte de la prueba testimonial, sin atender a la relevancia que en este tipo de procesos incumbe particularmente a la prueba documental. Es así que no solo adquiere mayor relevancia la prueba documental, sino que el aporte de la misma resulta indispensable para que prospere la pretensión. Así mismo es de considerar que esta relevancia no solo radica en el aporte de la prueba documental sino también la virtualidad e idoneidad que pueda tener la misma para probar los extremos alegados y en definitiva los requisitos legales exigidos. Es por ello que la voluminosidad de la prueba documental no tiene virtualidad ni relevancia si la misma no resulta conducente. Cuando hablamos de la eficacia de la prueba tenemos que prestar particular atención a que la misma

debe probar la existencia de actos posesorios que demuestren ese animus domini, como así también los demás requisitos de la usucapión, es decir que de la misma prueba surja la existencia de actos posesorios que demuestren una posesión pública ostensible, pacífica, continua, e ininterrumpida por el plazo establecido por ley, en el caso de marras no referimos de un plazo veinteañal.

Asimismo y sin menor importancia debemos resaltar que la valoración e interpretación de la prueba aportada y producida se hará con un criterio restrictivo, y esto resulta acertado pues se trata nada más ni nada menos que de la adquisición de la propiedad de una cosa por el mismo imperio de la ley.

En el presente proceso tenemos que la actora no cumple con estos requisitos establecidos por la ley. Mas allá que en lo que atañe a los hechos alegados, estos no resultan ajustados a la realidad, por lo que a ellos más adelante me referiré, tenemos que el aporte probatorio formulado por la actora, precisamente en lo que respecta a la prueba documental adjuntada, la misma no resulta ni suficiente, ni pertinente, ni conducente para probar sus propios dichos y argumentos. La prueba aportada por la actora no resulta capaz de probar los actos posesorios exigidos por el ordenamiento legal para usucapir.

En tal sentido, téngase presente que entre la prueba aportada por la actora, obran un cúmulo de documentación con fecha anterior a la consignada por la misma actora, como de inicio de su posesión en los términos exigidos por la ley para usucapir.

La misma actora alega como fecha inicial de su posesión animus domini el 01/09/1984 cuando falleció su abuela, y la actora tenía 16 años. No obstante adjunta como elementos probatorios un cúmulo de documentación

de fecha anterior a la indicada, por ende dicha documentación no resulta conducente a los fines de la pretensión intentada por la actora, por lo que carecer de todo valor probatorio, (sin dejar de advertir además, que la totalidad de esta documentación está a nombre de la Sra. María Santos Villarreal de Racedo y que siendo la actora su nieta acceder a dicha documentación le debe haber resultado fácil al producirse el fallecimiento, independientemente de que hubiere o no vivido con la Sra. Maria Santos).

Manifiesta la actora que la posesión la adquiere por la mera aprehensión, por la ocupación de la cosa y por su solo voluntad unilateral, alega que residió junto a su abuela y tías y que luego del fallecimiento de su abuela continuo residiendo en el lugar, no obstante no presenta pruebas documental posterior al fallecimiento de su abuela que avalen concretamente tal afirmación, y menos respecto en particular al inmueble de mis mandantes.

La actora manifiesta que a partir del fallecimiento de su abuela ejerce la posesión de forma pública, continua, pacífica e ininterrumpida superando incluso el plazo establecido por la ley, pero con la documental acompañada no quedan probados esos extremos, ni resultan suficientes para probar actos posesorios, pues téngase en cuenta que la prueba aportada no demuestra la regularidad en el tiempo de los actos posesorios que alega y pretende hacer valer. Igualmente surge de la carta documento que aporta como prueba, que el padre de la actora, heredero de la Sra. María Santos Villarreal de Racedo, con posteridad al fallecimiento de la misma, residió en el inmueble sito en Marcos Paz 313 (padrón 142746 y demás datos identificatorios) según sus propias aseveraciones. Surge también que en la escasa documental que aporta de pago de impuestos, es otro heredero de la titular registral María Santos

Villareal, (el heredero: Dionisio Antonio Ruiz) el que suscribe una facilidad de pago sobre ese el mismo inmueble en particular, (padron 142746 de Marcos Paz 313.) Todo ello configura posesión hereditaria de los herederos de la titular Sra. María Santos sobre ese referenciado inmueble en particular.

Si bien resulta aceptado jurisprudencialmente que el pago de impuestos y tributos que gravan un inmueble hacen presumir que aquel que detenta tales recibos de pago fue quien efectivamente los abono y exterioriza así su ánimo dominis, sin embargo, en el presente proceso la actora aporta a la causa como prueba documental un cumulo de boletas simples, sin consignación de pagos, ni sellos de caja, es decir no aporta prueba donde conste que abonó tales tributos y solo se limita a adjuntar boletas simples que tienen constancias de deudas que gravan a los inmuebles, demostrando todo lo contrario a los requerido por la ley, evidenciando de esta forma una actitud desidiosa y desinteresa respecto de la cosa, que no resulta apta para probar la posesión continua con ánimo de dueño que se requiere, mas precisamente y en particular sobre el inmueble titularidad de mis mandantes no presenta documental alguna que acredite pagos posteriores al fallecimiento de la Sra. Villarreal. Respecto tasas por servicios por las que adjunta boletas de EDET y de la SAT, las mismas solo recaen en uno solo de los inmuebles, pues el inmueble de mis mandantes carece de tales servicios.

También manifiesta la actora que realizó mejoras y actos continuos de mantenimiento, pero no aporta al respecto prueba alguna de los mismos, tales como permiso municipal para obra o edificación (que son exigidos generalmente por la autoridad local de aplicación).

Manifiesta la actora que su marido instaló y explota un taller en los inmuebles que pretende usucapir, sin incorporar prueba alguna al respecto, como lo serian facturas, compras de insumos o maquinarias necesarias para el funcionamiento del taller que alega tener desde hace más de treinta años, lo que a todas luces resulta absurdo.

VI. PLANTEO INEXISTENCIA DE UNICO INMUEBLE CON DOBLE REGISTRACION

Corresponde poner de relevancia y prima facie aclarar que la actora incurre en error, o en evidente mala fe, al tratar de argumentar que en el presente proceso existe un solo inmueble con doble registración, sin ningún sustento legal ni factico conducente a avalar tal afirmación. Tratando de confundir, hace referencia a una situación a la que define de anómala, bajo la pretensión de desconocer una realidad irrefutable, como lo es la existencia de dos inmuebles perfectamente identificados, con dos titulares registrales diferentes, conformando dos extensiones jurídicamente identificadas e independientes. En el presente proceso y tal como evidentemente puede corroborarse con la prueba obrante en autos, tanto de los informes y asientos registrales, surge la existencia de dos inmuebles perfectamente identificados, con sus respectivos padrones catastrales, sus propias matrículas y datos complementarios de ubicación y determinación, e incluso con distintos titulares registrales.

Ante la existencia de dos titulares registrales distintos, el actor de un juicio de usucapión deberá probar actos posesorios eficaces para

prescribir, respecto de cada uno de ellos. Incluso, tratándose de dos inmueble perfectamente determinados cada uno con su respectivo padrón catastral, matrícula, y demás datos complementarios, aun cuando ambos inmuebles pertenecieren a idéntico titular registral, el actor estará obligado a probar la posesión respecto de cada uno de los inmuebles para hacer valer su pretensión de adquirir.

Es a la parte actora a quien le incumbe y quien tiene la carga de la prueba de la posesión del o de los inmuebles que pretende usucapir.

Siguiendo este orden de análisis, en la documentación aportada por la actora para probar su posesión, no obran constancias que acrediten la posesión en particular del bien titularidad de mis mandantes. La misma actora pretende probar con la documental aportada, la posesión simultánea de dos inmuebles diferentes, identificados particularmente bajo dos padrones diferentes, con matrículas diferentes, bajo inscripciones diferentes e incluso con titularidades diferentes.

En el caso de marras opera la existencia de dos inmuebles, por lo que la actora ha de tener la carga de probar la posesión efectiva tanto en uno como en el otro de los inmuebles.

En el caso de marras, no solo se trata formal o legalmente de dos inmuebles distintos, sino que física y materialmente, también configuran dos inmuebles bien diferenciados.

Así pues, aunque la actora alegue actos posesorios que no logra probar, sobre ambos inmuebles, manifestando que se trata de una sola propiedad, esto no resulta ni legal ni materialmente cierto, pues los inmuebles colindantes no solo están perfectamente determinados, identificados, y

delimitados en los distintos asiento e instrumentos, sino que materialmente configuran dos inmuebles con características muy distintas y particulares. En uno de ellos, en el inmueble identificado bajo padrón 142746, mat. Catast. 19136/178 parcela 15,etc.etc,, sito sobre calle Marcos Paz 313, se encuentra una construcción de vivienda y demás elementos que pueden dar a presumir la existencia de un inmueble con condiciones tipo residencial. Por el contrario, el inmueble de propiedad de mis mandantes identificado bajo padrón 142745, mat. Catast. 19136/177, parcel 14 etc etc, sito en calle 26 de enero al 100, intersección con calle Marcos paz (esquina), se trata de un terreno baldío sin servicios de luz, ni agua, ni cloacas, se trata de un terreno sin construcción de ningún tipo, el cual materialmente se encontraba delimitado en su perímetro por alambrado que en uno de sus lados la actora se ocupó de retirar. En dicho inmueble, y previo a que la actora manifestara su intención de apropiarse, mis mandantes ejercían actos posesorios efectivos desde su misma adquisición, tales como el desmalezamiento, poda y mantenimiento de espacio verde. Debido a que el referenciado inmueble de mis mandantes es continuo al inmueble en el que residen, el hecho de no contar el terreno baldío con servicios propios, no resultaba un obstáculo para que mis poderdantes pudieran mantener el predio en buenas condiciones de uso, pues se valían de la utilización de los servicios propios de su residencia como el uso de energía eléctrica y agua.

Estas características del inmueble (carente de cualquier servicio, y sin construcción) lo tornan inapto para residir o para laborar como falsamente alega la actora.

La actora afirma con total mendacidad la falta de tradición en la adquisición del dominio de mis mandantes, no existe en el expediente prueba alguna que avale tal afirmación.

Lo cierto es que mis poderdantes desde el momento mismo de la adquisición del inmueble se comportaron con diligencia y responsabilidad respecto del bien, abonando los impuestos y contribuciones que gravan al mismo como lo hace un dueño responsable, ejerciendo actos materiales de posesión destinados a la conservación y mantenimiento del bien como los ut supra indicados, pago de impuestos, contribuciones, mantenimiento del predio etc.

Mis representados, resultan legítimos propietarios adjudicatarios del inmueble, ello queda demostrado con el mismo instrumento que acredita la titularidad de dominio, trátase de primer testimonio de hijuela extraído y obrante en autos caratulados: Racedo Ramón Benito y Villarreal de Racedo María Santos Expte 1150/13, como así también por efectivos actos posesorios, actos propios de un propietario diligente, tales como el cuidado del bien, su conservación, y su custodia, el pago de los impuestos y los gravámenes que recaigan sobre el inmueble, extremos que quedan demostrados por la documental y demás prueba que se producirán oportunamente.

Por el contrario, por parte de la actora, no existe en la documental acompañada constancias de pagos de impuestos, servicios ni contribuciones que recaigan en particular sobre el inmueble de mis mandantes.

La actora solo trata de hacer valer la escasa e insuficiente prueba que detenta respecto el otro inmueble, (el sito en calle maracos paz 313, padrón catastral 142746 etc.), para probar la posesión de un inmueble diferente, el de mis mandantes, y respecto del cual no cuenta siquiera ni con escasa

documentación probatoria, (mucho menos de las características necesaria para usucapir)

Respecto del inmueble de mis mandantes, la actora procura adjuntar al proceso documentación recientemente habida con toda mala fe, y posterior a nuestros legítimos reclamos, cuenta de ello resultan las constancias de las cartas documentos aportadas por la actora, la confección del mismo plano de mensura que aporta luego de ser intimada, y el posterior reclamo judicial por desalojo llevado adelante por esta parte en expte N°287/21.

VII- RECONVECION -SOLICITA REIVINDICACION DEL INMUEBLE.

VII-1- Legitimación Activa.

Que tal como lo acredito con el primer testimonio de hijuela extraído de autos caratulados “Racedo Ramon Benito y Villarreal de Racedo María Santos s/ Sucesión” expte.1150/13, y diversas documentaciones que se acompaña con este responde, mis mandantes son titulares de dominio del inmueble sito en calle Marco Paz, esquina 26 de enero, Mza. E L/C14, Loteo Villa Dominga, padrón Catastral N°142.745, de la ciudad de Monteros.

VII-2- Antecedentes

Que en fecha 17/04/2013 mis mandantes adquirieron de buena fe, el dominio del inmueble objeto de litis, mediante una cesión de derechos y acciones hereditarias que le efectuaron los herederos de la entonces titular registral Sra. Villarreal María Santos.

En el mismo año, mis mandantes decidieron abrir el juicio Sucesorio de la Sra. Villarreal a fin de perfeccionar dicha compra y realizar la correspondiente inscripción dominial.

A poco tiempo de adquirir el inmueble hoy en litigio, mis mandantes comenzaron a limpiar el terreno y a realizar mediciones en el mismo tendiente a la colocación de un muro divisorio, ya que preexistía sobre dicho terreno una delimitación precaria, mediante alambrados oxidados que posteriormente la actora se encargó de extraer del lado de su vivienda, con la intención de unificar ambos inmuebles.

Lejos de sospechar las reales pretensiones de la actora, mis mandantes decidieron postergar dicho proyecto de cerramiento de su terreno, y acceder a la solicitud de la Sra. Ruiz Mercedes Beatriz, quien le solicitaba que le permitiera guardar los vehículos que su marido arreglaba en la vereda de su casa, hasta tanto consiguieran un lugar donde abrir su taller.

Es oportuno destacar SS, que el sr. Páez Manuel Vicente siempre fue trabajador de temporada, y adquirió el oficio de mecánico o chapista, no hace mucho tiempo atrás, siendo falsas las afirmaciones de que el mismo instaló su taller en el terreno de mis mandantes al contraer matrimonio con la actora en el año o 1990.

Sin embargo, la buena relación entre ambas partes en litigio, se terminó cuando mis representados le solicitaron la devolución del inmueble, y estos se negaron a restituir la propiedad tal como se habían comprometido al inicio.

Tras haber agotado las vías amistosas de reclamo y ante la negativa a devolver el inmueble en cuestión, mis mandantes decidieron iniciar una acción por desalojo, autos caratulados *“AYBAR CRISTINA VIVIANA Y OTROS C/ PAEZ MANUEL VICENTE Y OTROS S/ DESALOJO. “Expte. 287/21,* cerrando la instancia de mediación sin acuerdo alguno.

Ante el claro abuso de confianza demostrado por la actora tratando de usucapir un inmueble del cual nunca tuvieron posesión publica u ostensible, pacífica e ininterrumpida por el plazo que prescribe la ley es que solicito se restituya e inmueble a mis mandantes por ser los únicos propietarios y titulares registrales del mismo, siendo este el modo suficiente para adquirir el dominio de un inmueble.

En virtud de lo expuesto, ut-supra y tras haber realizado esta parte numerosas tratativas a fin de obtener la restitución del inmueble, todas con resultado negativo, resulta necesario acudir ante V.S. a fin de obtener la

reivindicación judicial de la cosa objeto de litis.

Atento la verosimilitud del derecho invocado en esta demanda, se solicita a V.S. que, después de trabada la litis se disponga a la inmediata desocupación y entrega del inmueble a la actora.

Asimismo, reservo derechos de accionar penalmente y por los daños y perjuicios que la conducta de la actora me ocasiona, con costas.

VIII- FUNDAMENTOS

La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene sobre las 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, reza el art. 2759 del CCYCN:

“Artículo 2759. Las cosas particulares de que se tiene dominio, sean muebles o raíces, pueden ser objeto de la acción de reivindicación; y lo mismo las cosas que por su carácter representativo se consideran como muebles o inmuebles.”

IX- PRUEBA

La prueba que se ofrece es también común para el responde y la reconvencción.

A)-Prueba Documental.

Se tenga presente la siguiente prueba documental acompañada:

- 1- Fotografía de DNI de Aybar Cristina Viviana y Nieto Armando Lucio.
- 2- Poder General Amplio para Juicio de 03/07/2023
- 3- Acta de Matrimonio de mis mandantes.
- 3- Primer Testimonio de Hijuelas de autos caratulados “Racedo Ramon Benito y Villarreal de Racedo María Santos s/ Sucesión” Expte. 1150/13.

- 4- Cesión de derechos Hereditarios.
- 5- CD. N ° 104336541
- 6- CD. N° 077631502
- 7- Denuncia Policial de fecha 06/07/21
- 8- Solicitud de servicios publico dirigida a la Municipalidad de Monteros. Expte. 12033- A- de fecha 27/09/2022.
- 9- Boleta de inspección de fecha 24/02/2023.
- 10-Boletas de Registro Inmobiliario del mes de Julio del año 2013.
- 11-Boletas de Registro Inmobiliario cuota N° 7 abonada en el mes de Julio del año 2013.
- 12- Boletas del Registro Inmobiliario, cuota N° 9, 10, 11,y 12 abonada el 20/12/2013.
- 13- Boleta de Registro Inmobiliario- Pago anual.
- 14-Boleta del Registro Inmobiliario – Deuda consolidada de fecha 02/02/2016.
- 15-Boleta de Registro inmobiliario de fecha 15/02/2016 con su respectivo acuse de pago-02/02/2016.
- 16-Boleta de Registro Inmobiliario de fecha 30/04/2015- con acuse de pago de fecha 30/04/2015.
- 17-Boleta del Registro inmobiliario cuota N° 12 del año 2016, con fecha de pago 20/12/2016.
- 18-Boletas de Registro Inmobiliario de fecha 15/02/2016; 15/03/2016; 13/04/2016; 13/05/2021; 15/06/2016; 13/07/2016; 16/08/2016; 14/09/2016; 13/10/2016; 15/11/2016; y 22/12/2016.
- 19-Boleta de Impuesto Inmobiliario- Pago Anual año 2019- abonado en fecha 26/11/2019.
- 20-Comprobantes de pago de DGRT de fecha 09/12/2018.
- 21-Comprobantes de pago de fecha 20/12/2016.
- 22-Comprobantes de pago DGRT. De fecha 06/12/2017.
- 23-Comprobantes de pago DGRT. de fecha 11/12/2020.
- 24-Comprobantes de pago de DGRT. de fecha 10/12/2022.
- 25-Comprobantes de pago de DGRT de fecha 09/12/2021.
- 26-Dirección de Renta Municipal- Pago CISI- de fecha 18/01/2023.
- 27-Dirección de Renta Municipal – Pago de Cisi- de fecha 27/03/2020.
- 28-Dirección de Renta Municipal periodo anual año 2022.
- 29-Comprobante pago de CISI de fecha 17/12/2021.
- 30-Recibo N° 01-352562, pago de CISI- de fecha 19/11/2019.
- 31-Recibo N° 01-00349960, de pago de CISI- de fecha 15/08/2019.
- 32-Recibo N° 01-367558- de pago de CISI, de fecha 17/12/2021.
- 33-Recibo N° 01-356399, de pago de CISI, de fecha 27/03/2020
- 34-Recibo N° 01-370069, Pago de CISI, de fecha 31/03/2022
- 35- Recibo N° 01-369747, pago de CISI, de fecha 16/03/2022.

36-Constancia de libre deuda de CISI, de fecha 31/03/2022
37-Recibo N° 01-376167, Pago de CISI, de fecha
13/01/2023Informe de Dirección General de Catastro de
Tucumán, de fecha 03/04/2018, referido al Expte.
05815/2018- Donde consta el detalle analítico del
impuesto inmobiliario.

B)- Prueba Informativa.

1) Oportunamente se libre oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a fin de que remita copia certificada de informe de dominio, 2) Se libre oficio a las Entidades públicas a fin de que certifique la autenticidad de las facturas por impuestos y servicios adjuntos e informe estado de deuda al día de la contestación de los oficios.

C) Testimonial:

Se cite a prestar declaración testimonial a las siguientes personas quienes declararan sobre la titularidad del inmueble objeto de litis, la ocupación indebida por parte de la reconvenida y demás particularidades atinentes a dilucidar la verdad material de los hechos.

1. ALVAREZ MIGUEL ANGEL, DNI. 17.892.559, con domicilio en la calle Gregorio Alfaro 385, ciudad de Monteros-Tucumán

2. MOLINA HECTOR RODOLFO, DNI. 12.541.099 con domicilio en calle Gregorio Alfaro 316 de la ciudad de Monteros- Tucumán.

3- RUIZ DIONICIO ANTONIO, DNI. 5.389.925, con domicilio en CEIBO 5331 S/N, - , MUNRO, VICENTE LÓPEZ, BUENOS AIRES.

D) Inspección Ocular

Oportunamente se practique en el domicilio objeto de litis las medidas establecidas por el art. 400 de CPCYCT.

Hago reserva de ampliar el ofrecimiento de pruebas, en la etapa procesal oportuna.

X - DERECHO:

Fundo el derecho que asiste a mis mandantes, tanto para la contestación de la demanda como para la reconvención, en las siguientes normas: arts.1897,1899; 2759, 2247; 2248; 2249, 2551, 2252 y cctes del CCYCN,, art. 17 Constitución Nacional, arts. 400, 401, 435; 436, 418, y cctes del NCPCYCT y demás leyes doctrinas y jurisprudencia que sean favorables y aplicable al caso de marras.

XI.- RESERVA CONSTITUCIONAL

Para el hipotético e improbable caso de que V.S. haga lugar a la demanda, dejo formulada reserva de interponer el recurso previsto en la Ley 48 y los previstos en la legislación de fondo local, en virtud de que un decisorio en tal sentido afectaría de derechos y garantías constitucionales como la defensa en juicio, el debido proceso y la propiedad; apartándose de los fundamentos normativos y carecer de fundamentación suficiente, todo lo cual culminaría transformándolo en arbitrario, habilitando la vía extraordinaria.

XII.- PETITORIO

Por lo expuesto, de V.S. solicito:

1) Me tenga por presentada, en el carácter invocado conforme poder acompañado, con domicilio legal y electrónico constituido, y se me otorgue la correspondiente intervención de ley.

2) Se tenga por contestada la demanda en legal tiempo y forma.

3) Se tenga presente la RECONVENCION aquí interpuesta por reivindicación, se corra traslado de la misma a la actora reconvenida.

4) Tenga por ofrecida prueba y aportada la documental y la reserva formulada.

5) Se tengan presentes las oposiciones a la prueba ofrecida por la parte actora, conforme se detalló.

5) Se tenga presente la reserva del caso Constitucional, en los términos de la Ley 48.

6) Oportunamente se rechace la demanda entablada por la actora, y se haga lugar a la reconvención, ordenando a la accionante cumplimentar con restitución del bien objeto de litis a favor de mis mandantes, con expresa imposición de costas.

Proveer de Conformidad

JUSTICIA