

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CAPITAL
Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4



Autos: GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO c/ TREJO JOSE MARTIN Y OTRAS/ REIVINDICACION

Expte: 2180/17. Fecha Inicio: 02/08/2017.

San Miguel de Tucumán, 20 de Agosto de 2024.

Y VISTOS: los autos "GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO c/ TREJO JOSE MARTIN Y OTRAS/ REIVINDICACION", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

I.- En fecha 08/03/2018 (el 02/08/2017 acompaña requerimiento de mediación) -fs. 51/66- se apersona Orlando Severiano González, DNI N° 13.400.528, con domicilio real en Avenida Ejército del Norte n° 1999 de esta ciudad, con la representación de su abogado patrocinante Dr. Pedro Isaac Pabón, e inicia demanda de reivindicación en contra de José Martín Trejo DNI N° 21.891.631, con domicilio real en Avenida Ejército del Norte n° 1997 de esta ciudad y de Rosa de Jesús González DNI N° 12.844.051 con domicilio real en calle Don Orione n° 2365 SMT, solicitando se ordene a los demandados la restitución de la fracción del inmueble objeto de reivindicación, totalmente desocupado y libre de ocupantes, con más gastos y costas.

Manifiesta que conforme a la escritura de dominio del 30/05/2013, pasada por ante el Registro Notarial n° 56 de esta provincia, otorgada por el SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN (suscripta por el Sr. Interventor del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia), es el único propietario del inmueble ubicado en calle Ejército del Norte n° 1999 de SMT. Refiere que dicha escritura describe que el inmueble está ubicado en el lugar denominado Barrio San Roque Oeste de esta ciudad, designado en el plano n° 65-383/12-Expediente n° 4046-D-12 de fecha 25/10/2012, identificado como lote n° 6 de la Manzana A, compuesto por las siguientes medidas: del punto 2-3: 9,12 m, del 3-4: 25,87 m, del 4-5: 6,00 m, del 5-1: 5,02 m, y del 1-2 punto de partida: 29,96 m, con una superficie de 267.7268 m²; Linderos: al Norte: Avenida Méjico, al Sur: Parcela 5 (padrón 324.866), al Este: parcela 7 (padrón 324.869) y al Oeste: Avenida Ejército del Norte; Nomenclatura Catastral: Padrón n° 326.927, Matrícula 5997/7333, Circ. I, Secc. 6 B, Manz. o Lám. 21 F (21). Matrícula N-56792.

Explica que en el punto III de la escritura ("Antecedentes Notariales de la Escritura de Venta"), se deja constancia de que le corresponde el inmueble al Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán en su mayor extensión por transferencia mediante ley n° 5081. Añade que en el título

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

“Notariales” se agrega que “... ambas partes (Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (vendedor) y Orlando Severiano González (comprador) manifiestan que la TRADICIÓN (del inmueble objeto de venta) fue verificada con anterioridad a este acto (...) Enterada la compradora (Gonzalez Orlando), manifiesta su conformidad... agregando que se encuentra en posesión real y efectiva del inmueble que por este acto adquieren. Por lo que la vendedora (Provincia de Tucumán), transmite a la parte compradora todos los derechos de propiedad y posesión que sobre lo enajenado tenía para que los ejerciten como legítimos dueños...”.

Refiere que con el informe del Registro Inmobiliario se deja constancia e informa con respecto a terceros que el inmueble objeto de litigio está identificado en el Registro Inmobiliario con el Padrón nº 326.927 y la Matrícula N-56792 en donde figura con su identificación actual de Av. Ejército del Norte 1999 del Barrio San Roque Oeste de esta ciudad Capital. Menciona que en el informe, Asiento nº 1, se indica que el único titular de dominio es el actor.

Continúa diciendo que el inmueble fue adquirido por su parte mediante Boleto de Compraventa celebrado el día 31 de agosto del año 1992. Hace saber que el vendedor de la propiedad es el Sr. Antonio Llavel Taja. Agrega que en la cláusula primera se describe al lote como número SEIS, ubicado sobre calle Méjico esquina Avenida Ejército del Norte de esta ciudad; compuesto de 9 m de frente y contrafrente por 30,25 m de fondo de un costado y 30,50 m de fondo de otro costado; linda al Norte con calle Méjico, al Sud con lote 5, al Este con lote 7 y al Oeste con Av. Ejército del Norte. Aclara que el lote pertenece a una propiedad de mayor extensión.

Señala que en la cláusula cuarta se deja constancia que el vendedor entrega al comprador (Orlando Severiano González) la posesión del inmueble, y que en la cláusula sexta las partes convienen que los vendedores dan su conformidad para que el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la provincia otorgue directamente a favor del Sr. Orlando Severiano González la escritura traslativa de dominio, quedando obligados a suscribir toda la documentación que fuera necesaria para dicha escrituración.

En cuanto al Instituto Provincial de la Vivienda hace saber que en los autos caratulados “Gonzalez Orlando Severiano c/ Trejo José Martín s/ desalojo”, Expte. 9947/13, que tramitó en el Juzgado de Documentos y Locaciones de la 4º Nom. se encuentra incorporado, como prueba del actor, el Expte. Administrativo Nº 12189/440-2009 del Instituto Provincial de la Vivienda.

Indica que dicho expediente administrativo, mediante el cual el IPV hizo entrega a su parte de la escritura traslativa de dominio sobre la cual recae la presente acción legal, se inició mediante la resolución nº 1580 del 12/11/1987. Destaca que en dicho expediente administrativo se encuentra incorporado el Boleto de Compraventa celebrado entre el Sr. Taja Antonio Llavel (comprador) y el IPV (vendedor), en la persona del Arq. Rodolfo Horacio Neme. Refiere que en ese contrato, el Sr. Llavel compra al IPV el lote cuya fracción reclama.

Relata que en el expte. administrativo también luce agregado el Boleto de Compraventa del año 1992 celebrado entre Taja Antonio Llavel y

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Gonzalez Orlando Severiano como comprador, y nota del 31/08/1992 presentada por el vendedor en el IPV comunicando la transferencia del, entonces lote 6, hoy en litigio, al Sr. González.

Cuenta que habiendo subrogado las obligaciones contractuales que tenía el Sr. Llavel sobre el lote 6 con el IPV, abonó todas las cuotas del plan de pagos y los cupones de pago se expidieron a nombre de Taja Antonio LLavel, en su condición de original obligado de pago ante el IPV. Menciona que una vez cumplido el plan de pagos, el IPV de la provincia dicta Resolución nº 02456 del 14/04/2009 en la que ordena autorizar la transferencia del inmueble en litigio adjudicada a Taja Antonio Llavel y su esposa, a nombre de Orlando Severiano Gonzalez y su esposa. Prosigue diciendo que el 30/05/2013 el IPV de la Provincia le entrega la Escritura Traslativa de Dominio.

Resalta que el IPV al remitir el expediente administrativo al Juzgado Civil de Documentos y Locaciones de la 4º Nom., remitió una nota del 06/02/2015, en la cual explica que al tomar conocimiento de que la totalidad del lote en litigio fue adjudicado en el año 1987 a una sola persona (Taja Antonio Llavel) se procedió a unificar ambas fracciones. Añade que el IPV reconoce haber cometido el error de dividir en dos fracciones el terreno de su propiedad, con el argumento de que al regularizar la manzana donde está la misma, vieron dos viviendas y concluyeron que eran dos lotes.

Afirma que luego el error fue rectificado mediante un Plano de Mensura y Unificación al que se le adjudicó un nuevo Padrón y que es todo suyo.

Asegura que ostenta la posesión pacífica y libre de la propiedad que reivindica, que ha cumplido con las obligaciones impositivas provinciales y municipales que gravan al inmueble, los impuestos, tasas y servicios (luz eléctrica y agua) y que es el único dueño de la propiedad.

Pone en conocimiento que la demandada Rosa de Jesús González es su hermana, y que en el año 1993, por razones de solidaridad, ya que se encontraba sola y sin lugar donde vivir, le permitió ocupar un espacio dentro de los límites de su propiedad. Agrega que allí construyó, con la ayuda de su padre ya fallecido Severiano González, una habitación, con un baño y una cocina, para que su hermana viviera, ya que no tenía trabajo ni otros bienes (conf. lo manifestado por la demandada en el acta de audiencia de mediación).

Explica que así fueron las cosas hasta que un día su hermana, a fines del año 2010, se retiró sorpresivamente del lugar que le había prestado, el que comprende una superficie de 9,20 m de frente hacia el Oeste, lindando con el resto de la fracción del Lote 7 que es de su propiedad, por 9,13 m de contrafrente, lindando hacia el Este con el lote nº 8, por 13,24 de fondo hacia el Norte sobre Avenida Méjico y 13,10 m sobre el Sur, lindando con el lote nº 5 del demandado José Trejo.

Manifiesta que grande fue su sorpresa cuando al concurrir al IPV le informan que su hermana, había presentado notas reclamando que le otorguen la escritura traslativa de dominio sobre la fracción de su propiedad que ocupaba en préstamo. Es así que observó en el expte. administrativo del IPV, que en el año 2010 su hermana solicitó mediante notas, que se le otorgara la escritura traslativa de dominio sobre la propiedad, con lo cual sabía y reconocía que el

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

titular de dominio de la propiedad en cuestión, hasta entonces, correspondía al IPV. Dice que el planteo fue rechazado por el IPV por diferentes actos administrativos, dejando en claro que el lote 6 fue adquirido por su parte mediante boleto de compraventa y que Rosa Gonzalez no acreditó su interés jurídico, es decir, su supuesta condición de dueña.

Destaca que en la nota presentada por la demandada en el IPV con el título "Oposición a escrituración", reconoce que el lote en discusión fue adquirido por su parte, y afirma falsamente que fue adquirido por ambos, hecho que nunca fue probado.

Sostiene que con esto se concluye que la Sra. Rosa Gonzalez reconoce que la titularidad del lote n° 6 en su totalidad era del IPV, que dicho terreno fue adquirido por su parte y que su supuesta posesión pacífica e ininterrumpida nunca fue acreditada.

Señala que en el año 2011, en forma clandestina, el codemandado José Martín Trejo ingresó a su propiedad en la fracción donde residía su hermana Rosa Gonzalez. Explica que el demandado Trejo vive en el lote 5, lindante al suyo, con ingreso por Avenida Ejército del Norte, es decir, que es vecino y se conocen hace muchos años.

Menciona que en el juicio caratulado "GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO VS TREJO JOSE MARTIN 5/ DESALOJO", se agregó prueba informativa mediante la cual la Fiscalía de Instrucción de la V° Nom. remitió copia de la Causa n° 3627/2011.

Expone que la Fiscalía de Instrucción de la V° Nom. acompañó copia de su denuncia policial de fecha 23/01/2011, en la que se dejó constancia de que su hermana se retiró de su propiedad ante sus requerimientos, pero que se observa el ingreso de intrusos (en ese momento no sabía que era el Sr. José Trejo).

Agrega que también se acredita con la causa penal que desde enero del 2011, ha tenido diferentes conflictos con Trejo, entre denuncias penales y el juicio por desalojo.

Resalta que conforme las constancias obrantes en el Expediente Administrativo del I.P.V., de las causas penales y del juicio de desalojo, la demandada Rosa Gonzalez reclamó por primera vez al IPV la entrega de su escritura traslativa de dominio, en octubre del año 2010.

Por ello hace notar que el codemandado Trejo supuestamente adquirió la fracción en disputa en noviembre del año 2010, de acuerdo al convenio celebrado con Rosa González, e ingresó a la misma en enero del 2011. Es decir que, según Rosa Gonzalez, es poseedora de la fracción por más de 20 años, pero recién le pidió al IPV la escritura de su fracción en octubre del 2010, un mes antes de cederla a Trejo (noviembre del mismo año). Señala que nunca antes había reclamado nada.

Asevera que Trejo ingresó a su propiedad ilegalmente, por lo que procedió a intimar, mediante carta documento de fecha 18/02/2011, la restitución del inmueble. Añade que el demandado rechazó su carta documento.

Expresa que con posterioridad el demandado hizo ingresar al Sr. Alejandro Lucena, por lo que el 25/07/2013 le remitió una carta documento

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

intimando la restitución de la fracción ocupada ilegalmente, la cual no fue contestada.

Aclara que en esta última carta documento fijó domicilio de Barrio San Roque Oeste Manzana A, Lote 6, que es lo mismo que Avenida Ejército del Norte 1999, ya que la anterior identificación era la asignada por el IPV.

Dice que esto dio lugar a la intervención de la Fiscalía de Instrucción de la VIº Nom. en la causa caratulada "Lucena Alejandro Marcelo s/ usurpación". Expte. 34836/13, en la que también está denunciado el demandado José Martín Trejo.

Explica que los demandados Rosa de Jesús Gonzalez y José Martín Trejo, celebraron el día 23/11/2010 un contrato de cesión de acciones y derechos posesorios, la primera como cedente y el segundo como cesionario. Refiere que en dicho contrato la demandada cede una fracción de terreno identificado como lote 7 "Según Plano de Mensura y División Inscripto en la Dirección General de Catastro...". Remarca que el Plano al que cita el contrato es el Plano de Mensura y División elaborado y registrado en Catastro Parcelario de la Provincia por el IPV y no por la demandada Rosa de Jesús González y que la titularidad del plano no fue mencionada en el contrato.

Resalta que Trejo firma el contrato, tomando conocimiento de la existencia de dicho plano de mensura y división, de lo que se infiere que no le importaba saber quién era el titular del plano o fue negligente al no pedir una copia del mismo. Por ello, asegura que Trejo conocía perfectamente que Rosa Gonzalez no era ni la dueña ni la poseedora de la fracción que supuestamente compró.

Continúa diciendo que el Plano de Mensura y División del IPV no es tenido en cuenta respecto a la errónea subdivisión de su lote en nº 6 y nº 7, pues el propio IPV rechaza la pretensión de Rosa Gonzalez como supuesta poseedora del lote 7. Agrega que al momento de entregarle su escritura traslativa de dominio, el IPV hace expresa mención de la superficie total de su terreno identificado como lote nº 6, que comprende la superficie vendida por Rosa Gonzalez a Trejo, desconociendo su supuesto derecho posesorio. En pocas palabras, enfatiza que el lote nº 7 que se cita en el contrato celebrado entre los demandados no existe.

A continuación describe las cláusulas del contrato y realiza algunas observaciones. Señala que le llama la atención que las partes arriben a este acuerdo sabiendo que el titular de dominio es el IPV de la Provincia.

Sostiene que el contrato de compraventa celebrado entre los demandados no es de buena fe. Expresa que las circunstancias reseñadas describen cómo mediante la simulación de un contrato, la Sra. Gonzalez cedió un derecho de posesión que no tenía, pretendiendo además una titularidad de dominio ante el IPV que también se le negó, aprovechándose de un error de éste, para luego transferir por una suma de dinero irrisoria, en relación al valor del terreno de la propiedad y el valor de la construcción.

Afirma que es clara la intencionalidad de provocar un daño a su patrimonio, sustrayendo del mismo a una fracción de su propiedad que le corresponde porque la posee, la ha pagado desde el primer día y ostenta el

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

carácter de titular de dominio.

Asegura que Trejo, comprador de la posesión, sabía que el denominado lote n° 7 era, de dominio del IPV, porque así se dejó establecido en el contrato de cesión de posesión y porque su propio lote n° 5 se encuentra en las mismas condiciones, es de titularidad del IPV.

Invoca jurisprudencia, doctrina y normativa que considera aplicable.

Por último, hace reserva del caso federal y de reclamar daños y perjuicios, y ofrece pruebas.

II- Ha resultado sorteado el Juzgado Civil y Comercial Común de la VI° Nom.

Por presentación del 13/03/2018 (fs. 68/69) la parte actora ha acompañado documentación original, la que se reserva en Caja Fuerte del Juzgado.

III- En fecha 30/05/2018 (fs. 85) se recepcionó el legajo de mediación n° 3736/17 caratulado "Gonzalez Orlando Severiano c/ Trejo José Martín y otra s/ mediación (reivindicación)", que se reserva en Caja Fuerte del Juzgado.

IV.- Por decreto del 15/06/2018 (fs. 91) se ordena correr traslado de la demanda.

El 20/09/2018 se remiten cédulas, siendo notificadas el 21/09/2018 (fs. 98 y 99 vta.).

V- En fecha 16/10/2018 (fs. 216/236) se apersona el demandado José Martín Trejo, a través de su abogada patrocinante Dra. María Cleidi Chagra, contesta demanda y reconviene por prescripción adquisitiva en contra de Orlando Severiano González DNI 13.400.528 y su esposa Graciela Beatriz Jimenez DNI 18.432.936, sobre la fracción del inmueble ubicada en Av. Méjico n° 2290 de S.M. T., Departamento Capital de la Provincia de Tucumán.

a) En primer lugar, contesta demanda. Realiza la negativa general y particular de los hechos, y niega la validez y autenticidad de toda la documentación adjuntada por la contraria, salvo la expresamente reconocida por esta parte.

Cuenta que conforme surge del boleto de compraventa de fecha 23/11/2010, adquirió de la Sra. Rosa de Jesús González, un lote de terreno con casa habitación construido en el mismo, identificado como Lote N° 7 de la Manzana A1, ubicado en calle Méjico N° 2290 del Barrio San Roque Oeste de la ciudad de San Miguel de Tucumán, el cual era de propiedad de la vendedora y cuyo titular registral era el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, como expresa el instrumento, conforme Plano de Mensura y División n° 56090/2009 Expte. n° 27404/IPV/2008 del 27/04/2008, el cual al momento de la compra se encontraba debidamente aprobado por la DGC.

Indica que el inmueble de su propiedad (Padrón N° 324.868) sito en calle Méjico N° 2290, colinda al Este con el inmueble del Sr. Orlando Severiano Gonzalez, ubicado en la esquina de calle Méjico y Av. Ejército del Norte; ambos inmuebles se encuentran perfectamente separados mediante una pared divisoria/medianera (de vieja data), afirmación que puede verificarse

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

mediante Acta de Constatación (con fotografías) de fecha 25/07/2013, labrada por la Escribana Ana Gabriela de Delloca (Registro Notarial N°46).

Consigna que la verdad de los hechos es que el Barrio San Roque Oeste, fue relevado por el área social del IPV, antes de confeccionarse el Plano de Mensura y División n° 56090/2009, Expte. N° 17404-IPV-2008, del 27/04/2008, en el cual se reflejaba claramente la existencia de dos inmuebles lote 6 y lote 7. Explica que uno de ellos es el inmueble sito en calle Méjico N° 2290, identificado como Lote N° 7, Padrón N° 324.868 el cual adquirió; existiendo otro inmueble perteneciente al Sr. Orlando Severiano Gonzalez y su esposa, que se identificaba como lote N° 6, Padrón 324.867.

Destaca que mediante Resolución del IPV n° 7328 de fecha 23/09/2008 (Expte. 3954/440/2008) y el Decreto N° 876/01 del 01/04/08 se incluye al Barrio San Roque Oeste a la Ley Provincial N°8042, que dispone la condonación de los importes que se adeudaren por precio de venta de los inmuebles cuyos dominios figuran a nombre de la Provincia de Tucumán, que se hayan incorporado a su patrimonio en el marco de la Ley N°5670 (Barrios de emergencia y zonas periféricas). Añade que en el Anexo I de la resolución citada, se identifica claramente la existencia de los Lotes 6 y 7 de la Manzana A, cada uno con distintos montos, de acuerdo al Plan Vigente donde se indica los capitales de financiación, amortización y condonación; de lo que surge la existencia de dos lotes totalmente individualizados para dicho organismo.

Aclara que al momento de adquirir dicho inmueble (por boleto de compraventa del año 2010), todas las boletas de servicios e impuestos del Lote 7, Padrón N° 324.868 estaban nombre de su anterior poseedora, Rosa de Jesús Gonzalez, quien le vendió el inmueble, y que dichas boletas continuaron por un tiempo a nombre de ella.

Hace saber que esta situación se vio totalmente alterada y modificada, por maniobras engañosas del accionante, mediante Plano de Mensura y Unificación N° 65-383/13, el cual fue efectuado sin relevamiento alguno ni interpelación o notificación a su parte, modificando la situación real, vulnerando sus derechos y ocasionando un grave perjuicio.

Resalta que cuando el IPV dicta la Resolución 2456 del 14/04/2009, para que se proceda a la escrituración del lote N° 6 a nombre del actor y su esposa, se encontraba vigente el Plano de Mensura y División n° 56090/2009, Expte. n° 27404-IPV-2008, por lo tanto, la autorización efectuada se refería solo al lote N° 6 no así al lote N° 7, adquirido por esta parte. Observa que no surge de la resolución que previo a escriturar debía unificarse el Lote N° 6 con el N° 7.

Señala que la modificación del Plano de Mensura y División n° 56090/2009 (plano original), mediante el Plano de Mensura y Unificación n° 65-383/13, provocó la anulación de los padrones de origen N° 324.867 (inmueble de González y su esposa, Lote N° 6) y N° 324.868 (inmueble adquirido por esta parte, Lote N° 7), unificándolos como un único inmueble bajo la titularidad exclusiva del actor y su esposa. Agrega que estas maniobras les permitieron escriturar a su favor ambos inmuebles, cuando uno de los lotes le pertenece, y que el IPV no había resuelto la escrituración del Lote 7 y menos aún la unificación

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

de ambos en la mentada resolución. Indica que uno de los requisitos para la confección de la escritura es el plano de mensura, pero que en el mismo no se plasma la existencia de dos construcciones (una de ellas de su pertenencia), ni que estas se encuentran divididas por una pared medianera, lo que no se encuentra dibujado en el plano de mensura referenciado. Todo esto lo llevó a efectuar un planteo administrativo ante el IPV.

Considera que es importante que se tenga presente que es adquirente y, por lo tanto, poseedor de buena fe del inmueble ubicado en calle México N° 2290 de esta ciudad; y que en ningún momento ha procedido a ocupar ilegalmente el fondo de su propiedad, como expresa el actor. Afirma que esto ha quedado claramente acreditado en la causa penal "Trejo José Martín y González Orlando Severiano s/ usurpación de propiedad", radicada en la Fiscalía de Instrucción N° 5 del Centro Judicial Capital; la cual se encuentra archivada en virtud de no encontrarse configurada la usurpación atento al art. 341 C.P.P.T.

Continúa diciendo que de la sentencia mencionada surge que el Sr. González no fue nunca poseedor de la fracción de inmueble objeto de la presente demanda, que la única poseedora fue su hermana Rosa J. González desde el año 1992 y luego esta parte en el carácter de continuador de la posesión que ella detentaba. Cita partes textuales de la sentencia.

Advierte que de la expresión vertida por el actor en la demanda, párrafo primero, bajo el título "Demandado: Trejo José Martín", surge nuevamente el reconocimiento del Sr. González, de que su hermana es quien poseía el inmueble ubicado en calle Méjico n° 2290 SMT, objeto de este proceso, como ya lo había expresado al declarar en la causa penal referenciada. Por ello afirma que el Sr. González no poseyó nunca la fracción que se pretende reivindicar y que así lo confirma la sentencia de la causa penal.

Refiere que existieron y existen numerosos procesos administrativos y judiciales por este tema, los cuales menciona: 1- "González Orlando s/ amenazas de muerte (Trejo José Martín y otros)", radicado en el Juzgado de Instrucción Penal de la V° Nom. 2- "Trejo José Martín y González Orlando Severiano s/ usurpación de propiedad", radicado en el Juzgado de Instrucción Penal de la V° Nom., en el que se resolvió el archivo de la causa por no encuadrar en la figura penal de usurpación. 3- Proceso administrativo en el IPV de anulación, unificación y rectificación de plano y todos los actos posteriores. Expte. 2675/440-2015. 4- "González Orlando Severiano c/ Trejo José María s/ desalojo", Expte. 9947/13, que tramitó ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IV° Nom.

Expone que Rosa de Jesús González, a quien le compró de buena fe el terreno, es hermana de Orlando Severiano González, y que, según lo manifestado por la Sra. Rosa y los vecinos de la zona, ambos compraron el terreno en cuestión -pagando la mitad cada uno-, acordando que ocuparían una parte diferenciada del terreno donde establecerían su residencia. Cuenta que así lo hicieron en un principio, y quedó reflejado en el Plano de Mensura y División N° 56090/2009 del 27/04/2009, que se encuentra vigente respecto al loteo del Barrio San Roque Oeste. Agrega que dicha situación de hecho también fue constatada y reconocida por la U.E.P. PRO.ME.BA (Programa de Mejoramiento de Barrios) del

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

IPV el 20/12/2010, surgiendo que desde dicho programa, se confeccionó y aprobó el plano de loteo del barrio San Roque Oeste de S.M.T, de acuerdo al hecho existente en los Lotes 6 y 7 de la manzana A 1.

Reitera que del Plano de Mensura y División n° 56090/2009 del 27/04/2009 se ve claramente que el terreno está dividido materialmente en 2 lotes identificados como lote 6 (padrón 324.867) y lote 7 (padrón 324.868).

Manifiesta que el actor pretende recuperar la posesión de una fracción que nunca tuvo, lo que ha sido reconocido por éste en diferentes procesos y ha quedado demostrado con la documentación que se acompaña.

Destaca que el IPV reconoce en las diferentes actuaciones llevadas a cabo, que la Sra. Rosa de Jesús González era quien poseía la fracción objeto de esta litis, que jamás inició acción alguna a los fines de recuperarla y que a la fecha han transcurrido más de 20 años desde que ella comenzó a poseer animus domini dicha fracción en el año 1992.

Sostiene que en el presente caso, el título del reivindicante es posterior a la posesión del demandado, por lo tanto, no es suficiente para fundar la demanda. Agrega que es necesaria la conjunción de título y modo para adquirir el derecho real, y éste no pudo nacer para el demandante, si a la fecha de su título el demandado ya tenía la posesión.

Expresa que otra prueba más de la falta del requisito de posesión del actor, es la sentencia del 09/12/15, recaída en los autos "González Orlando Severiano c/ Trejo José María s/ desalojo" Expte. 9947/13, en la que ha quedado demostrado que el que suscribe es el legítimo poseedor animus domini de la porción del inmueble, desde la adquisición a Rosa de Jesús González, accediendo a la posesión que ella ostentaba. Agrega que de las pruebas aportadas en dicho proceso resulta claro que: a) González es propietario y poseedor del lote n° 6 manzana A del Barrio San Roque Oeste, conforme Plano de Mensura y División n° 56090/2009. b) Que el propio actor en una presentación efectuada ante el IPV reconoce expresamente que autorizó a su hermana a vivir en el inmueble, quien construyó una pared medianera para dividirlo. c) que cuando esta parte adquirió la fracción de terreno en cuestión, existían dos lotes totalmente divididos, cada uno con su vivienda.

Asevera que el actor no puede demostrar los extremos necesarios a los fines de la presente acción, pérdida de la posesión, en atención a que nunca la tuvo, ya que quien la ejerció de manera ostensible y continua fue su hermana, Rosa de Jesús González, que a su vez, le transmitió la posesión que continúa hasta la fecha.

b) Asimismo, reconviene por prescripción adquisitiva respecto a la fracción de terreno ubicada en Av. Méjico N°2290 de la ciudad de San Miguel de Tucumán Departamento Capital de la Provincia de Tucumán; que mide 12,90 m de frente por 13,10 m de fondo, con una superficie total a prescribir de 118,9127 m², que se encuentra dentro de una fracción de mayor extensión, inscripta en el Registro Inmobiliario con Padrón inmobiliario N°326927, Matrícula Registral N-56792, Circunscripción I, Sección 6B, Manz Parc 21 F 21, Parcela 6A; cuyos linderos de la fracción son: al Norte con Av. Méjico, al Sur con Superior Gobierno de la Provincia (padrón n° 324.866), al Este con Superior Gobierno de la Provincia

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

(padrón n° 324.869), al Oeste Graciela Beatriz Jimenez y Orlando Severiano González (padrón n° 326.927), conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 74064/16, Expte. 20424-F-16 del 04/10/2016, en tanto es continuador de la posesión animus domini, ejercida por la Rosa de Jesús González, según Boleto de Compraventa de fecha 23/11/2010.

Destaca que a lo largo de los años la Sra. González ha realizado una serie de actos posesorios sobre la fracción objeto de esta prescripción, a saber: construcción, cerramiento, instalación de alumbrado, limpieza y mantenimiento, y cableado telefónico. Agrega que como continuador de la posesión siguió efectuando actos posesorios tales como: locación, mantenimiento, mejoras, limpieza y conservación.

Concluye diciendo que Rosa González, cuya posesión continúa esta parte, ha ejercido la posesión a título de dueña a lo largo de más de 20 años, desde 1992, de manera continua y ostensible, por lo cual solicita se haga lugar a la acción de prescripción adquisitiva, reconociendo, al que suscribe, el derecho de propiedad sobre la fracción descripta.

Por último, funda su derecho y ofrece pruebas (documental, informativa, informe ambiental, confesional y testimonial).

Acompaña documentación original, que se reserva en Caja Fuerte del Juzgado.

VI.- Por presentación del 17/10/2018 (fs. 239/240), se apersona González Rosa de Jesús, con el patrocinio de su abogada Dra. Amalia Patricia Dominguez, interpone caducidad de instancia y contesta demanda.

Realiza la negativa general y particular de los hechos.

A continuación, cuenta su versión de los hechos afirmando que detentó la posesión en forma continua por más de 20 años, del lote n° 7 (hoy vendido dichos derechos posesorios al comprador Sr. Trejo), ejerciéndola como dueña desde antes del año 1992 aprox., mucho antes de la adquisición de la escritura de venta otorgada en el año 2013 al accionante, por el Superior Gobierno de la Provincia. Agrega que la vivienda ubicada en Calle Méjico n° 2290, Casa 7 Padrón n° 324868, del Barrio San Roque Oeste, fue construida con su esfuerzo y dinero.

Indica que en el Plano para Prescripción Adquisitiva a su nombre del año 2010, también anterior al año 2013 -fecha de la escritura otorgada al accionante-, consta que el domicilio es calle Méjico 2290, lote n° 7, Padrón n° 324868, diferente al lote n° 6 que dice el accionante le pertenece. Agrega que es claramente visible que su lote se encuentra en calle Méjico y no en Avenida Ejército del Norte como el del accionante.

Estima que en boleto de compraventa del Lote 7 se destacan los datos registrales del mismo, cuyos derechos posesorios de más de 20 años se vendieron en el año 2010, antes que el accionante obtuviera su escritura del IPV sobre el lote n° 6 -lo que surge del contenido de sus cláusulas-, por lo cual ya había operado la prescripción adquisitiva a su favor por haber poseído más de 20 años, a la fecha de la venta.

Hace notar que en el certificado de residencia, expedido por la Policía en el año 2004, consta que a la fecha la solicitante Rosa de Jesús

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

González vive y reside en el domicilio de calle Méjico 2290 desde hace 12 años, que sumados hacen más de 26 años de posesión en dicho domicilio.

Expresa que en esa propiedad de calle Méjico 2290 nació su nieta, cuya partida de nacimiento del año 1998 acompaña, registrando el domicilio de su padre -hijo de la Sra. González- quien vivía con ella.

Asevera que Orlando Severiano González no tiene ni jamás tuvo la posesión del lote n° 7, ni tampoco demostró acto alguno realizado en su propiedad, pues se encuentran divididos los lotes.

Manifiesta que la posesión del inmueble de su propiedad (padrón n° 324868) data de muchos años atrás, lo que demuestra que su comprador no es un intruso, ni entró por la fuerza o clandestinamente, ni se apropió de ningún lote que no fuera el de su propiedad (por compra que le realizó).

Asegura que en el presente caso ha superado con creces el tiempo exigido por ley para adquirir el dominio por prescripción, aún cuando se tome el año 1990/1992 hasta el año 2010 en el que vendió su casa al Sr. Trejo, mucho antes de que el accionante adquiriese por escritura otro lote (lote n° 6) con diferente padrón, matrícula, y donde figuran en los planos como colindantes.

Por último, ofrece pruebas (documental, inspección ocular).

VII.- Corrido traslado del planteo de caducidad de instancia, el 23/11/2018 (fs. 251/255), lo contesta el actor solicitando su rechazo.

Por sentencia del 14/03/2019 (fs. 260) se rechaza por extemporáneo el planteo de caducidad interpuesto por la demandada Rosa del Jesús González.

VIII.- Librados los oficios de rigor, el Registro Inmobiliario remite Matrícula (folio electrónico) N-56792 (Capital Norte), que identifica al inmueble de la siguiente manera: Ubicación del inmueble: Avda. Ejército del Norte 1995 B° San Roque Oeste. Nomenclatura Catastral: Circ. 1, Secc. 6B, Manz./Lám. 21 F 21, Parc. 6A, Padrón Inmobiliario n° 326927, Matrícula Catastral n° 5997/7333. Medidas, Linderos y Superficie: s/ plano: Superficie según plano: 267,7268 m², Mide *en Polígono 1* del vértice 3 al 4: 25,87 m, del vértice 4 al 5: 6,00 m, del vértice 5 al 1: 5,02 m, del vértice 1 al 2: 29,96 m, del vértice 2 al 3: 9,12 m. Linda: al Sur con Padrón n° 324866, al Oeste con Av. Ejército del Norte, al Norte con Av. Méjico y al Este con Padrón n° 324869. Plano n° 65383- Mensura y Unif. -Expte. 4046-D-2012. Antecedente dominial: FRC: N-29856. Titularidad de dominio: a nombre de González Orlando Severiano y Jimenez Graciela Beatriz, casados en 1eras. nupcias, en un 50% cada uno, con domicilio en B° San Roque Oeste Lote 6 Manz. A, por compra mediante escritura n° 102 del 30/05/2013, Entró: 35623 en fecha 18/06/2013 (fs. 280/282).

La Dirección General de Catastro -Departamento Inmuebles Fiscales- informa que el inmueble ubicado en Av. Ejército del Norte n° 1999 (Barrio San Roque Oeste), Municipalidad de San Miguel de Tucumán e identificado con el Padrón n° 326927, no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia (fs. 293).

Asimismo, la Dirección General de Catastro hace saber que el Padrón n° 326927, Circ. I, Secc. 6B, Lam. 37, Manz. /Parc. 21 F 21, Parc. 6 A, Matrícula Catastral: 5997, Orden: 7333, Departamento Capital; está ubicado en

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Avenida Ejército del Norte n° 1999- Mz. A- Lote 6- B° San Roque Oeste- San Miguel de Tucumán. Además, informa que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral N-56792, a nombre de González Orlando Severiano DNI 13.400.528 y Jimenez Graciela Beatriz DNI 18.432.936 (fs. 298).

IX.- Corrido traslado de la reconvención por prescripción adquisitiva, por presentación del 16/06/2020, lo contesta el actor Orlando Severiano González, solicitando su rechazo.

Afirma ser el legítimo y único propietario del inmueble identificado como lote 6 por el IPV y la Escritura Traslativa de Dominio otorgada por dicho Organismo Público, ya que adquirió por Boleto de Compraventa la totalidad del terreno o lote en el año 1992 y, que conforme se cita en el mencionado boleto, es poseedor desde el año 1992.

Indica que la Sra. Rosa de Jesús González (su hermana) nunca tuvo la posesión en forma pública, continúa, pacífica e ininterrumpida, por lo que mal pudo transmitir a José Trejo el derecho posesorio que ahora pretende prescribir a su favor.

Señala que el Sr. José Trejo esgrime a su favor el Plano de Mensura y División N° 56090/2009 – que obra en el Expte 17404/IV/2008 del IPV, que es un plano de propiedad o titularidad del IPV, que no puede usarse en ayuda de la pretendida posesión en cabeza de Rosa de Jesús González. Agrega que un plano de Mensura y División, no acuerda derechos posesorios ni de ninguna naturaleza en nuestro Derecho Civil y como tal no es posible que sea usado como prueba de una prescripción.

Explica que en lo que respecta a la división en dos fracciones de su lote (el n° 6), el propio IPV admitió su error y procedió a su corrección unificando el terreno como LOTE 6, mediante Plano de Mensura y Unificación 65-383/13. Añade que por más que el demandado Trejo alegue, sin prueba alguna, que la unificación de su terreno por parte del IPV, fue mediante maniobras fraudulentas o engañosas, la realidad es que fue el propio IPV corrigió su error administrativo, dentro del marco de las facultades legales que le son propias.

Advierte que el Plano de Mensura a nombre de la Sra. González Rosa de Jesús, no está aprobado ni registrado en la Dirección General de Catastro.

Refiere que el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva presentado a nombre de Trejo, fue aprobado y registrado por la DGC recién en el año 2016, es decir, un año antes del ingreso de la presente demanda.

Sostiene que las reiteradas presentaciones de cartas documentos y notas efectuadas por los demandados en el IPV en el marco del Expte. N° 17404/IV/2008, no hacen más que probar que los demandados reconocen como titular de dominio al IPV. Agrega que la existencia de ese expediente administrativo del IPV, prueba que la demandada Rosa de Jesús González, jamás tuvo sobre la fracción de terreno objeto de litigio, un derecho posesorio en forma pacífica, pues siempre estuvo reconociendo que era el IPV su legítimo dueño.

Cuenta que los demandados, a pesar del invocado derecho posesorio, nunca accionaron en contra del IPV por la decisión administrativa de escriturar el lote 6 a su nombre. Menciona que el Sr. Trejo nada dice sobre el

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Boleto de Compraventa celebrado entre esta parte y el Sr. Antonio Llavel Taja, en el año 1992, y que, a su vez, Taja Llavel había adquirido el lote 6 del IPV, con anterioridad al año 1992 (conf. boleto de compraventa del año 1987 celebrado entre el IPV con Taja Llavel).

Expresa que hizo actos posesorios en calidad de poseedor en forma pacífica, ininterrumpida, continúa y pública desde el año 1992, sobre el terreno en el cual se encuentra incluida la fracción reclamada: ha construido su casa, pagó impuestos y servicios públicos sobre la totalidad del terreno y abonó mensualmente el pago de las cuotas convenidas con IPV.

Afirma que el terreno identificado como Lote 6 y más aún la fracción en litigio ubicada dentro del mismo Lote 6, ha estado en manos de diferentes personas físicas o jurídicas, desde hace más de veinte años, conforme lo acredita la documentación acompañada por esta parte y citada también por el demandado Trejo, en la que jamás se nombra a Rosa de Jesús González como poseedora o compradora de ningún terreno o lote de terreno en el marco de la operatoria de compra de inmuebles ante el IPV.

Enfatiza que por la naturaleza jurídica de su reclamo (reivindicación) y de los reclamos o disputas cumplidas en actuaciones judiciales en sede penal y otra en civil (desalojo), nunca pueden constituir actos jurídicos de reconocimiento a favor de Trejo y de su pretendido derecho posesorio, ya que es en el ámbito del presente litigio donde se determinará si el prescribiente tiene derechos posesorios sobre la fracción en litigio o no.

Resalta que la posesión de Trejo nunca fue pacífica, pues sus reclamos judiciales, sus cartas documentos dirigidas a él y a personas que éste introducía en su terreno, fueron interrumpiendo su supuesta posesión pacífica. Agrega que también las continuas presentaciones efectuadas por Trejo y González ante el IPV fueron interrumpiendo sus pretendidos derechos posesorios.

Concluye diciendo que el Sr. Trejo no es poseedor de la fracción de terreno en disputa y tampoco es continuador de la posesión veinteañal de Rosa de Jesús González, simplemente porque González nunca tuvo la posesión de la fracción en cuestión, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el plazo de 20 años o más.

X.- En presentación del 22/07/2020, se apersona la Sra. Graciela Beatriz Jimenez, a través de su abogado patrocinante Dr. Pedro Isaac Pabón, y contesta la reconvenición por prescripción adquisitiva en los mismos términos que su esposo Orlando Severiano González. Afirma que con su esposo son los únicos y legítimos propietarios del inmueble de la litis.

Asimismo, unifica personería en el casillero de notificaciones del Dr. Pedro Isaac Pabón, abogado de su esposo Orlando Severiano González.

XI.- Mediante proveído del 30/09/2020 se ha ordenado la apertura prueba por el término de 40 días.

XII.- Por presentación del 12/11/2020, sin revocar patrocinio del Dr. Pabón, constituyen también domicilio procesal en el casillero de la abogada patrocinante, Dra. María Julieta Miranda.

XIII.- Por proveído del 25/11/2020 se tienen presente los

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

ofrecimientos probatorios presentados por las partes, los cuales se reservan para ser proveídos en la audiencia que se celebrará oportunamente. Asimismo, se suspenden los términos procesales, los que serán reabiertos una vez que se encuentren establecidas las condiciones de seguridad sanitaria de la primera audiencia.

XIV.- Por sentencia del 29/12/2020 se hace lugar a la medida de no innovar solicitada por Orlando Severiano González en contra de José Martín Trejo, a fin de que se abstenga de modificar el estado de hecho y de derecho del inmueble de la litis, hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo.

XV.- Por providencia del 21/04/2021 se reabren los plazos procesales suspendidos y se convoca a las partes a la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas a realizarse el 03/06/2021.

XVI.- Por decreto del 02/06/2021 se dispone: "(...) 2) Resulta necesario, en forma previa a continuar el proceso, tener a la vista los expedientes 2397/13 y 1564/14 para analizar su relación con los autos. En consecuencia, líbrese oficio al juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nominación para que remita las causas "Trejo José Martín c/ Gonzalez Orlando Severiano s/Interdicto posesorio, Expte. 2397/13" y " Trejo José Martín c/ Gonzalez Orlando Severiano s/Redargución de falsedad, Expte. 1564/14". (...) 3) Déjase sin efecto la audiencia fijada para el 03/06/2021".

Por proveído del 29/12/2021 se ordena: "(...) Considero que los tres expedientes analizados son conexos y deben tramitar ante un único juez. Valoro que las partes de cada proceso coinciden, actuando en distintos roles (actores y demandados); la identidad y relación de los inmuebles objeto de cada juicio; y interrelación de los hechos expuestos en cada uno. Las causas mas antiguas son los exptes 2397/13 y 1564/14 que tramitan en el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIIa. Nom. Por lo expuesto, y considerando que en tres los procesos existe una conexidad instrumental y sustancial me declaro incompetente para seguir entendiendo en ésta causa (art. 7 inc. 16 CPCCT). Remítase la presenta causa al Juzgado Civil y Comercial Común de la VII Nominación (...)"

XVII.- El 10/02/2022 se remiten los presentes autos al Juzgado a mi cargo, por incompetencia.

Por sentencia del 27/06/2022 se resuelve ordenar la acumulación por cuerda separada de los presentes autos "GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO c/ TREJO JOSE MARTIN Y OTRA s/ REIVINDICACION" Expte. 2180/17 y de la causa "TREJO JOSE MARTIN c/ GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD". Expte. n°: 1564/14, al juicio caratulado "TREJO JOSE MARTIN c/ GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO s/ Z-INTERDICTO POSESORIO". Expte. n° 2397/13, por ser el más antiguo, en los términos del art. 176 del C.P.C.C.

XVIII.- Por decreto del 31/08/2022 se fija fecha para la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, a realizarse el 31/10/2022.

XIX.- Mediante presentación del 28/10/2022 el demandado reconviniente Trejo denuncia hecho nuevo.

En actuación del 18/11/2022 obra contestación del traslado de

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

hecho nuevo, por parte del actor Orlando Severiano González, solicitando su rechazo.

El 18/11/2022 se tiene presente para la Segunda Audiencia.

XX.- La Primera Audiencia ha sido celebrada el 31/10/2022.

XXI.- En fecha 23/05/2023 el demandado José Martín Trejo designa como abogada patrocinante a la Dra. Verónica M. Rallin, sin revocar el patrocinio anterior y manteniendo domicilio legal en el casillero de la Dra. Chagra María Cleidi.

XXII.- El 23/06/2023 se hace constar que se ha recibido documentación original del Juzgado Civil y Comercial Común de la VIº Nom., la cual se reserva en Caja Fuerte del Juzgado.

XXIII.- El 07/08/2023, día fijado para la Segunda Audiencia, por problemas de conexión se decide pasar a un cuarto intermedio, a fin de continuar celebrando la audiencia en forma presencial.

Finalmente, la Audiencia de Vista de Causa se llevó a cabo el 19/09/2023. En este acto la parte demandada solicita realizar tacha de testigos.

En autos se han producido las siguientes pruebas conforme informe de la Actuaria del 19/09/2023: Actor: Instrumental: producida; Informativa: producida; Testimonial: producida; Confesional: producida. Demandado (C) Trejo: Instrumental: producida; Informativa: parcialmente producida; Informe ambiental: producida; Confesional: producida; Testimonial: parcialmente producida (depusieron 3 de los 4 testigos ofrecidos). Demandado (D) González: Instrumental: producida; Informativa: parcialmente producida; Testimonial: producida; Inspección ocular: producida.

XXIV.- En presentación del 26/09/2023 el demandado Trejo formula tachas.

En presentaciones del 20/10/2023 la parte actora reivindicante formula tachas.

XXV.- Las partes han alegado por escrito: el actor Orlando Severiano González por presentación del 04/12/2023, el demandado José Martín Trejo por presentación del 26/12/2023 y la demandada Rosa de Jesús González también mediante escrito del 26/12/2023.

Practicada planilla fiscal, la misma ha sido repuesta por la parte accionante el 23/02/2024, por el demandado José Martín Trejo el 28/02/2024 y por la demandada Rosa de Jesús González el 04/03/2024.

XXVI.- En consecuencia, por proveído del 13/03/2024 se llaman los autos para sentencia, encontrándose en condiciones de emitir pronunciamiento.

CONSIDERANDO:

I.- La litis

a) Orlando Severiano González DNI N° 13.400.528, interpone demanda de reivindicación en contra de José Martín Trejo DNI N° 21.891.631, y de Rosa de Jesús González DNI N° 12.844.051.

Asevera que conforme a la escritura de dominio del 30/05/2013,

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

pasada por ante el Registro Notarial n° 56 de esta provincia, otorgada por el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (suscripta por el Sr. Interventor del IPV), es el único propietario del inmueble ubicado en calle Ejército del Norte n° 1999 de SMT. Refiere que dicha escritura describe que el inmueble está ubicado en el lugar denominado Barrio San Roque Oeste de esta ciudad, designado en el plano n° 65-383/12-Expediente n° 4046-D-12 de fecha 25/10/2012, identificado como lote n° 6 de la Manzana A, compuesto por las siguientes medidas: del punto 2-3: 9,12 m, del 3-4: 25,87 m, del 4-5: 6,00 m, del 5-1: 5,02 m, y del 1-2 punto de partida: 29,96 m, con una superficie de 267.7268 m²; Linderos: al Norte: Avenida Méjico, al Sur: Parcela 5 (padrón 324.866), al Este: parcela 7 (padrón 324.869) y al Oeste: Avenida Ejército del Norte; Nomenclatura Catastral: Padrón n° 326.927, Matrícula 5997/7333, Circ. I, Secc. 6 B, Manz. o Lám. 21 F (21). Matrícula N-56792.

Explica que el inmueble fue adquirido por esta parte mediante Boleto de Compraventa celebrado el día 31/08/1992 y que el vendedor de la propiedad es el Sr. Antonio Llavel Taja. Agrega que en cláusula primera se describe al lote como número SEIS, ubicado sobre calle Méjico esquina Avenida Ejército del Norte de esta ciudad; compuesto de 9 m de frente y contrafrente por 30,25 m de fondo de un costado y 30,50 m de fondo de otro costado; linda al Norte con calle Méjico, al Sud con lote 5, al Este con lote 7 y al Oeste con Av. Ejército del Norte. Aclara que el lote pertenece a una propiedad de mayor extensión.

Indica que mediante Expte. Administrativo N° 12189/440-2009, el IPV hizo entrega a su parte de la escritura traslativa de dominio sobre la cual recae la presente acción legal. Destaca que en dicho expediente administrativo se encuentra incorporado el Boleto de Compraventa celebrado entre el Sr. Taja Antonio Llavel (comprador) y el IPV (vendedor), en la persona del Arq. Rodolfo Horacio Neme, y también luce agregado el Boleto de Compraventa del año 1992 celebrado entre Taja Antonio Llavel y Gonzalez Orlando Severiano como comprador, y nota del 31/08/1992 presentada por el vendedor en el IPV comunicando la transferencia del entonces lote 6, al Sr. González.

Cuenta que una vez cumplido el plan de pagos, el IPV dicta Resolución n° 02456 del 14/04/2009 en la que ordena autorizar la transferencia del inmueble en litigio adjudicada a Taja Antonio Llavel y su esposa a nombre de Orlando Severiano Gonzalez y su esposa; y que, finalmente, el 30/05/2013 el IPV le entrega la Escritura Traslative de Dominio.

Afirma que el IPV reconoce haber cometido el error de dividir en dos fracciones el terreno de su propiedad, con el argumento de que al regularizar la manzana donde está la misma, vieron dos viviendas y concluyeron que eran dos lotes. Añade que luego el error fue rectificado mediante un Plano de Mensura y Unificación al que se le adjudicó un nuevo Padrón y que es todo suyo.

Asegura que ostenta la posesión pacífica y libre de la propiedad que reivindica, que ha cumplido con las obligaciones impositivas provinciales y municipales que gravan al inmueble, los impuestos, tasas y servicios (luz eléctrica y agua) y que es el único dueño de la propiedad.

Pone en conocimiento que la demandada Rosa de Jesús

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

González es su hermana, y que en el año 1993, por razones de solidaridad, le permitió ocupar un espacio dentro de los límites de su propiedad; y que allí construyó, con la ayuda de su padre ya fallecido Severiano González, una habitación, con un baño y una cocina, para que su hermana viviera, ya que no tenía trabajo ni otros bienes

Explica que así fueron las cosas hasta que un día su hermana, a fines del año 2010, se retiró sorpresivamente del lugar que le había prestado, el cual comprende una superficie de 9,20 m de frente hacia el Oeste, lindando con el resto de la fracción del Lote 7 que es de su propiedad; por 9,13 m de contrafrente, lindando hacia el Este con el lote n° 8; por 13,24 de fondo hacia el Norte sobre Avenida Méjico y 13,10 m sobre el Sur, lindando con el lote n° 5 del demandado José Trejo.

Manifiesta que en el año 2010 su hermana solicitó mediante notas al IPV, que se le otorgara la escritura traslativa de dominio sobre la propiedad, con lo cual sabía y reconocía que el titular de dominio de la propiedad en cuestión, hasta entonces, correspondía al IPV. Dice que el planteo fue rechazado por el IPV por diferentes actos administrativos, dejando en claro que el lote 6 fue adquirido por esta parte mediante boleto de compraventa y que Rosa Gonzalez no acreditó su interés jurídico, es decir, su supuesta condición de dueña.

Señala que en el año 2.011, en forma clandestina, el codemandado José Martín Trejo ingresó a su propiedad en la fracción donde residía su hermana Rosa Gonzalez. Explica que Trejo vive en el lote 5, lindante al suyo, con ingreso por Avenida Ejército del Norte, es decir, que es vecino y se conocen hace muchos años.

Refiere que desde enero del 2011, ha tenido diferentes conflictos con Trejo: denuncias penales y juicio de desalojo. Asevera que el demandado ingresó a su propiedad ilegalmente, por lo que procedió a intimar, mediante carta documento de fecha 18/02/2011, la restitución del inmueble.

Explica que los demandados Rosa de Jesús Gonzalez y José Martín Trejo, celebraron el día 23/11/2010 un contrato de cesión de acciones y derechos posesorios, la primera como cedente y el segundo como cesionario. Sostiene que el contrato de compraventa celebrado entre los demandados no es de buena fe.

b) Se apersona el demandado José Martín Trejo, quien contesta demanda y reconviene por prescripción adquisitiva:

- En primer lugar, contesta demanda diciendo que, conforme surge del boleto de compraventa de fecha 23/11/2010, adquirió de la Sra. Rosa de Jesús González, un Lote de Terreno con Casa Habitación construido en el mismo, identificado como Lote N° 7 de la Manzana A1, ubicado en calle Méjico N° 2290 del Barrio San Roque Oeste de la ciudad de San Miguel de Tucumán, el cual era de propiedad de la vendedora y cuyo titular registral era el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, conforme Plano de Mensura y División n° 56090/2009 Expte. n° 27404/IPV/2008 del 27/04/2009, el cual al momento de la compra se encontraba debidamente aprobado por la DGC.

Indica que el inmueble de su propiedad (Padrón N° 324.868) sito en calle Méjico N° 2290, colinda al Este con el inmueble del Sr. Orlando

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Severiano Gonzalez, ubicado en la esquina de calle Méjico y Av. Ejército del Norte; ambos inmuebles se encuentran perfectamente separados mediante una pared divisoria/medianera (de vieja data), afirmación que puede verificarse mediante Acta de Constatación (con fotografías) de fecha 25/07/2013.

Explica que el barrio San Roque Oeste, fue relevado por el área social del IPV, antes de confeccionarse el Plano de Mensura y División n° 56090/2009, Expte. N° 27404-IPV-2008, en el cual se reflejaba claramente la existencia de dos inmuebles lote 6 y lote 7. Señala que uno de ellos es el inmueble sito en calle Méjico N° 2290, identificado como Lote N° 7, Padrón N° 324.868 el cual adquirió; existiendo otro inmueble perteneciente al Sr. Orlando Severiano Gonzalez y su esposa, que se identificaba como lote N° 6, Padrón 324.867.

Aclara que al momento de adquirir dicho inmueble, todas las boletas de servicios e impuestos del Lote 7, Padrón N° 324.868 estaban a nombre de su anterior poseedora, Rosa de Jesús Gonzalez, y que dichas boletas continuaron por un tiempo a nombre de ella.

Hace saber que esta situación se vio totalmente alterada y modificada, por maniobras engañosas del accionante, mediante Plano de Mensura y Unificación N° 65-383/13, el cual fue efectuado sin relevamiento alguno, ni interpelación o notificación a esta parte, modificando la situación real, vulnerando sus derechos y ocasionando un grave perjuicio.

Resalta que cuando el IPV dicta la Resolución n° 2456 del 14/04/2009, para que se proceda a la escrituración del lote N°6 a nombre del actor y su esposa, se encontraba vigente el Plano de Mensura y División n° 56090/2009, Expte. n° 27404-IPV-2008, por lo tanto, la autorización efectuada se refería solo al lote N°6 no así al Lote N°7, adquirido por esta parte. Observa que no surge de la resolución que, previo a escriturar, debía unificarse el Lote 6 con el 7.

Expresa que la modificación del Plano de Mensura y División n° 56090/2009 (plano original), mediante el Plano de Mensura y Unificación n° 65-383/13, provocó la anulación de los padrones de origen N° 324.867 (inmueble de González y su esposa, Lote N° 6) y N° 324.868 (inmueble adquirido por esta parte, Lote N° 7), unificándolos como un único inmueble bajo la titularidad exclusiva del actor y su esposa. Agrega que estas maniobras les permitieron escriturar a su favor ambos inmuebles, cuando uno de los lotes le pertenece, y que el IPV no había resuelto la escrituración del Lote 7 y menos aún la unificación de ambos en la mentada resolución.

Manifiesta ser adquirente y poseedor de buena fe del inmueble ubicado en calle México N° 2290 de esta ciudad; ya que en ningún momento ha procedido a ocupar ilegalmente el fondo de su propiedad. Afirma que esto ha quedado claramente acreditado en la causa penal "Trejo José Martín y Gonzalez Orlando Severiano s/ usurpación de propiedad", de cuya sentencia surge que el Sr. González no fue nunca poseedor de la fracción de inmueble objeto de la presente demanda, que la única poseedora fue su hermana Rosa González desde el año 1992 y luego esta parte, en el carácter de continuador de la posesión que ella detentaba.

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Expone que Rosa de Jesús González, a quien le compró de buena fe el terreno, es hermana de Orlando Severiano González, y que, según lo manifestado por ella y los vecinos de la zona, ambos compraron el terreno en cuestión -pagando la mitad cada uno-, acordando que ocuparían una parte diferenciada del terreno donde establecerían su residencia. Cuenta que así lo hicieron en un principio, y quedó reflejado en el Plano de Mensura y División N° 56090/2009. Agrega que dicha situación de hecho también fue constatada y reconocida por la U.E.P. PRO.ME.BA (Programa de Mejoramiento de Barrios) del IPV el 20/12/2010, surgiendo que se confeccionó y aprobó el plano de loteo del Barrio San Roque Oeste de S.M.T, de acuerdo al hecho existente en los Lotes 6 y 7 de la manzana A 1.

Manifiesta que el actor pretende recuperar la posesión de una fracción que nunca tuvo, lo que ha sido reconocido por éste en diferentes procesos y ha quedado demostrado con la documentación que se acompaña. Sostiene que el título del reivindicante es posterior a la posesión del demandado, por lo tanto no suficiente para fundar la demanda.

Destaca que otra prueba más de la inexistencia del requisito de posesión del actor, es la sentencia del 09/12/2015, recaída en los autos "González Orlando Severiano c/ Trejo José María s/ desalojo" Expte. 9947/13, en la que ha quedado demostrado que es el legítimo poseedor *animus domini* de la porción del inmueble, desde la adquisición a Rosa de Jesús González, accediendo a la posesión que ella ostentaba.

- Asimismo, reconviene por prescripción adquisitiva, en contra de Orlando Severiano González DNI 13.400.528 y su esposa Graciela Beatriz Jimenez DNI 18.432.936, respecto a la fracción de terreno ubicada en Av. Méjico n° 2290 de S.M.T., Departamento Capital de la Provincia de Tucumán, que mide 12,90 m de frente por 13,10 m de fondo, con una superficie total a prescribir de 118,9127 m² que pertenece y se encuentra dentro de una fracción de mayor extensión, inscripta en el Registro Inmobiliario con Padrón inmobiliario 326927, Antecedente Dominial: Matrícula Registral N-56792, Circunscripción I, Sección 6B, Manz Parc 21 F 21, Parcela 6A; cuyos linderos de la fracción son: al Norte con Av. Méjico; al Sur Superior Gobierno de la Provincia Padrón N°324866; al Este Superior Gobierno de la Provincia Padrón N°324869; al Oeste Graciela Beatriz Jiménez y Orlando Severiano González Padrón N°326927, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N°74064/16 Expte. 20424-F-16 del 04/10/2016. Ello por ser continuador de la posesión *animus domini*, ejercida por Rosa de Jesús González, según Boleto de Compraventa de fecha 23/11/2010.

Destaca que a lo largo de los años la Sra. González ha realizado una serie de actos posesorios sobre la fracción objeto de esta prescripción, a saber: construcción, cerramiento, instalación de alumbrado, limpieza y mantenimiento y cableado telefónico. Agrega que como continuador de la posesión siguió efectuando actos posesorios tales como: locación, mantenimiento, mejoras, limpieza y conservación.

Sostiene que Rosa González, ha ejercido la posesión a título de dueña a lo largo de más de 20 años, desde 1992, de manera continua y

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

ostensible, por lo cual solicita se haga lugar a la acción de prescripción adquisitiva, reconociendo el derecho de propiedad sobre la fracción descripta.

c) Por su parte, la demandada Rosa de Jesús González, interpone caducidad de instancia y contesta demanda.

Afirma que detentó la posesión en forma continua por más de 20 años, del lote n° 7 (hoy vendida al Sr. Trejo), ejerciéndola como dueña desde antes del año 1992 aprox., mucho antes de la adquisición de la escritura de venta otorgada en el año 2013 al accionante por el Superior Gobierno de la Provincia. Agrega que la vivienda ubicada en Calle Méjico n° 2290, Casa 7, Padrón n° 324868, del Barrio San Roque Oeste, fue construida con su esfuerzo y dinero.

Indica que en el Plano para Prescripción Adquisitiva a su nombre del año 2010, también anterior al año 2013 -fecha de la escritura otorgada al accionante-, consta que el domicilio es calle Méjico 2290, lote n° 7, Padrón n° 324868, diferente al lote n° 6 que dice el accionante le pertenece.

Expresa que en la propiedad de calle Méjico 2290 nació su nieta, cuya partida de nacimiento del año 1998 acompaña, registrando el domicilio de su padre -hijo de la Sra. González- quien vivía con ella.

Asevera que Orlando Severiano González no tiene ni jamás tuvo la posesión del lote n° 7, ni tampoco demostró acto alguno realizado en su propiedad, pues se encuentran divididos los lotes.

Asegura que ha superado con creces el tiempo exigido por ley para adquirir el dominio por prescripción, aún cuando se tome el año 1990/1992 hasta el año 2010 en el que vendió su casa al Sr. Trejo; mucho antes de que el accionante adquiriese por escritura otro lote (n° 6) con diferente padrón, matrícula, y donde figuran en los planos como colindantes.

d) Corrido traslado de la reconvenición por prescripción adquisitiva, lo contesta el actor Orlando Severiano González, solicitando su rechazo.

Reitera ser el legítimo y único propietario del inmueble, conforme la Escritura Traslativa de Dominio otorgada por el IPV, ya que adquirió por Boleto de Compraventa la totalidad del terreno o lote en el año 1992 y, que conforme se cita en el boleto, es poseedor desde el año 1992.

Indica que la Sra. Rosa de Jesús González nunca tuvo la posesión en forma pública, continua, pacífica e ininterrumpida, por lo que mal pudo transmitir a José Trejo el derecho posesorio que ahora pretende prescribir a su favor.

Explica que, en lo que respecta a la división en dos fracciones de su lote (n° 6), el propio IPV admitió su error y procedió a su corrección unificando el terreno como LOTE 6, mediante Plano de Mensura y Unificación 65-383/13.

Sostiene que hizo actos posesorios en calidad de poseedor en forma pacífica, ininterrumpida, continua y pública desde el año 1992, sobre el terreno en el cual se encuentra incluida la fracción reclamada: ha construido su casa, pagó impuestos y servicios públicos sobre la totalidad del terreno y abonó mensualmente el pago de las cuotas convenidas con IPV.

Resalta que la posesión de Trejo nunca fue pacífica, ya que los reclamos judiciales, las cartas documentos dirigidas a él y a personas que éste

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

introducía en su terreno, fueron interrumpiendo su supuesta posesión pacífica. Agrega que también las continuas presentaciones efectuadas por Trejo y González ante el IPV fueron interrumpiendo sus pretendidos derechos posesorios.

e) A su vez, se apersona la Sra. Graciela Beatriz Jimenez, y contesta la reconvencción por prescripción adquisitiva en los mismos términos que su esposo Orlando Severiano González. Afirma que con su esposo son los únicos y legítimos propietarios del inmueble de la litis.

f) Librados los oficios de rigor, el Registro Inmobiliario remite Matrícula (folio electrónico) N-56792 (Capital Norte), que identifica al inmueble de la siguiente manera: Ubicación del inmueble: Avda. Ejército del Norte 1995 B° San Roque Oeste. Nomenclatura Catastral: Circ. 1, Secc. 6B, Manz./Lám. 21 F 21, Parc. 6A, Padrón Inmobiliario n° 326927, Matrícula Catastral n° 5997/7333. Medidas, Linderos y Superficie: s/ plano: Superficie según plano: 267,7268 m2, Mide *en Polígono 1* del vértice 3 al 4: 25,87 m, del vértice 4 al 5: 6,00 m, del vértice 5 al 1: 5,02 m, del vértice 1 al 2: 29,96 m, del vértice 2 al 3: 9,12 m. Linda: al Sur con Padrón n° 324866, al Oeste con Av. Ejército del Norte, al Norte con Av. Méjico y al Este con Padrón n° 324869. Plano n° 65383- Mensura y Unif. -Expte. 4046-D-2012. Antecedente dominial: FRC: N-29856. Titularidad de dominio: a nombre de González Orlando Severiano y Jimenez Graciela Beatriz, casados en 1eras. nupcias, en un 50% cada uno, con domicilio en B° San Roque Oeste Lote 6 Manz. A, por compra mediante escritura n° 102 del 30/05/2013, Entró: 35623 en fecha 18/06/2013.

La Dirección General de Catastro -Departamento Inmuebles Fiscales- informa que el inmueble ubicado en Av. Ejército del Norte n° 1999 (Barrio San Roque Oeste), Municipalidad de San Miguel de Tucumán e identificado con el Padrón n° 326927, no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

Asimismo, dicha organismo hace saber que el Padrón n° 326927, Circ. I, Secc. 6B, Lam. 37, Manz. /Parc. 21 F 21, Parc. 6 A, Matrícula Catastral: 5997, Orden: 7333, Departamento Capital; está ubicado en Avenida Ejército del Norte n° 1999- Mz. A- Lote 6- B° San Roque Oeste- San Miguel de Tucumán. Además, informa que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral N-56792, a nombre de González Orlando Severiano DNI 13.400.528 y Jimenez Graciela Beatriz DNI 18.432.936.

II.- La solución al caso

Atento a que se demanda por reivindicación y que uno de los accionados reconviene por prescripción adquisitiva, corresponde abordar las cuestiones en un orden lógico. Así, en primer término, se abordará la prescripción adquisitiva y, en ese contexto, la totalidad de las pruebas producidas en autos en orden a acreditar la posesión *animus domini* invocada por el término de ley, para luego, según el resultado arribado, se tratará la reivindicación.

Es sabido que con la reconvencción se acumulan dos pretensiones autónomas, una propuesta por el actor y otra por el demandado. Por eso se exige que se adecue a las normas que rigen la acumulación objetiva, imponiéndose los mismos requisitos (Fenochietto – Arazi, CPCN, comentado, T. 2, p. 261). No

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

obstante tratarse de una nueva litis dentro de un mismo proceso, ambas responden a la misma causa, emanada del mismo hecho constitutivo, y dado al carácter único e integral del proceso, por lo que deben resolverse de manera conjunta y atendiendo a la totalidad de las proposiciones de las partes en la demanda y reconvención y sus respectivas contestaciones, actos procesales éstos que producen la traba de la litis y delimitan la “questio iuris” a decidir por el órgano jurisdiccional, ya que las pretensiones de las partes y los poderes del juez quedan fijados por la demanda, la reconvención y sus respectivas contestaciones (cfr. Colombo, Carlos J., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. II, p. 565, Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 1969).

En consecuencia de lo expuesto, se ponderarán las pruebas ofrecidas y producidas en el marco de ambas acciones, ya que es deber, al fundar esta decisión, valorar la totalidad de las pruebas incorporadas al proceso, con independencia del efecto que cada prueba conlleve -en sentido positivo o negativo, beneficioso o perjudicial- para las pretensiones de la parte que en su caso la haya propuesto, siendo perfectamente posible, incluso, que el convencimiento acerca de las alegaciones de una de las partes se alcance mediante una prueba propuesta por la otra. Y ello porque las pruebas aportadas al proceso se desentienden de su procedencia y se incorporan a éste. En definitiva, el principio de adquisición procesal obliga a ponderar todas las pruebas producidas, a favor o en contra de cualquiera de las partes, con independencia incluso de la voluntad o interés de la parte cuando las aportó (cfr. CSJT, Sentencia nº 850 de fecha 28/06/2017).

III.- Prescripción adquisitiva

A) Ley aplicable

A partir del 01/08/2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial Unificado de la Nación (CCCN), no obstante ello en el caso en el que pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1909 del Código Civil y Comercial, corresponde aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, puesto que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7, Código Civil y Comercial).

B) Encuadre Jurídico: Prescripción adquisitiva

Resulta necesario dejar sentado los presupuestos que serán necesarios para la procedencia de la acción, a fin de un análisis metódico y ordenado de la cuestión traída a estudio.

En primer término, cabe recordar que el derecho de propiedad se encuentra garantizado constitucionalmente en los arts. 14 y 17 de nuestra Carta Magna, los que consagran, respectivamente, el derecho a usar y disponer de la propiedad y su inviolabilidad. Así también, resultan de aplicación Tratados Internacionales de jerarquía constitucional enumerados en el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, en lo pertinente, Art. XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y Art. 21 Convención Americana sobre

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Derechos Humanos, llamada Pacto de San José de Costa Rica.

A esto debe agregarse que, en forma concordante, el art. 2510 CC enuncia: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad”.

De esta inteligencia, se infiere que el derecho real de dominio se encuentra revestido de un marco de perpetuidad, exclusividad y absolutidad.

Frente a estos caracteres, corresponde ver bajo qué circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley”. Es decir, que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditándose la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (cfr. arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y cts. del CC). Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones, o si las hubiera, debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el poseedor conforme lo dispone el art. 3866 del CC y queda sin efecto en los supuestos del art. 3987 CC, es decir, cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

A su vez, cabe tener presente que por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, la actora deberá cumplir fehacientemente los extremos exigidos por ley, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de dominio. De ahí que será una carga procesal del accionante la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (corpus y animus), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (cfr. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed. Rubinzal- Culzoni, 2017, pág. 279).

Asimismo, a los requisitos mencionados se deberán adicionar las exigencias de la ley n° 14.159, que aluden a una clara individualización del inmueble pretendido, un correcto contradictorio con quien resulte titular del derecho de dominio y una estricta apreciación de las pruebas.

Además, atendiendo a las particularidades del caso bajo estudio, donde el demandado reconviniendo pretende unir su posesión a la de quien sostiene fuera su vendedora, la Sra. Rosa de Jesús González, es menester tener presente que el art. 2476 CC, establece que: “Para que las dos posesiones puedan unirse, es necesario que ellas no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa, y que procedan la una de la otra”.

Es decir, que quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Así entonces, para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción.

La figura requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión; además debe existir un vínculo jurídico entre ambas posesiones, y es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido entre los dos poseedores, que justifique la referida accesión, esto es, compra, permuta, cesión, donación, etc. También ambas posesiones deben ser contiguas, es decir que no hayan sido interrumpidas, debiendo seguir la una inmediatamente a la otra.

Bajo estas precisiones se analizará el caso traído a estudio.

C) Individualización del inmueble a prescribir

El demandado reconviniente ha acompañado Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva nº 74064/16, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. 20424-F-16, el cual identifica al inmueble de la siguiente manera: a nombre de Trejo José Martín; Dpto: Capital, Lugar: San Miguel de Tucumán, Domicilio: Avda. Méjico nº 2290. Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 6 B, Manz./Parc. 21 F 21, Parc. 6 A, Padrón 326.927, Matrícula 5997, Orden 7333. Nomenclatura Municipal: Padrón 608589, Circ. I, Secc. 06, Manz. 0641, Parc. 060. Registro Inmobiliario: Mat. Reg. N-56792. Superficie s/ mensura: 118,9127 m². Medidas: del pto. 1-2: 13,10 m; del 2-3: 9,10 m; del 3-4: 12,90 m; del 4-1: 9,20 m; que linda al Norte con Avenida Méjico, al Sur con Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (Padrón 324866, edificado), al Este con Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (Padrón 324869, edificado), y al Oeste con Graciela Beatriz Jimenez y Orlando Severiano González (Padrón nº 326927, edificado).

En consecuencia, se ha determinado con exactitud superficie, medidas y linderos de la parcela a usucapir, por lo que el demandado prescribiente Trejo ha cumplido con la debida individualización del inmueble en los términos del art. 24 ley 14.159.

D) Individualización del titular de dominio

El Registro Inmobiliario ha remitido Matrícula (folio electrónico) N-56792 (Capital Norte), que identifica al inmueble de la siguiente manera: Ubicación del inmueble: Avda. Ejército del Norte 1995 Bº San Roque Oeste. Nomenclatura Catastral: Circ. 1, Secc. 6B, Manz./Lám. 21 F 21, Parc. 6A, Padrón Inmobiliario nº 326.927, Matrícula Catastral nº 5997/7333. Medidas, Linderos y Superficie: s/ plano: Superficie según plano: 267,7268 m², Mide *en Polígono 1* del vértice 3 al 4: 25,87 m, del vértice 4 al 5: 6,00 m, del vértice 5 al 1: 5,02 m, del vértice 1 al 2: 29,96 m, del vértice 2 al 3: 9,12 m. Linda: al Sur con Padrón nº 324866, al Oeste con Av. Ejército del Norte, al Norte con Av. Méjico y al Este con Padrón nº 324869. Plano nº 65383- Mensura y Unif. -Expte. 4046-D-2012.

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Antecedente dominial: FRC: N-29856. Titularidad de dominio: a nombre de González Orlando Severiano y Jimenez Graciela Beatriz, casados en 1era. nupcias, en un 50% cada uno, con domicilio en B° San Roque Oeste Lote 6 Manz. A, por compra mediante escritura n° 102 del 30/05/2013, Entró: 35623 en fecha 18/06/2013.

Asimismo, en la Dirección General de Catastro figura el inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral N-56792, a nombre de González Orlando Severiano DNI 13.400.528 y Jimenez Graciela Beatriz DNI 18.432.936.

El contradictorio ha quedado debidamente conformado, en cumplimiento con el art. 24 inc.a de la ley 14.159.

E) *Apreciación de las pruebas*

En esta instancia es preciso recordar que habida cuenta que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente, de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, es decir, la que resulta de la combinación de pruebas simples, que aisladamente no hacen prueba por sí mismas pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (cfr. Claudio Kiper-Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed. Rubinzal- Culzoni, 2017, p.357).

La prueba de autos consiste en:

Del demandado reconviniendo: José Martín Trejo

* Instrumental

- Plano de Mensura y División n° 56090/09, Expte. n° 27404-IPV-08 del 27/04/2009, a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, Dpto. Capital, Lugar: Barrio San Roque Oeste, SMT, Domicilio: Manzana A 1- San Roque Oeste. Se observan los lotes 6 y 7, padrones 324.867 y 324.868 respectivamente.

- Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva, a nombre de Rosa de Jesús González, Dpto: Capital, San Miguel de Tucumán, Domicilio: calle Méjico n° 2290, Padrón 324.868, del año 2010, sin aprobación de la Dirección General de Catastro.

- Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 74064/16, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. 20424-F-16, a nombre de Trejo José Martín.

- Boleto de compraventa de inmueble del 23/11/2010, con certificación de firmas y sello de Rentas del 26/11/2010, por el cual la Sra. Rosa del Jesús González vende los derechos posesorios que tiene y le corresponden sobre la propiedad ubicada en calle Méjico n° 2290, SMT, a favor de Trejo José Martín. Este compra un lote de terreno con casa habitación construido en el mismo, que posee desde hace más de 20 años la vendedora, y que le corresponde en el carácter de legítima poseedora del inmueble en cuestión, compuesto de una fracción de terreno, lote n° 7 de la Manzana A1, ubicado sobre calle Méjico, del lugar denominado Barrio San Roque Oeste, SMT; perteneciente el inmueble en su mayor extensión al Superior Gobierno de la Provincia, identificado en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula N-29856, Nomenclatura

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Catastral: Circ. I, Secc. 6 B, Manz. /Parc. 21 F (21), Parc. 1, Padrón 323.716, Matrícula nº 5997, Orden 6581 y en Catastro Parcelario en mayor extensión al padrón nº 138255/08, Nomenclatura Municipal: Padrón nº 223951, Circ. 1, Secc. 06, Manz./Lam. 0641, Parc. 010, todo ello según Plano de Mensura y División Inscripto en la Dirección General de Catastro bajo el nº 56090/09, Expte. nº 27404-IPV-08, de fecha 27/04/2008. El inmueble se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: al Norte con calle Méjico, al Sur con Lote nº 5, al Oeste con lote nº 6 y al Este con Lote nº 8 del Sr. Guzmán; que mide 13,24 m de frente por 13,10 m de fondo, por 9,20 m y 9,13 m de contrafrente. La Fracción de terreno que por este acto se enajena, está comprendida en el Plano de Mensura y División de esa Mayor extensión, lote 7, de la Manzana A 1. En la cláusula segunda se detallan las construcciones del inmueble y se precisa que “la casa se encuentra con sus paredes medianeras que colindan a su vez con el Lote nº 6, Lote nº 8 y Lote nº 5, y en perfecto estado de conservación”.

- Escritura nº 406 (acta de constatación solicitada por José Martín Trejo) de fecha 25/07/2013, por la cual la Esc. Ana Gabriela Delloca “...me traslado y me constituyo en el domicilio consignado, es decir calle México nº 2290 de esta ciudad, donde constato que se trata de una propiedad que mide aproximadamente unos 15 metros de frente. En el frente de ésta se encuentra la numeración 2290 y la misma se encuentra sin pintura. Ingreso a la misma en compañía de mi requirente que es quien me abre la puerta, y en su interior procedo a constatar que hay: un estar comedor-living; dos dormitorios chicos, una cocina instalada, un baño instalado y un sector lateral hacia el Oeste de la propiedad que tiene salida al exterior por medio de un portón y el que se utiliza para lavadero y extras (...) Dejo constancia que en mi presencia se toman fotografías del estado del inmueble, las que certifico y entrego al requirente”.

- Fotografías (11) a color certificadas por Escribano Público, en las cuales se ve el interior y el frente de la casa de calle Méjico 2290.

- Copias simples de sentencia del 04/03/2011 dictada en la causa “Trejo José Martín y González Orlando Severiano s/ usurpación de propiedad 1º-amenazas de muerte 2º (Sumario 93 folio 8), por la cual se dispone archivar la causa.

- Copias impresas de la sentencia del 09/012/2015, dictada en el juicio caratulado “González Orlando Severiano c/ Trejo José Martín s/ desalojo”, Expte. 9947/13, por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IVº Nom., por la cual no se hace lugar a la acción de desalojo.

- Acta de nacimiento certificada, de Lara del Valle Yincoff (hija de Oscar Ángel Yincoff), nacida el 18/11/1998, figurando como domicilio el de Méjico 2290.

- Constancia policial (en copia fiel), de fecha 24/03/2004, por la cual se certifica que la ciudadana Rosa de Jesús González vive y reside en el domicilio ubicado en calle Méjico 2290, SMT, desde hace 12 años a la fecha.

- Carta documento (en copia fiel) de fecha 29/10/92, remitente: Luis L. Leonides, destinatario: Rosa González, por la cual se intima a abonar dinero en concepto de trabajos realizados en el inmueble situado en Av. Ejército del Norte esquina Méjico, durante el mes de agosto de 1992, que consistieron en:

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

albañilería, excavación de cimientos, encadenado, nivelación de terreno, colocación de correa, techado, etc.

- Copia de notificación n° 0173-343626 “Aviso de Inicio de Acciones Legales”- Contribuciones que inciden sobre los inmuebles (C.I.S.I.), de fecha 04/08/2008, dirigida a la contribuyente González Rosa de Jesús, Dom. Postal: Méjico 2290.

- Nota del 20/12/2010 (en copia fiel), Ref. Expte. n° 907-140-6-2010 y agregados, dirigida al Director del Área Legal Dr. Guillermo Curia “Me dirijo a ud. a fin de informar que desde el Programa Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) se confeccionó y aprobó el Plano de Loteo del Barrio San Roque Oeste de SMT de acuerdo al hecho existente en los lotes 6 y 7 respectivamente de la manzana A 1, no habiéndose realizado a la fecha escritura traslativa de dominio del lote en cuestión. Por lo antes expuesto, y habiendo efectuado oportunamente esa Área Legal dictamen sobre lo solicitado en las presentes actuaciones, elevo a Ud. las mismas a los fines que corresponda, junto a los expedientes agregados que obran en este IPV y DU como antecedente a lo planteado por la Sra. Rosa del Jesús González”.

- Plano de unificación (en copia fiel) n° 65383/12, Expte. 4046-D-12 del 25/10/2012, respecto de los padrones 324867 y 324868, quedando como padrón 326927.

- Copia de cédula de notificación n° 166508 del 10/06/2011, del Tribunal de Faltas de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, dirigida a González Rosa de Jesús, con domicilio en Méjico 2290, respecto a infracción de tránsito.

- Copia de DNI de González Rosa de Jesús, en el que figura con domicilio en Méjico 2290, fecha 10/05/2002.

- Notificación de la Fiscalía Municipal, de fecha 01/12/2006, dirigida a la Sra. Rosa de Jesús González con domicilio en calle Méjico 22290, con fotocopia auténtica de decreto de fecha 27/11/06.

- Aviso de recibo de carta documento del año 1992. Remitente: Rosa de Jesús Gonzalez , domicilio Av. Ejército del Norte y Méjico; Destinatario: Luis Leonardo Leonides.

- Copias simples de escrito presentado por José Martín Trejo en el año 2015 en el IPV, Expte. 2657/440-2015, Ref: solicita rectificación del Plano n° 65383/12-Expte. n° 4046D-12. Pide se anule la unificación de los lotes 6 y 7 de la Manzana A.

- 6 copias con sello de “copia fiel” firmado por Dr. Antonio R. Almirón- Subsecretaría de Reg. Dom. y Hábitat, Secretaría General de la Gobernación, consistentes en: Factura de Telecom del año 1996, a nombre de Rosa de Jesús González, domicilio Méjico 2290; Constancia de solicitud de servicio (Telecom) del 09/09/1994 a nombre de González Rosa de Jesús, domicilio: Méjico 2290; Resolución n° 7328 del 23/09/2008 (con Anexo I) por la cual el Sr. Interventor del IPV resuelve: “APROBAR el Detalle de Lotes y montos a condonar, que como ANEXO I, forma parte de la presente resolución”, figura en el Anexo el lote 7; y Factura del 05/03/94 de CIMETH S.R.L.- Construcciones civiles y metálicas, a nombre de González, calle Ejército del Norte y Méjico.

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

- Boletas de EDET, años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018, a nombre de José Martín Trejo, servicio: 583623 y 93957, domicilio de suministro: Méjico 2290, esquina Ejército del Norte, con comprobantes de pago.

- Boletas de EDET, año 2013, a nombre de González Orlando Severiano, servicio 93957, domicilio de suministro: Méjico 2290, Esq. Av. Ejército del Norte, con comprobantes de pago.

- Boletas de EDET, años 1994 y 1996, a nombre de Yivcoff Oscar Ángel, domicilio de suministro: Méjico 2280 Esq. Ejército del Norte.

- Boletas de la SAT, año 2011, 2012 y 2013, a nombre de Trejo José Martín, Inmueble Méjico 2290, Padrón 324868, Cód. cliente: 16635513, con comprobantes de pago. Liquidación extrajudicial del año 2013, dirigida a Trejo José Martín, Méjico 2290. Factura de la SAT año 2011, a nombre de Trejo José Martín, Méjico 2290. Estado de deuda del año 2012, a nombre de Trejo José Martín, Méjico 2290.

- Boletas de la DGR- Impuesto Inmobiliario, años 2010, 2011 y 2012, a nombre de Rosa de Jesús González, respecto del inmueble ubicado en Avda. Méjico 2290 B° San Roque Oeste, Padrón 324868.

- Boletas del CISI, año 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015, a nombre del Superior Gobierno de la Provincia, Padrón 101393, domicilio postal: calle Méjico 2290, padrón catastral 324868, con comprobantes de pago. Plan de facilidades de pago año 2016.

* Informativa

- El 08/11/2022, Mesa de Entradas Penal Conclusional, informa que los autos "González Orlando s/ amenazas de muerte" M.E. N° 34882/2013, víctima: Trejo José Martín y otros, se encuentran radicados en la Fiscalía de Instrucción en los Penal de VI° Nom.

- El 17/11/2022, la Dirección General de Rentas informa que el padrón n° 324868 se encuentra dado de baja desde el 31/12/2012, el cual se registraba a nombre de la contribuyente González Rosa de Jesús en el domicilio de Av. Méjico n° 2290, Mza: A1, Casa 7, B° San Roque Oeste, SMT.

- El 18/11/2022 el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, remite acta de nacimiento certificada de Lara del Valle Yivcoff, figurando como padre Oscar Ángel Yivcoff, con domicilio en Méjico 2290. En un segundo momento, el 04/08/2023, remite acta de nacimiento certificada de Yivcoff Oscar Ángel, nacido el 08/10/1974, hijo de Juan Ángel Yivcoff y Rosa de Jesús González.

- El 23/11/2022, la SAT informa: a) La cta. n° 123-10465-0, se encuentra a nombre del Sr. José Martín Trejo. Se advierte que la cuenta mencionada se encuentra dada de baja desde el año 2013. b) El código de servicio n° 16635513 corresponde a la cta. 123-104965-0 con titular y situación de baja informada en el pto. anterior. c) Actualmente el Sr. José Martín Trejo es titular activo del servicio prestado a la cta. 123-82066-0, código de cliente 16627065. d) El servicio mencionado en el apartado anterior, está ubicado en Av. Ejército del Norte n° 1989, registrándose como dirección postal para el envío de facturas en Av. Ejército del Norte n° 2290. e) En cuanto al inmueble ubicado en

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

calle Méjico 2290, no corresponde a un servicio activo, ratificando lo informado en el pto. a.

- El IPV, en fecha 24/11/2022, informa: a) Depto. Catastro: que el plano n° 56090 del año 2009 se refiere a la División de la Mza. A1 del Loteo San Roque Oeste I. Dicho relevamiento fue realizado por el Depto. Programas Especiales en fecha septiembre de 2007 y lo tramitó la Agrim. Nancy Elena Cenoz, profesional que pertenecía a este Depto. b) Se acompaña copia autenticada de Resolución n° 2456 de fecha 14/04/2009 (por la cual se autoriza la transferencia de la unidad habitacional identificada como Manz. A Lote 6, a los Sres. González y Jimenez), dictada en el Expte. n° 12024/440-2006. Dicho expte., según sistema informático, se encuentra radicado en Escribanía de Gobierno desde fecha 06/08/2009. c) y d) Coordinación UEP PROMEBA: Informa que la copia certificada del informe PROMEBA del año 2010 que se adjunta, Sí es una copia fiel del original. Respecto del pto d) se informa que el Expte. n° 12189/440-2009 se encuentra anexado al Expte. n° 12024/440-2006.

- El 07/12/2022, la Fiscalía de Instrucción de Homicidios y Delitos Complejos- Secretaría de Delitos Complejos, sobre la causa "Trejo José Martín y González Orlando Severiano s/ usurpación de propiedad- 1º- amenazas de muerte 2º" Expte. 3627/2011; informa: 1) que la causa del rubro tramitó por ante la ex Fiscalía de Instrucción de la Vº Nom. 2) que la misma se encuentra archivada por decreto de fecha 04/03/2011; 3) que la copia adjunta se corresponde al decreto de archivo de fecha 04/03/2011, por lo que se remite copia digital del mismo; 4) que a fs. 68 y vta. obra declaración de Orlando Severiano González de fecha 21/02/2011, en la que manifestó "Que mi hermana estaba viviendo en la parte del fondo de mi terreno, y el domingo mi Señora observó que mi hermana Rosa González comenzó a sacar las cosas (...) fue cerca del año 1995, aproximadamente, le presté el terreno, ella construyó su casa, (...), en vez de pagar el alquiler, ella construyó y el día de mañana quedaba para mí. (...)", por lo que se remite copia de la declaración; 5) que, conforme decreto de archivo de fecha 04/03/2011, surge que "(...) la única persona que ejerció actos posesorios sobre el inmueble, es Rosa del Jesús González" (sic); 6) que, conforme decreto de archivo de fecha 04/03/2011, surge que "Que respecto a la primera exigencia contenida en la figura, ni esta instrucción, ni el presunto damnificado, Orlando Severiano Trejo, ha logrado acreditar en autos, siquiera en un grado de probabilidad, que el mismo se encontraba ejerciendo actos posesorios sobre el inmueble en cuestión, ni que haya sido despojado por el acusado de esa posesión o tenencia, mediando alguno de los medios exigidos por la figura analizada. (...). Que según la documentación adjuntada a la causa se puede concluir que (...) el denunciante Orlando Severiano Gonzalez no pudo durante el transcurso de la investigación, acreditar tal extremo (...)". Adjuntan declaración de víctima (Orlando Severiano González), copia de sentencia del 04/03/2011.

- En fecha 28/02/2023, la Subsecretaría de Regularización Dominial y Hábitat- Secretaría General de la Gobernación, informa en lo referente al expte. n° 12189/440-2009, que en su sistema informático se encuentra el historial del mismo, cuyo ingreso consta en fecha 23/10/2009, siguiendo el curso

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

de tramitación correspondiente, hasta que fue remitido el 19/08/2014 al IPV, como consta en el historial registrado que se adjunta. Asimismo, aclara que en esta oficina no figura ningún antecedente por el cual se hayan entregado escrituras en los expedientes con los cuales se trabajó el mencionado programa (PROMEBA), siendo remitidos, en la fecha indicada, al IPV para que esa institución proceda a autorizar o no el beneficio solicitado. Agrega que únicamente esta repartición puede intervenir en el otorgamiento de escrituras en los expedientes del IPV cuando son aprobados allí, en virtud de la aplicación de sus normas.

- La empresa EDET, el 03/07/2023 hace saber que en calle Méjico 2290 se encuentran los siguiente servicios: - N° 93957 se dio de alta en la anterior empresa de energía AyEE, a nombre Yincoff Oscar Ángel, hasta enero del 2011 que pasa a nombre de Trejo José; en julio del 2013 se hace cambio de titularidad a nombre de Orlando Severiano González, y en junio del 2014 se da de baja. - N° 583623 se dio de alta el 02/06/2014, a nombre de José Martín Trejo y a la fecha se encuentra vigente. Asimismo, informa que a nombre de José Martín Trejo se encuentran los servicios: - n° 583623 de calle Méjico n° 2290, servicio vigente. - n° 373213 de Av. Ejército del Norte 1997 Mza. A Lote 5 B° San Roque Oeste, servicio vigente. - n° 693327 Florentino Ameghino n° 105 Esq. Díaz Vélez n° 510, servicio vigente.

* Informe ambiental y vecinal

- En actuación del 18/11/2022 obra informe social n° 100 del 17/11/2022, realizado en el inmueble de calle Ejército del Norte 1999, del cual surge como relevante que el Sr. González Orlando Severiano expresó que "desde hace más de 30 años reside y convive junto a su grupo familiar, en la vivienda ubicada en Avenida Ejército del Norte 1999, de esta ciudad". Se describe, además, el grupo familiar (esposa, hijos, yerno, nieto), la situación laboral y económica, situación habitacional ("El grupo familiar ocupa un lote esquina donde se encuentra emplazada una vivienda de material, con dos identificaciones catastrales: Ejército del Norte 1999 y Méjico 2298. Se ingresa a la vivienda por calle Méjico, portón negro, siendo sus dependencias: un ambiente amplio donde se ubica un garaje y una cocina comedor, 3 dormitorios y un baño instalado (...) El material es básico y sencillo. Se observa orden y buen estado de mantenimiento de la vivienda. Los servicios públicos son: agua potable, luz eléctrica, gas natural, cloaca, recolección de residuos"), situación sanitaria y situación educativa.

El profesional hace saber que el Sr. González narra que "en el año 1992 habría comprado mediante un instrumento legal el terreno esquina de una dimensión aproximada 10x30 metros, donde se habría encontrado emplazada una vivienda machimbrada. El terreno en su totalidad se encontraría escriturado por el Instituto Provincial de la Vivienda".

Refiere el Sr. González que "habría prestado el fondo del terreno a su hermana Rosa González, quien habría convivido junto a su hijo Oscar Ángel. Al momento de ingresar su hermana Rosa al fondo del terreno solo se habría encontrado construido un ambiente. Posteriormente, el Sr. González habría construido una tapia para delimitar ambas viviendas. Se observa que la misma llega hasta la altura de los techos de ambas viviendas".

Señala el profesional que se observan dos viviendas

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

diferenciadas (construcciones de material), con identificaciones catastrales propias: la casa de Méjico 2290 (Reales-Mansilla) y la otra vivienda de la familia de Orlando González en Avenida Ejército del Norte 1999.

Manifiesta que los vecinos entrevistados expresaron que "el lote esquina habría sido ocupado en su totalidad por el Sr. Orlando González y posteriormente su hermana Rosa habría ocupado el fondo del lote y que a partir de su venta, la vivienda en conflicto (Méjico 2290) se habría encontrado alquilada en distintas oportunidades".

- En actuación del 18/11/2022, obra informe social nº 101 del 17/11/2022, efectuado en el domicilio de Méjico 2290, dejando constancia el profesional de que no encontró a sus moradores, informando los vecinos que la vivienda se encontraría alquilada a una pareja joven. Asimismo, dejó citación escrita para entrevista en la Oficina del Gabinete Multifuero, presentándose en fecha y horario establecido, los Sres. Trejo José Martín (demandado) y Reales Miguel Ángel y Mansilla Clara Lourdes (ocupantes de la vivienda).

Luego se realiza descripción de la constitución del grupo familiar conviviente, ingresos económicos y escolaridad (hay menores de edad), situación habitacional ("La pareja Reales-Mansilla y sus dos hijos ocupan "desde hace 3 años aproximadamente" una vivienda de material, en Méjico 2290, emplazada en un lote de dimensiones reducidas, siendo sus dependencias un garaje, una cocina, living comedor y un baño instalado. El material es básico y sencillo. Se observa orden y regular estado de mantenimiento de la vivienda, especialmente en los techos de los dormitorios. Los servicios públicos son: agua potable, luz eléctrica, cloaca y recolección de residuos") y situación sanitaria.

A modo de síntesis el profesional señala que Trejo José Martín, de 51 años, divorciado, mecánico, con domicilio en Avenida Ejército del Norte 1997, relata que "hace 12 años aproximadamente compró de buena fe y mediante un instrumento legal la propiedad de Méjico 2290 a la Sra. Rosa González". Refiere (Trejo) que "actualmente la vivienda de Méjico 2290 se encuentra prestada por su sobrino Miguel Ángel Reales y su familia".

*** Confesional**

Ha absuelto posiciones el Sr. Orlando Severiano González DNI 13.400.528. Dice que no es verdad que la Sra. Rosa de Jesús González construyó en calle Méjico nº 2290 su casa. Indica que no es verdad que no demostró en sede penal haber poseído a título de dueño el inmueble ubicado en calle Méjico 2290.

Manifiesta que el lote 7 manz. A del Barrio San Roque Oeste es de un vecino apellido Guzmán y que el lote suyo es el nº 6; que no tiene nada que ver con el lote nº 7 .

Respecto a si es cierto que la Resolución del IPV, que hacía lugar a la escrituración del lote 6, no ordenaba previamente que se unifique el lote 6 con el lote 7, contestó: "no sé, la escrituración está completo como todos los lotes de 9 x 30 más o menos. Tengo la escrituración del 2013".

En cuanto a si es cierto que su hermana vivió en calle Méjico 2290 desde el año 1992, dijo: "no, desde el 92 no, ella más o menos en el 94".

Sobre si es cierto que en el año 2013 pasó a su nombre el

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

medidor de EDET que se encontraba en calle Méjico 2290, respondió: “yo cuando he tenido la escritura he ido y lo he hecho poner a nombre mío y después lo han puesto a nombre de José Martín Trejo”. Luego contesta que es verdad.

En el pedido de aclaratorias expresa que no conoce cuál fue el resultado del juicio penal, que no sabe nada, y que no entiende nada de ese tema.

***Testimonial**

En primer lugar ha prestado declaración testimonial el Sr. Garnica José Guillermo DNI 10.220.304, vecino de las partes. Afirma que conoce al Sr. Trejo José Martín porque viven en la misma manzana. Respecto a si sabe si el Sr. Trejo es dueño y/o poseedor del inmueble ubicado en calle Méjico 2290, dice: “algo por la dueña, que yo reconocía de esa casa”; y luego dice que la dueña a la que se refiere era Rosa González y que Trejo “sería el dueño porque le compró a Rosa”, lo cual sabe porque son vecinos de la misma vereda, está a 4/5 casas en Méjico 2228, y hace 34 años que vive en ese domicilio. Dice que se enteró porque todos siguen siendo vecinos y conocidos y que “aún Rosa no se fue del barrio, vive a un par de cuadras nomás”. Refiere que no recuerda la fecha en la que Trejo compró el inmueble de Méjico 2290. Continúa diciendo que Trejo le compró el inmueble a Rosa González, lo cual sabe porque él fue antes que todos ellos a vivir en la manzana esa. Agrega que “esa esquina era un baldío, vivía un señor que salía a vender cuadritos, pero no tenía una casa construida, tenía una prefabricada, y yo la vi construir la casa a la Rosa”. Afirma que Rosa González fue la dueña del inmueble de calle Méjico 2290 antes de que Trejo lo adquiriera. Añade que la Sra. Rosa vivió en dicho inmueble desde el año 91/92 en adelante, lo cual sabe porque él se cambió en el 89 a la calle Méjico. Cuenta que Rosa González construyó el inmueble ubicado en calle Méjico 2290, lo que sabe por ser vecino de la misma vereda. Manifiesta que cree que los Sres. González Orlando Severiano y Graciela Beatriz Jimenez no residieron en el inmueble de calle Méjico 2290 del Barrio San Roque Oeste, que ellos viven en la casa esquina (Av. Ejército del Norte y Méjico). Reitera que el Sr. Orlando Severiano vive en la esquina de Av. Ejército del Norte y calle Méjico, lo cual sabe porque son vecinos y él hace 34 años que vive en la zona. Luego de repreguntado en relación a qué año fue a vivir el Sr. González en la esquina de Ejército del Norte y Méjico, dijo que no se acuerda pero que fue posterior a la Sra. Rosa, tal vez un par de años después. Respecto a si conoce de quién eran esas propiedades antes de que fuera a vivir ahí la Sra. Rosa González, dice que no recuerda el nombre, que era el señor que salía a vender cuadritos y después se cambió, pero no había una casa construida, solo el terreno.

En segundo lugar, ha depuesto Karina Beatriz Sánchez DNI 25.503.499. Cuando le preguntan si tiene interés en el pleito, contesta que ella le alquilaba (ya no) la casa al Sr. Trejo y fueron afectados por la familia con la que tiene el problema José (Trejo). Manifiesta que conoce al Sr. Trejo José Martín, “cuando nosotros tuvimos que alquilar, mi suegra cuenta que el Sr. Trejo alquilaba donde fuimos nosotros y ahí tuvimos la oportunidad de conocerlo, anteriormente no lo conocíamos”. Aclara que alquilaron desde el 2011 hasta el 2020. Dice que tiene entendido que el Sr. Trejo es el dueño del inmueble ubicado en calle Méjico

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

2290, lo cual sabe porque se pusieron en contacto con él y ahí corroboró. Respecto a la fecha en que Trejo compró el inmueble de Méjico 2290, dice “creo que en el 2010, no sé exacta la fecha”. Agrega que sabe que compró el inmueble porque cuando se contactaron les mostró el papel de compraventa. Indica que Trejo le compró el inmueble a la Sra. Rosa González, lo cual sabe porque llegaron a conocerla a ella también. Menciona que, antes del Sr. Trejo, la dueña del inmueble fue la Sra. Rosa; lo cual sabe porque les comunicaron cuando fueron por el tema del alquiler. Desconoce desde qué fecha estuvo Rosa González en el inmueble, y que la Sra. Rosa le contó que desde el año 92. Continúa diciendo que tiene entendido que la Sra. Rosa fue quien hizo con sus propias manos el inmueble ubicado en Méjico 2290, lo cual sabe porque le contaron los vecinos, aparte de la Sra. Rosa. Expresa que entiende que los Sres. Orlando Severiano González y Graciela Beatriz Jimenez no poseyeron el inmueble de Méjico 2290 y que nunca han vivido ahí. Señala el Sr. Orlando González está en la casa de al lado de donde ellos alquilaron, lo cual sabe porque vivía a la par y los veía. Aclara que con anterioridad a alquilarle al Sr. Trejo, vivía en la casa de su mamá en Ramirez Velasco al 3000, a trece cuadras de Méjico 2290. Luego de repreguntada sobre en qué oportunidad conoció a la Sra. Rosa, contestó que cuando fueron a ver el tema del alquiler, hablaron con José y le presentaron a la sra. Agrega que tiene entendido que la Sra. Rosa ya no vivía en ese lugar y que estaba a nombre de José.

En tercer lugar ha testificado Jesús Alberto Paz DNI 12.869.447. Refiere que es vecino y vive en el barrio desde el 84. Manifiesta que conoce al Sr. Trejo José Martín, porque pasa por la calle y él tiene un taller por la Avenida, y lo conoce de ahí. Dice tener conocimiento de que el Sr. Trejo es dueño/poseedor del inmueble de calle Méjico 2290, lo cual sabe porque ahí estuvo viviendo la Sra. Rosa que construyó la casa y a quien conocía por medio de su hermana Sofía que vive al frente de su casa. Cuenta que cuando fue a vivir ahí era un monte, no había calles. Desconoce la fecha en la que Trejo compró el inmueble de Méjico 2290, pero que los veía a ellos. Desconoce a quién le compró el Sr. Trejo el inmueble de Méjico 2290. Manifiesta que no sabe quién era el dueño anterior del inmueble, porque antes era monte y después el IPV empezó a dar los papeles para ir a pagar los terrenos. Respecto a desde qué fecha vivía la anterior dueña y/o poseedora del inmueble de Méjico 2290, contesta: “Más o menos Rosa, yo la conocí como del 92/93. Ella vivía ahí y era dueña”. Afirma que Rosa González construyó la casa de Méjico 2290, lo cual sabe porque pasaba por ahí y la veía a ella. Indica que nunca vió a Orlando Severiano González y Graciela Beatriz Jimenez en el inmueble ubicado en Méjico 2290, que solo conoció a la Sra. Rosa, y luego fue Karina Sánchez en el 2010/2011. Desconoce dónde vive el Sr. Orlando Severiano González. Luego del pedido de aclaratoria sobre si vio a Trejo viviendo en el inmueble de Méjico 2290, respondió: “no, yo a Rosa sí la veía, pero al Sr. Trejo no”.

Tachas

En presentaciones del 20/10/2023 la parte actora reivindicante formula tachas: Al testigo Jesús Alberto Paz: en la persona por la amistad con Trejo y con Rosa González; y en sus dichos, por faltar a la verdad diciendo que

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

nunca en 30 años vio al Sr. González; al testigo José Guillermo Garnica: en su persona (por relación de amistad con Rosa González) y en sus dichos (respuestas falsas y direccionadas a favorecer a los demandados); y a la testigo Karina Beatriz Sánchez: en su persona (le comprenden las generales de la ley - enemistad manifiesta con esta parte-) y en sus dichos (por ser locataria de Trejo).

Corrido traslado de las tachas, por presentaciones del 10/11/2023, lo contesta el demandado Trejo, solicitando su rechazo.

Toca tratar las tachas formuladas. Respecto a los testigos Garnica y Paz alega una relación de amistad con la demandada Rosa González, situación que no ha sido probada. Cabe señalar que es concordante la jurisprudencia en cuanto a que la vecindad o amistad de los testigos con la parte no constituyen por sí causal de descalificación de la prueba testimonial en la medida en que no se haya alegado ni probado acerca de esa aducida inidoneidad (Palacio Alvarado Velloso, Código Procesal T. 8, pág 396) (in re : Gana Gladys Liliana vs. Hipermercado Libertad SA s/Daños y Perjuicios. 06/04/05). Además, la relación de vecindad no es un motivo que demuestre ánimo de favorecer a una de las partes. He de destacar que las declaraciones de los testigos tampoco lucen contradictorias ni falsas, expresándose respecto a cuestiones de la cuales es presumible que tengan conocimiento.

A su vez, en cuanto a la testigo Sanchez, asegura que le comprenden las generales de la ley por enemistad manifiesta con la parte actora, y que es locataria de Trejo. Vale decir que el hecho de haber sido locataria del demandado Trejo, no implica necesariamente tener una enemistad manifiesta con la parte reivindicante, lo cual no ha sido acreditado. Tampoco se evidencian contradicciones en su dichos.

Así las cosas, se rechazan las tachas interpuestas, aclarando que las testimoniales serán examinadas en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

Del actor reivindicante (González Orlando Severiano)

* Instrumental

- Actas de nacimiento certificadas de Rosa de Jesús Villagra - nacida el 21/12/1956- (reconocida por Severiano González año 1971) y de Villagra Orlando Severiano -nacido el 12/09/1959 (reconocido por Severiano González año 1971).

- Matrícula (folio electrónico) N-56792 (Capital Norte), inmueble ubicado en Av. Ejército del Norte 1995 B° San Roque Oeste. A nombre de González Orlando Severiano y Jimenez Graciela Beatriz, en un 50% cada uno. Referencia: B° San Roque Oeste Lote 6 Manz. A, por compra realizada mediante escritura n° 102 del 30/05/2013 en Registro n° 56. Entró en fecha 18/06/2013.

- Copias certificadas de Escritura n° 102 del 30/05/2013 otorgada por el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán a favor de los Sres. Orlando Severiano González y Graciela Beatriz Jimenez., Lote 6 Manzana "A"- Barrio San Roque Oeste. Por la cual el Ing. Civil Gustavo Eduardo Duran Borelli (en nombre y representación del Superior Gobierno de la Provincia, en su carácter de interventor del IPV), vende a favor de Orlando Severiano González y Graciela

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Beatriz Jimenez, un inmueble de legítima pertenencia de su representado, ubicado en el lugar denominado "Barrio San Roque Oeste", de la ciudad de San Miguel de Tucumán designado en el plano N°65-383/12- Expediente N° 4046-D-12 de fecha 25/10/2012, como Lote N° 6 de la Manzana A, compuesto de las siguientes medidas: Del punto 2-3: 9,12 m; del 3-4: 25,87 m; del 4-5: 6,00 m; del 5-1: 5,02 m; y del 1-2, punto de partida: 29,96 m; o sea una Superficie de: 267.7268 m²; y linda al Norte: Avenida Méjico, al Sur: parcela 5 (padrón 324866), al Este: parcela 8 (padrón 324869) y al Oeste: Avenida Ejército del Norte. Identificación Catastral: Padrón Catastral: 326927, Padrones orígenes: 324867-324868, Matrícula Catastral: 5997- Orden: 7333, Circ. I, Secc. 6B- Manz./Lam. 21 F (21)- Parcela 6 A. Antecedentes Notariales: le corresponde al Superior Gobierno de la Provincia, el inmueble de referencia en su mayor extensión por transferencia mediante ley n° 5081 del 05/07/1979 tramitada por expediente N° 22/214-IF-86, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N-29856. Por ley 8252 pasa a N-56792. Notariales: "...ambas partes manifiestan que la tradición fue verificada con anterioridad a este acto... la aceptan en todas sus partes agregando que se encuentran en posesión real y efectiva del inmueble que por este adquiere..."

- Nota de la D.G.R. de diciembre de 2002, dirigida al Titular de una Vivienda o Lote del Instituto Prov. de la Vivienda- Tucuman: "La Dirección General de Rentas de la Prov. a través de la Coordinadora Gral del Sistema de Pagos por Cesión de Haberes, se dirige a ud. para informarle que el 28/11/02 este organismo junto al Instituto Prov. de la Vivienda firmaron un convenio de colaboración institucional para que en el 2003 pueda acceder al pago de cuotas de su vivienda o lote, mediante descuentos de sus sueldos en forma simultánea con el pago del impuesto inmobiliario..."

- Copia de Liquidación de Servicios Públicos B n° 0097-00652818, fecha de emisión: 13/10/2017, a nombre de González Orlando Severiano, domicilio de servicio: Méjico 2298.

- Boleta a nombre de Taja Antonio del 31/01/95, Av. Ejército 1997, con sello de DIPOS del año 1995.

- Boletas de EDET, año 2002, 2008 y 2014 a nombre de González Orlando Severiano, domicilio de suministro: Av. Ejército del Norte 1999 Mza. A Lt. 6 Bo San Roque Oeste, con comprobantes de pago.

- 8 Notas de crédito del I.P.V., años 1988, 1989, 1990, 1991, 1993, 1994, 1995 y 1998, a nombre de Llavel Taja Antonio, Barrio 67, casa 6.

- Facturas del IPV, años 2000, 2002, 2005 y 2007, a nombre de Llavel Taja Antonio, domicilio: San Roque Oeste 109 Lotes Manz. A Lote 6 Capital, sellos de la Caja Popular de Ahorros.

- Copia de factura del IPV, año 2001, a nombre de Guzmán José Alfredo, domicilio: San Roque Oeste 109 Lotes, Manz. A Lote 7 Capital.

- Formulario de relevamiento de datos (Organización Asesores de Seguros Salud, Sepelio y Vida), con datos de González Orlando Severiano y su familia. Figura como domicilio el de Av. Ejército del Norte 1999 (Av. Ejército del Norte y esquina Méjico), B° San Roque.

- Boleta de la Dirección Provincial de Aguas Sanitarias, año 1993,

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

a nombre de Taja Antonio, ubicación del inmueble: Av. Ejército del Norte 1997.

- Boletas de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán- Dirección de Ingresos Municipales, CISI, años 2014, 2015, contribuyente González Orlando Severiano, domicilio fiscal: Ejército del Norte 1999 S.M.T., Padrón 60858; con recibos y un comprobante de pago.

- Boleta de la SAT, año 2004, a nombre de Taja Antonio, inmueble de Av. Ejército del Norte n° 1997, Secc. 6, Manz. 64 A.

- Boleta de la SAT, año 2009, a nombre de González Orlando Severiano, Inmueble de Av. Ejército del Norte 1997, Secc. 6 Manz. 64 A.

- Factura de FRÁVEGA, año 2001, a nombre de González Orlando, Av. Ejército del Norte 1999.

- Boleta de la DGR- Impuesto Inmobiliario, año 2015 y 2016, a nombre de González Orlando Severiano, ubicación del inmueble: Av. Ejército del Norte 1999 B° San Roque Oeste, Padrón 326927.

- Boleta de la DGR- Impuesto Inmobiliario, año 2012, a nombre del Superior Gobierno de la Provincia, ubicación del inmueble: Av. Ejército del Norte Mzna. A 1 Casa 6, B° San Roque Oeste, Padrón 324867.

- Acta de presentación de denuncia realizada por Orlando Severiano González, ante la Policía de Tucumán- Comisaría Seccional 6°, de fecha 18/02/2011, por la cual declara "que en fecha 23/01/2011 realicé una denuncia en esta comisaría por Usurpación de Propiedad, por parte de un vecino JOSÉ MARTÍN TREJO, que vive al lado, es decir Av. Ejército del Norte 1997 de esta ciudad, quien ocupó la parte posterior de mi propiedad, la cual anteriormente yo le prestaba a mi hermana. Que desde hace varios días este sujeto trae amigos del Barrio conocido como Ciudad de Dios, y estos siempre insultan a mi familia buscando provocarnos, que yo soy el que pago la luz que ellos mismos ocupan en la casa usurpada; ya cansado de esta situación es que en la fecha decidí cortarles el suministro de energía eléctrica bajando la llave del medidor y colocando un candado, ya que como lo dije este medidor está a mi nombre; después de esto fui a hacer una cobranza. Cuando regresé como a horas 20:00 de la fecha, me topé con un sujeto conocido como "PATULECO" que vive en el Barrio Ciudad de Dios, un tal CLAUDIO que es cuñado del anterior y dos sujetos más, que andaban en un auto color gris plata, inmediatamente el mencionado Patuleco me increpó con un fierro amagándome para pegarme, corrí tome un ladrillo para defenderme porque eran muchos lo que me amenazaban con pegar, luego Patuleco del auto sacó un arma de fuego revolver de gran tamaño plateado con negro y una pinza para cortar candados, la cual entregó al citado Claudio para que corte el candado que puse en el medidor, mientras Patuleco con el arma me apuntaba amenazando con matarme diciendo que donde me agarre me va a matar. Luego prendieron la luz, burlándose de mi; a todo esto llegó mi esposa GRACIELA BEATRIZ JIMENEZ de GONZÁLEZ, pero también llegaron varias mujeres de apellido CONCHA que TREJO pone como inquilinos. Después de esto llegó un policía en la moto de ahí ellos se han apaciguado. Afortunadamente no resultamos lesionados, pero sí quiero mencionar que testigo de lo sucedido son el Sr. CARLOS ACUÑA y los hijos llamados JUAN y CINTIA, que viven por calle Méjico al 2200, quienes se interpusieron para que estos sujetos no me agredan

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

(...)"

- Expte N° 904 del año 2013, de la Dirección Gral. de Catastro en 15 fs., solicitando la actualización, titularidad de dominio del inmueble identificado con el Padrón 326927, de calle Ejército del Norte n° 1999 SMT, contiene: Declaración jurada de constitución de domicilio fiscal; constancia de ANSES a nombre de Orlando Severiano González; recibo del 17/08/1992, a nombre de Orlando Severiano Gonzalez suscripto por Taja Antonio Llavel, respecto del lote 6 de la manzana A, del Barrio San Roque Oeste que le vende, con certificación de firmas; nota del 31/08/1992 dirigida al IPV, firmada por Taja Antonio Llavel y Cirila Calderón de Llavel, comunicando la transferencia de los derechos sobre el inmueble calle Méjico esquina Ejército del Norte, lote n° 6 de la Manzana A del B° San Roque Oeste al Sr. González Orlando S., con certificación de firmas; Boleto de compraventa del 31/08/1992 (sello de Rentas del 15/09/1992), por el cual Taja Antonio Llavel y Cirila Calderón venden, ceden y transfieren a Orlando Severiano Gonzalez todos los derechos y acciones que tienen y les corresponden sobre un lote de terreno ubicado en la zona Norte de esta ciudad, sobre la calle Méjico esquina Av. Ejército del Norte, señalado como lote n° 6 de la Manzana A del Barrio San Roque Oeste, compuesto de 9 m de frente y contrafrente por 30,25 m de fondo en un costado y 30,50 m también de fondo en el otro costado, lindando al Norte con calle Méjico, al Sud con lote 7, al Este con lote 5 y al Oeste con Av. Ejército del Norte, este inmueble forma parte de una mayor extensión que se identifica con el Padrón Catastral 13382, Mat. y n° de orden: 5997/100, Circ. 1, Secc. 6B, Manzana 37, Parcela 21, con certificación de firmas; Boleto de compraventa del 12/08/1987 entre el Superior Gobierno de la Provincia y Llavel Taja Antonio y Calderón Cirila, respecto al inmueble ubicado en Av. Ejército del Norte 1900 .

- Acta de cierre sin acuerdo del Centro de Mediación Judicial. 2180/17.

* Informativa

- El 22/11/2022, la empresa EDET informa que : **1)** Servicio n° 93974: El domicilio del servicio figura como Av. Ejército del Norte 1999 Mza. A Lote 6 B° San Roque Oeste, entre Venezuela y Méjico. De acuerdo a información cargada se cuenta respecto a modificación/actualización del domicilio, a los fines de una mejor ubicación, con las siguientes novedades: -24/06/2002 se modifica de 1990 a 1999; - 29/06/2003 se agrega Oeste; -04/02/2004 se agrega entre Venezuela y Méjico. En relación a si el servicio fue cambiado de domicilio, hace saber que no se cuenta en su sistema con gestión por parte de la empresa al respecto. **2)** Servicio n° 93957: fue creado en la anterior empresa de energía (AyE), para domicilio Méjico 2280 a nombre de Oscar Ángel Yincoff DNI sin especificar, hasta diciembre del 2010, el cual fue modificado en enero del 2011, mediante cambio de titularidad a favor de Orlando Severiano González, DNI 13.400.528 hasta febrero 2011. En marzo de 2011 se pasó la titularidad a nombre de José Martín Trejo DNI 21.891.631 hasta junio del 2013 y en julio del 2013 vuelve la titularidad a nombre de Orlando Severiano González hasta junio del 2014, fecha de eliminación del servicio. **3)** El servicio n° 93957 fue creado en la anterior empresa de energía (AyE), para el domicilio de Méjico 2280 a nombre de

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Oscar Ángel Yincoff DNI sin especificar. **4)** Debido a que el servicio 93957 fue creado en la anterior empresa de energía (AyE), no se cuenta con información ni documentación del mismo.

- El 23/11/2022, la SAT informa que: **1)** El número de servicio de Av. Ejército del Norte n° 1999 corresponde a la Cta. n° 123-82067-0, código de cliente n° 16627066. **2)** El servicio de Av. Ejército del Norte n° 1999, actualmente se encuentra a nombre del Sr. Orlando Severiano González. No existen registros de que la cta. correspondiente al inmueble mencionado, haya estado a nombre de la Sra. Rosa de Jesús González.

-El Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, en fecha 24/11/2022, informa que el Expte. n° 12187/440-2009 solicitado se encuentra anexado al Expte. n° 12024/440-2006, el que según sistema informático de Exptes. IPVDU se encuentra radicado en Escribanía de Gobierno desde fecha 06/08/2009.

- Escribanía de Gobierno, en fecha 22/02/2023, hace saber que según el Sistema Informático de Casa de Gobierno, el Expediente Administrativo n° 12189/440/2009 pasó a Mesa de Entradas del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano el día 19/08/2014. Asimismo, informa que el Expte. Administrativo n° 12024/440/2006 por pase interno se adjunta al Expte. Administrativo n° 12189/440/2009, antes relacionado, y pasó a Mesa de Entradas de la Subsecretaría de Regularización Dominial y Hábitat el 19/11/2006. Acompañan informe de pases. Manifiesta que ninguno de los dos expedientes referenciados se encuentran en Escribanía de Gobierno.

- En fecha 03/08/2023 se recibe del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IV° Nominación los autos caratulados: GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO C/ TREJO JOSE MARTIN S/ DESALOJO - EXPTE. 9947/13, y la Documentación Original que se detalla a continuación: Copias certificadas de escritura de venta n° 102 del 30/05/2013 en 03 fs. - Copia certificada de boleto de venta del 31/08/1992 en 04 fs. - Informe de situación dominial Matrícula (folio electrónico) N-56792 (Capital Norte) en 02 fs. - 03 copias certificadas por Escribano Público de cartas documentos.

En el mencionado juicio de desalojo se destacan:

a- Escritura n° 102 del 30/05/2013 otorgada por el Superior Gobierno de la Provincia a favor de Orlando Severiano González y Graciela Beatriz Jimenez., respecto del lote n° 6 Mzna. A Barrio San Roque Oeste.

b- Acta de constatación, escritura n° 406 de fecha 25/07/2013, solicitada por José Martín Trejo, con fotos en las que se ve el frente de la casa de Méjico 2290, el cual se diferencia del inmueble de la esquina. Plano de Mensura y Division n° 56090/09 expte 27404-IPV-08, en el cual figuraba dividido el inmueble en dos lotes (6 y 7).

c- Plano de Unificación n° 65383/12 expte. 4046-D-12.

d- Diversos expedientes tramitados en el IPV: 1) Expte. 12189/440-2009 del 28/08/2009. Causante: Gonzalez Rosa de Jesús; Asunto: Solicita revea resolución n° 02456/09 -autorización de transferencia de la unidad Lote 6 Manz. A, a favor de González Orlando S. y Jimenez Graciela Beatriz- (fs. 114/131). 2) Expte. 12024/440-2006 del 08/09/2006; Causante: Gonzalez Rosa;

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Asunto: plantea situación del lote 6 manz A B° San Roque Oeste. Se dicta resolución 2456/09 y se rechaza el recurso de reconsideración. 3) Expte. 11610/440-2006; Causante: Orlando Severiano González; Asunto: solicita se le adjudique el lote 6 Manz. A B° San Roque Oeste. 4) Expte. 9270/440-2010 del 25/06/2010; Causante: Rosa de Jesús Gonzalez; Asunto: interpone recurso jerárquico contra resolución. 5) Expte. 907-140-6-2010 iniciado por Rosa de Jesús González; Asunto: formula oposición de escritura B° San Roque Oeste Av. Méjico n° 2290. 6) Expte. 13030/440-2010 del 13/09/2010; Causante: Rosa de Jesús González; Asunto: Reitera pedido de escrituración, adjunta plano de mensura. 7) Expte. 765/440-2011 del 01/02/2011; Causante: Rosa de Jesús González; Asunto: solicita autorice extracción de copias certificadas. 8) Expte. 5568/440-2011 del 09/05/2011; Causante: González Orlando Severiano; Asunto: Solicitud de escrituración. En este expediente reconoce que prestó a su hermana el inmueble y que puso una pared divisoria. 9) Expte 8312/440-2011 del 29/06/2011; Causante: González Orlando Severiano.; Asunto: Solicito rectificación del plano n° 56090/09 del 27/04/2009. 10) Expte. 13246/440-2011 del 11/10/2011; Causante: González Orlando Severiano; Asunto: Solicito se rectifique Plano de Mensura. En un informe del IPV Depto. Catastro dice lo siguiente: “se informa que en oportunidad de regularizarse la Manzana A1 del B° San Roque Oeste de esta ciudad (plano de Mensura y División n° 56090/09), el inmueble (...) fue considerado como 2 lotes ya que existían en el mismo 2 viviendas, registrándose ambos como lotes 6 y 7, padrones 324.867 y 324.868 respectivamente. Posteriormente, al tomar conocimiento que la totalidad del lote había sido adjudicado en el año 1987 a una sola persona, se procedió a unificar ambas fracciones mediante Plano de Mensura y Unificación n° 65383/12, registrándose el lote resultante con el Padrón n° 326.927. Se adjunta copia del Plano de Mensura y División n° 56090/09 y de Mensura y Unificación n 62383/12 que refleja la situación descripta”(fs. 424).

e- Causa penal 3627/11; Imputado: Trejo José Martín, González Orlando Severiano; Causa: Usurpación de propiedad, amenazas de muerte; Víctima: Trejo José Martín, González Orlando Severiano. En la misma obran: - Denuncia del 23/01/2011 realizada por González Orlando (fs. 459) en la cual reconoce que cedió a su hermana un lugar en su terreno hasta tanto encuentre un lugar para mudarse. - Inspección ocular (fs. 478). - Denuncia del 26/01/2011 realizada por Trejo. - Acta de averiguaciones (fs. 494). - Declaración de la víctima: Trejo (fs. 501). - Declaración de la víctima:Gonzalez Orlando (fs. 518) en la cual surge “Que mi hermana estaba viviendo en la parte del fondo de mi terreno (...)” La Fiscalía pregunta cuándo le dio el terreno a su hermana Rosa González -la parte del fondo de su terreno- y en qué carácter lo hizo, a lo que contestó “que no recuerdo bien, pero fue cerca del año 1995, aproximadamente, le presté el terreno, ella construyó su casa, pero yo le daba el material, yo la ayudé, en vez de pagar alquiler, ella construyó y el día de mañana quedaba para mi. Luego mi hermana comenzó a tener problemas con mi esposa y por ello yo hago la división, para que mi señora no tenga problemas con ella. Quiero hacer constar que tanto mi casa, como la que vivía mi hermana, que también es mía, tienen un medidor cada una, pero como se fue Rosa, yo le dije a una de mis hijas que cuando vaya

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

el cartero le pida la boleta de ese domicilio, entonces ya me la dejan a mi, y yo estoy pagando la luz de esa propiedad también, y ellos están ocupando la luz. También pago el agua...”. - Declaración testimonial de Rosa de Jesús González: “... Luego en el mismo año 92, nos fuimos a vivir ahí, el me preguntó qué parte quería yo, y yo le dije que cualquiera, y agarré la mitad del fondo, donde puse una prefabricada, siempre estuvo claro entre nosotros que una mitad era mía y la otra de él. Luego comencé a edificar, cambiando las paredes de la prefabricada por mampostería, hasta que pude finalmente terminar mi casa, todo lo hice yo. Quiero aclarar que desde el año 1992, que vivo en ese domicilio con mi hijo de nombre Oscar Ángel Yincoff, que a nombre de él está la boleta de la luz, desde que me fui vivir allí en el 92 (...) A Trejo le entregué las llaves y la posesión sobre el inmueble de mi propiedad, lo que hizo Trejo fue voltear la pared para que exista comunicación entre su casa que da hacia la Ejército del Norte, con la mía, ya que los fondos de Trejo y el que era mío se comunicaban, eso se puede apreciar en el croquis de fojas 41, donde el terreno de Trejo es el número 5 y el mío es el 7. Como se observa en esos planos los terrenos de mi hermano y el mío se encuentran divididos, siendo el 6 de él y el 7 el mío (...) (fs. 522). - Sentencia del 04/03/2011 de la cual surge “.. ni esta instrucción, ni el presunto damnificado, Orlando Severiano Trejo, ha logrado acreditar en autos, siquiera en un grado de probabilidad, que el mismo se encontraba ejerciendo actos posesorios sobre el inmueble en cuestión, ni que haya sido despojado por el acusado de esa posesión o tenencia, mediando alguno de los medios exigidos por la figura analizada. Por el contrario, de los elementos arriba enumerados, surge claramente según lo declarado por Rosa de Jesús González, que la misma residió en el domicilio ubicado en calle Méjico 2290 desde el año 1992, lo que acreditó con boletas de impuestos (luz) presentadas al momento de prestar declaración en autos, circunstancias que incluso se encuentra reconocida por el propio denunciante Orlando Severiano González. Que habiéndose determinado que la posesión sobre el inmueble se encontraba ejercida por Rosa del Jesús González, surge del boleto de venta confeccionado entre ésta y José Martín Trejo, que el objeto del contrato consiste en la venta de sus derechos posesorios, haciendo entrega en el acto de la firma del contrato, de la llave del inmueble y de la posesión sobre el mismo. De ello, surge que José Martín Trejo, en virtud de un contrato válido, previo abonar el precio convenido, recibió de Rosa del Jesús González la posesión que ésta ejercía sobre la propiedad, por lo que el mismo es continuador de esa posesión. En consecuencia, el que Trejo haya procedido a derribar la pared que comunica el fondo de su propiedad (Ejército del Norte nº 1997), con el recientemente adquirido, no configura ninguno de las conductas exigidas por la figura prevista por el Artículo 181 del C.P, como medio comisivo, esto es, despojar a otro de la posesión o del ejercicio de un derecho real sobre la propiedad mediando violencia, amenazas, abuso de confianza o clandestinidad, sino que lo hizo en el legítimo ejercicio de los derechos que previamente había adquirido sobre la propiedad. Que según la documentación adjuntada a la causa se puede concluir que la única persona que ejerció actos posesorios sobre el inmueble, es Rosa del Jesús González, y que el denunciante Orlando Severiano González no pudo durante el transcurso de la investigación, acreditar tal extremo,

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

por lo que habiéndose acreditado tal extremo, al ministerio público no le corresponde analizar la validez de los títulos (contratos) que las partes adjuntaron en autos, sin perjuicio de las derivaciones en el ámbito del derecho privado, debiendo las partes, en su caso, concurrir por ante la vía y forma que corresponda (...) Se dispone: ARCHIVAR la presente causa en virtud de lo dispuesto por el Artículo 341 segundo supuesto del C.P.P.T. (el hecho no encuadra en una figura penal)...". (fs. 534/535). - Acta para documentar medidas del 03/03/2011 (fs. 537). - Informe socio ambiental del cual se desprende "determinando en primera instancia que en el domicilio de calle Méjico nro 2290 de esta ciudad, residía la ciudadana Rosa de Jesús González y lo hacía en ese lugar desde hace muchos años, prácticamente desde que se realizaron los loteos en la zona y se conformó el Barrio, tal vez más de 10 años, no pudiendo precisar las personas entrevistadas la exactitud de la fecha (...) También en una vivienda colindante vive el hermano que se llama Orlando González. Estas personas son conocidas en el barrio desde hace tiempo y ambos poseen domicilios colindantes entre sí, pero que no tienen conexión". Fueron entrevistados Edith López DNI 32.134.129, Juan Orellana DNI 18.203.286 y Garnica José Guillermo DNI 10.220.304.

f- Absolución de posiciones ofrecida por Trejo (fs. 579/580). Se destaca que en la tercera posición: "Para que jure como es cierto que la Sra. Rosa de Jesús González vivió, y poseyó durante más de 20 años en el inmueble ubicado en Av. Méjico 2290 de esta ciudad", el actor Gonzalez Orlando Severiano contestó "sí". Y en la posición sexta: "Para que jure como es cierto y le consta, si su hermana la Sra. Rosa de Jesús González vivía y residía en el inmueble ubicado en Av. Méjico 2290 con su familia", contestó "Sí, pero ella vivía con el hijo".

g- Sentencia del 09/12/2015 (fs.607/609) por la cual se resuelve rechazar la acción de desalojo promovida por el actor Orlando Severiano González en contra de José Martín Trejo por la causal de intrusión respecto de una fracción del inmueble ubicado en Av. Ejército del Norte n° 1999 de esta ciudad, y se absuelve a la parte demandada. De los considerandos surge: "(...) el actor no cumple con el requisito de acreditar que detentó la posesión del lote 7, sino que por el contrario, conforme constancias de autos, era la Sra. Rosa De Jesús González quien detentaba la posesión de dicha fracción desde hace varios años (...) Y que existiendo dos lotes en dicho inmueble, al momento de la adquisición del lote 7 por parte del demandado (23/11/10) de manos de la hermana del actor, el demandado sucedió a la Sra. González en la posesión del mismo. De ningún modo el actor acredita en autos haber detentado la posesión de la fracción de inmueble cuyo desalojo intenta". Por su parte, la Excm. Cámara mediante sentencia del 21/06/2016 (fs. 628/630) rechaza el recurso de apelación interpuesto por González Orlando Severiano y confirma la sentencia de primera instancia.

- En fecha 10/08/2023, el IPV, pone en conocimiento que tras una exhaustiva búsqueda en los archivos PROMESA del expte. adm. n° 12189/440-2009, cuya copia certificada se requiere, que el mismo no fue encontrado.

* Testimonial

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

En primer lugar, ha prestado declaración testimonial Carlos Antonio Acuña DNI 16.799.813. Manifiesta que conoce a las partes de este juicio “a Orlando González lo conozco del año 92/93, yo vivo desde el 90 ahí. A Trejo lo conozco en otro lado, no ahí, en otra casa que tenía antes, más atrás”. Respecto a dónde vive el Sr. González, dice que en la esquina, que él compró ahí, a un tal Llevel, y de ahí empezó a edificar, y después al tiempo el testigo le hizo un baño (por la Méjico). Cuenta que en inmueble ubicado en calle Méjico y Ejército del Norte, identificado como lote 6, el Sr. González ha tapiado, toda la parte de la orilla de punta a punta, lo cual sabe porque es vecino y pasaba por ahí siempre. Agrega que ha hecho toda la construcción, como por ejemplo las paredes de la tapia, después hizo los dormitorios, lo cual vio porque siempre pasaba por ahí. No recuerda cuándo se hicieron esos actos posesorios en el lote 6. En cuanto a desde cuándo el Sr. Trejo vivió en el inmueble sito en Méjico y Av. Ejército del Norte identificado como lote 6, dijo “yo nunca lo he visto a Trejo vivir ahí en Méjico y Ejército del Norte. Ahí sí a la vuelta tiene una casa él, pero no sé qué lote será”. Aclara que lo ve a Trejo por la Ejército del Norte, no sobre la Méjico. Sobre quiénes residían en la calle Méjico 2290, desde el año 1992, contesta que vivía la Sra. Rosa González, pero no se acuerda hasta cuándo. Respecto a cómo ingresó el Sr. Trejo al inmueble sito en calle Méjico nº 2290, expresó: “pasábamos nosotros y bueno la gente comentaban ahí que había, cuando se veía el portón abierto, se veía una abertura del otro lado que han hecho, por ahí pasaban”. Explica que la abertura estaba en el costado, en la misma dirección del portón había una puerta del terreno de al lado de la casa de él y que así pasaban para el terreno de Méjico 2290. Agrega el testigo que él mismo lo vio. Por último, se solicita aclaratoria a la respuesta nº 8: ¿Cómo sabe que la Sra. Rosa vivía en calle Méjico 2290 desde el año 1992?, a lo que contestó: “no porque desde el 92 vivía Orlando, yo he vivido en el 90 ahí y él ha ido a los dos años. En el 92 fue Orlando González primero y después, no me acuerdo si ha pasado un año, dos años y ahí ha llegado la Sra. Rosa”.

En segundo lugar, declaró José Fernando Guzmán DNI 11.461.408. Manifiesta que conoce a las partes del juicio por ser vecino. Indica que el Sr. González Orlando Severiano vive en Méjico y Ejército del Norte, justo en la esquina. En cuanto a si realizó actos posesorios el Sr. González en el inmueble ubicado en calle Méjico y Ejército del Norte, identificado como lote 6, contesta que hizo la tapia y la construcción de la casa. Agrega que no vio otros actos posesorios en dicho inmueble. Aclara que los actos posesorios que mencionó se realizaron desde el 92 en adelante, lo cual sabe porque lo vio por ser vecino (vive desde el 83 ahí). Señala que el Sr. Trejo no vive en el inmueble sito en calle Méjico y Av. Ejército del Norte, identificado como lote 6, que él vive por la Av. Ejército del Norte. En lo referente a quiénes residían en la calle Méjico 2290, desde el año 1992, responde que el Sr. González. El testigo informa que es vecino y vive en Méjico 2270. Luego de repreguntado sobre si los inmuebles de Méjico y Ejército del Norte y Méjico 2290 son inmuebles separados y distintos desde 1992, dijo “no, hay uno solo porque es esquina. El inmueble de la esquina es el mismo de Méjico 2290”.

Tachas

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

En presentación del 26/09/2023 el demandado José Martín Trejo formula tacha del testigo Carlos Antonio Acuña, por considerar que ha incurrido en graves contradicciones, para beneficiar al actor en autos. Menciona las supuestas contradicciones, y concluye que ello torna a su testimonio en incongruente e inconsistente.

Asimismo, formula tacha del testigo José Fernando Guzmán, entendiendo que ha incurrido en una falacia cuando ha contestado que se trata de un solo inmueble, faltando a la verdad ante un cuestionamiento realizado por esta parte, hechos que demuestran la intención de beneficiar al actor y la parcialidad del testigo.

Corrido traslado de las tachas, por presentación del 20/10/2023, contesta el actor Orlando González, solicitando su rechazo por ser testigos presenciales e idóneos, ya que coinciden con el relato de la demanda y con la documentación acompañada en autos.

Antes las tachas formuladas, corresponde que pronunciamiento sobre las mismas. Para ello, cabe tener presente que la impugnación de los testigos para ser procedente debe ser seria, precisa, concreta y probada. No resultan suficientes las descalificaciones genéricas fundadas en meras suposiciones.

En cuanto al testigo Acuña, estimo que procede la tacha, por cuanto primero expresó que quien residía en la calle Méjico 2290 desde el año 1992 fue la Sra. Rosa González y, luego del pedido de aclaratoria realizado por la parte actora, manifestó que en el año 1992 vivía Orlando González y que después de uno o dos años llegó la Sra. Rosa. Es decir, se evidencian contradicciones en sus expresiones.

Respecto al testigo Guzmán, cabe decir que no se evidencia alguna contradicción manifiesta en sus dichos idónea para invalidar su declaración testimonial. Con lo cual se rechaza la tacha deducida, precisando que la testimonial será examinada en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

***Confesional**

Ha concurrido a absolver posiciones el demandado reconviniendo Trejo José Martín, DNI 21.891.631. Desconoce si el IPV le rechazó a la Sra. Rosa González el pedido de escrituración. Dice que de su propiedad, Méjico 2290, ha pagado el agua desde el 2010 hasta hace poco, y desconoce quién paga la SAT en el inmueble sito en Av. Ejército del Norte y Méjico. Contesta que conoce que la Sra. Rosa inició trámite ante el IPV, ya que presentó todos los papeles para su posterior escritura.

Niega haber comprado por boleto una posesión litigiosa, y explica que compró con plano, con división, con CISI, con Rentas, con agua, con teléfono, con luz y que compró el lote 7. Agrega que “yo tengo otra propiedad que también la compré un tiempito antes, que no había escritura, en ese lugar tampoco había escritura, entonces, si yo hubiese comprado mi propiedad, que es a la par, con escritura, no la voy a comprar a esa que no tiene escritura. Yo la compré a la mía sin escritura, entonces compré otra con todos los papeles sin

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

escritura". Aclara que compró con boleto sellado.

Expresa que Rosa González no es la dueña del lote 6 Mza. A del Plan de Barrio San Roque Oeste, es la dueña del lote 7. Añade que el lote 6 no tiene nada que ver y está a la par. Respecto a si es verdad que el IPV, mediante resolución n° 2456/09 en Expte. 12189-440-2009, aprueba la transferencia de la vivienda identificada Mza. A lote 06 del Plan Barrio San Roque Oeste, a favor del Sr. Orlando Gonzalez y Sra. Graciela Beatriz Jimenez, responde: "si, puede ser, yo no conozco eso, pero ellos sí puede ser, porque el lote 06 es de ellos. El lote 7 es el mío". Niega que el Sr. González abonara el servicio de luz desde el año 1992, en el inmueble de Méjico 2290. Agrega que ahí la luz venía a nombre del hijo de la Sra. Rosa.

Indica que desconoce si el inmueble que pertenece al Sr. González identificado como Lote n° 6 de la Manzana A, conforme escritura está compuesto de las siguientes medidas: del punto 2-3: 9,12 m, del 3-4: 25,87 m, del 4-5: 6 m, del 5-1: 5,02 m, y del punto 1-2 punto de partida: 29,96 m. Agrega que él solo sabe del lote 7. Afirma que no es verdad que inició trámites ante el IPV a razón de que el inmueble que compró no le pertenece a la Sra. Rosa González.

Por último, aclara que compró el lote 7 (Méjico 2290) con la entrada por calle Méjico, frente de la casa; y los vecinos tienen entrada también por Méjico y por Ejército del Norte, y el n° de ellos es Ejército del Norte 1999. Agrega que no tienen la misma entrada, que son distintas. Luego explica que los vecinos tienen el frente de la casa por Av. Ejército del Norte.

De la codemandada Rosa de Jesús González

* Instrumental

- Copias simples de boleta de la D.G.R.- Impuesto Inmobiliario, año 2010, a nombre de González Rosa de Jesús, respecto del padrón 324868, ubicación del inmueble: Avda. Méjico 2290 B° San Roque Oeste.

- Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva sin aprobación de la Dirección General de Catastro del año 2010, a nombre de Rosa de Jesús González, respecto del inmueble ubicado en Calle Méjico 2290 SMT.

- Boleto de compraventa de inmueble de fecha 23/11/2010 (sello de Rentas del 26/11/2010), por el cual la Sra. Rosa de Jesús González le vende los derechos posesorios que tiene y le corresponde, sobre la propiedad ubicada en calle Méjico 2290 (lote 7 Manzana A1) de esta ciudad, a Trejo José Martín.

- Copia de constancia policial del 24/03/2004, por la cual se certifica que Rosa de Jesús González vive y reside en Méjico 2290 desde hace 12 años a la fecha.

- Copia de facturas de EDET, años 1994 y 1996, a nombre de Yincoff Oscar Ángel, domicilio de suministro: Méjico 2280, E.- Ejército del Norte.

- Acta de nacimiento certificada de Lara del Valle Yincoff (hija de Oscar Ángel Yincoff), nacida el 18/11/1998, en la cual figura como domicilio Méjico 2290.

- Boleta de EDET, año 2001, a nombre de Yincoff Oscar Ángel, servicio: 93957, Domicilio de suministro: Méjico 2280 SMT.

- Recibo de Telecom, año 1996, a nombre de Rosa de Jesús González, Domicilio: Méjico 2290 SMT.

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

- Factura de Telecom, año 2000, a nombre de Rosa de Jesús González, domicilio: Méjico 2290 SMT.
- Pedido de servicio básico telefónico (Telecom) , año 1996, a nombre de Rosa de Jesús González, domicilio: Méjico 2290 B° San Roque, SMT.
- Recibo de León Alperovich S.A.CI.F.I., año 1995, a nombre de Rosa de Jesús González, domicilio: Méjico 2290.
- Copia de constancia de solicitud de servicio (Telecom), año 1994, a nombre de Rosa de Jesús González, domicilio: Méjico 2290 SMT.
- Boleta de la DGR- Impuesto Inmobiliario, año 2010, a nombre de González Rosa de Jesús, respecto del padrón 324868, ubicación del inmueble: Avda. Méjico 2290 B° San Roque Oeste.
- Copia de CD del 29/10/1992, remitente: Luis Leonardo Leonides, destinatario: Rosa González, por intimación de pago por trabajos realizados en el domicilio de Av. Ejército del Norte esquina Méjico durante el mes de agosto de 1992.
- Copia de aviso de recibo, año 1992, remitente Rosa de Jesús González, domicilio: Avda. Ejército del Norte y Méjico. Destinatario: Luis Leonardo Leonides, domicilio: Venezuela 2639.
- Copia de Notificación de Fiscalía Municipal, de fecha 01/12/2006, dirigida a Rosa de Jesús González con domicilio en calle Méjico 2290 de esta ciudad, con copia del decreto n° 4453 del 27/11/2006 por el cual se decreta la remisión al Archivo General del expte. n° 152377/04.
- Copia de factura del 05/03/94 de CIMETH S.R.L.- Construcciones civiles y metálicas, a nombre de González, calle Ejército del Norte y Méjico.
- Cédula de notificación del 24/08/2017, del Centro Mediación Judicial.
- Formulario de Requerimiento de mediación del 02/08/2017, del juicio de reivindicación.
- * Informativa
 - En fecha 09/11/2022, Mesa de Entrada Penal Conclusional informa que bajo el nombre González Orlando Severiano se registran los siguientes procesos: 1) MEP n°16836/2010 - GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO – JIMENEZ BEATRIZ GRACIELA s/ LESIONES Y AMENAZAS – Vict. GONZALEZ ROSA DE JESÚS y cuenta como última radicación la ex Fiscalía de Instrucción VIIIa. Nom. desde fecha 15/06/2010.- 2) MEP n°3627/2011 - TREJO JOSE MARTIN - GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO s/ USURPACIÓN DE PROPIEDAD – Victs. TREJO JOSE MARTIN - GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO; y registra desde 04-03-2011 ARCHIVADO ART.341 DEL C.P.P.T. Asimismo, se adjunta informe de antecedentes del encartado González Orlando Severiano.
 - El 23/11/2022, la SAT informa que el inmueble ubicado en calle Mejico N° 2290, cuenta con una conexión de agua. Dicha conexión deriva de una obra denominada como Provisión de agua potable y desagües cloacales para los Barrios Alberdi Norte, Juan Pablo II, San Roque Oeste y Nueva Urbanización en

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

San Miguel de Tucumán, ejecutada entre los años 2007-2012, por la empresa Mediterraneo S.A. En cuanto al inmueble de calle Mejico N° 2290 correspondiente a la cta 123-104965-0, informa que el servicio se encuentra inactivo desde el año 2013.

- En actuación del 14/06/2023 obra informe de la Cámara Nacional Electoral, del cual surge lo siguiente: a) Matrícula: 13400528 DNI- EB, Clase: 1959, Apellido: González, Nombres: Orlando Severiano, Domicilio: Av. Ejército del Norte 1999, SMT. b) Matrícula: 18432936 DNI-EA, Clase: 1965, Apellido: Jimenez, Nombres: Graciela Beatriz, Domicilio: Av. Ejército del Norte 1999 SMT.

- El 03/07/2023, la Subsecretaría de Regularización Dominial y Hábitat- Secretaría General de la Gobernación, informa que, conforme los registros de Mesa de Entradas de este organismo, el expediente solicitado se encuentra radicado en el IPV desde el 19/08/2014.

- La Dirección General de Rentas, el 03/07/2023, informa que las boletas glosadas a fs. 3 a 22 del expte. de referencia, correspondientes al padrón n° 324868, responden a modelos similares utilizados en esos períodos y las mismas se encuentran canceladas.

- La empresa EDET, en fecha 07/07/2023, hace saber que en calle Méjico n° 2290 se encuentran los siguientes servicios: - n° 93957, se dio de alta en la anterior empresa de energía AyEE a nombre de Yincoff Oscar Ángel, hasta enero del 2011 que pasa a nombre de Trejo José Manuel, en julio de 2013 que se hace cambio de titularidad a nombre de Orlando Severiano González, y en junio del 2014 se da de baja. - n° 583623 se dio de alta el 02/06/2014 a nombre de José Martín Trejo, y a la fecha se encuentra vigente.

Asimismo, informa que a nombre de José Martín Trejo se encuentran los servicios: - n° 583623, calle Méjico n° 2290, servicio vigente. - n° 373213, Av. Ejército del Norte al 1997 Mza. A lote n° 5 B° San Roque Oeste, servicio vigente. - n° 693327, Florentino Ameghino n° 105 esq. Díaz Vélez n° 510, servicio vigente.

- La Dirección de Ingresos Municipales, en fecha 24/07/2023, informa que las fotocopias simples de la boletas Contribución que Incide Sobre los Inmuebles -CISI- del padrón n° 101.393, que corren glosadas de fs. 3 a fs. 7, fs. 9 a fs. 31, la fotocopia simple de la solicitud de acogimiento que corre glosada a fs. 32 y la fotocopia simple del Estado de Cuenta que corre glosado de fs. 33 a fs. 35, se corresponden con los modelos utilizados oportunamente por la repartición. Asimismo, hace saber que dichos pagos se encuentran ingresados a la cuenta del padrón, tal como se observa en el Estado de Cuenta que se adjunta.

- La empresa Telecom, el 24/07/2023, acompaña los datos actuales de titularidad registrados en los sistemas informáticos de la Compañía, para el servicio telefónico 3814340948. Del informe surge que el n° 3814340948, tiene fecha de alta 16/02/1996, está a nombre de Rosa de Jesús González DNI 12844051, Dirección: Delfín Gallo 2365, SMT.

- El 26/07/2023, la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, informa que, de acuerdo a sus archivos, no se pudo encontrar la copia del plano del cual se presenta una fotocopia en folio 3 (a nombre de Rosa de Jesús

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

González). Por otro lado, en la misma parcela se ubica un plano con fecha 25/07/2012, de mensura y unificación, con lo cual se anulan los padrones anteriores, tanto en la provincia como en la municipalidad. Se adjunta plano de mensura y unificación n° 65383/12, Expte. 4046-D-12 del 25/10/2012., del cual surge que se unificaron los padrones 324867 y 324868 (nomenclatura catastral) y padrones 97920 y 101393 (nomenclatura municipal), quedando toda la parcela como padrón 326927.

***Testimonial**

En primer lugar, ha testificado Edit Elizabet López DNI 32.134.129. Al contestar por las generales de la ley dice que es amiga de Rosa González. Manifiesta que conoce a la Sra. Rosa del Jesús González, desde los 7 años, “porque ella cuando yo tenía 7 años me llamaba para regar la calle, porque en ese tiempo no estaba pavimentada...”. Cuenta que hace 30 años que conoce a Rosa González, y reitera que ella la llamaba para que riegue la calle, porque estaba trabajando con el hijo ahí en la casa, y que en ese tiempo no tenía la casa hecha, tenía una tela. Expresa que conoce el inmueble ubicado en calle Méjico 2290, que tiene dos habitaciones, baño, comedor, lavadero y garaje, que lo conoce porque de chica iba a regar y, desde entonces, concurrió hasta el día en que la Sra. Rosa se mudó. Contesta que Rosa González construyó su casa de material, lo cual sabe porque concurría ahí de niña. Cuenta que la Sra. González fue a vivir al inmueble de calle Méjico 2290, “porque ella alquilaba, eso me contaba, y de ahí compraron ahí”, lo cual sabe porque le contó, y que adelante vive el hermano de la Sra. Rosa. Afirma que Rosa González no ha abandonado el inmueble, sino que ella lo vendió, hace 7/9 años, lo cual sabe porque la ayudó a mudarse. Agrega que le vendió a José Trejo, y que lo sabe porque estaba ahí, concurría con ella y la ayudaba a hacer eso. Respecto a cuál era el estado al momento de comenzar a vivir Rosa González, refiere que no tenía nada, “la casa que estaba antes que era de Don Antonio estaba para adelante, para la Ejército, y para el fondo estaba el baño, y para el fondo más allá no había nada construido”, lo cual sabe porque “vivo ahí, concurría ahí, antes vivía Don Antonio”. En cuanto a las mejoras que hizo la Sra. Rosa al inmueble, dice que ella construyó todo: las dos habitaciones, baño, comedor, lavadero y garaje, lo que sabe porque vio que lo construyó ella. Refiere que Rosa González ha vivido en el inmueble de este juicio con su hijo y lo sabe porque estaba ahí. Señala que conoce al Sr. Orlando Severiano González, porque vive en la esquina, por la Av. Ejército del Norte. En lo referente a si tiene conocimiento de que haya vivido algún otro poseedor en el inmueble de calle Méjico 2290, dice “no, solo Doña Rosa y Don Orlando”. Acto seguido, indica que el Sr. Orlando González no ha vivido en el inmueble de Méjico 2290. Cuenta que conoce al Sr. Trejo José Martín, de cuando le compró la propiedad a Doña Rosa, hace 10 años aprox., no recuerda exactamente. Luego de repreguntada sobre si continúa en relación con Rosa González, dijo “ahora no tanto, porque cuando ella se mudó a la Delfín Gallo, yo ya me dediqué a trabajar de otra cosa. Así que ya no voy tanto por ahí, pero sí la concuro”. Sobre si el Sr. González Orlando Severiano hizo actos posesorios sobre el inmueble sito en Ejército del Norte y Méjico, contestó: “bueno él vivía en la esquina que construyó, él decía que estaba construyendo, eso compraron ellos. Pero él ahí debe ser que

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

hizo su pared y dividió el frente nada más, en la esquina, para la Ejército". Refiere la testigo que vive en Méjico 2244.

En segundo lugar, ha prestado declaración testimonial Juan Bernardino Orellana DNI 18.203.286. Cuando se le preguntó por las generales de la ley, dijo que tiene una amistad con la Sra. Rosa González, porque ha compartido tiempo con sus hermanas (Sandra y Sofía), trabajó para ellas: hacía trabajos en el bar y en la casa de comidas que tienen actualmente. Reitera que conoce a la Sra. Rosa González, por las hermanas, ya que trabajaba para ellas, y también del barrio porque viven prácticamente a la vuelta. Explica que la conoce desde el año 92 aproximadamente y que fue a vivir al Pje. Grecia cuando tenía 15 años (ahora tiene 56). Refiere que conoce el inmueble ubicado en calle Méjico 2290, porque está en la zona, a la vuelta de su casa; y la Sra. Rosa lo llevaba para hacer trabajos (acomodar la arena y los materiales que ella compraba). Contesta que Rosa González construyó su casa de material en calle Méjico 2290, lo cual sabe porque iba (con su papá cuando vivía) a ayudar a acomodar los materiales y cosas que ella compraba. Expresa que tiene entendido que Rosa González se fue a vivir al inmueble objeto de la litis (Méjico 2290) porque era su casa, la habían comprado y estaban construyendo ahí. Señala que Rosa González no ha abandonado el inmueble de Méjico 2290. Respecto al estado del inmueble al momento de comenzar a vivir Rosa González dice que era monte; lo cual sabe porque vivía en la zona. En cuanto a las mejoras que hizo la Sra. Rosa en el inmueble afirma que edificó completamente, lo cual sabe porque fue a ayudarla. Menciona que Rosa González ha vivido con el hijo en el inmueble de Méjico 2290. Expresa que conoce a Orlando Severiano González, por el parentesco con la Sra. Sandra y Sofía González -hermanas de él-. Sobre si tiene conocimiento de que haya vivido algún otro poseedor en el inmueble de calle Méjico 2290, responde que había una familia anteriormente, cree que de apellido Mansilla, antes de 1992. Hace saber que el Sr. González vivía en la parte de adelante del inmueble y que no sabría decir la dirección "había una parte que estaba dividida por un alambre, y cuando yo pasaba por ahí se veía que había gente. Había una parte delantera que era por Avenida, se entraba por Av. Ejército del Norte y la otra parte que tenía la Sra. Rosa, nosotros ocupábamos para trabajar, para hacer mezclas, que era por la Méjico". Cuando se le pregunta al testigo dónde vive el Sr. González dijo "hoy en la actualidad se ve salir gente más por Méjico". Indica que conoce al Sr. Trejo José Martín, por intermedio de su hermano, que le llevaba los autos para que los arregle porque es mecánico (Trejo). Luego de repreguntado el testigo sobre las medidas aproximadas de los inmuebles de calle Méjico 2290 y de Av. Ejército del Norte y Méjico, dijo que no conoce. Expresa que es un solo terreno dividido con una tela metálica, una parte de atrás (donde vivía la Sra. Rosa) y otra de adelante (donde vivía el Sr. Orlando).

Tachas

En presentaciones del 20/10/2023 la parte actora reivindicante formula tachas: a la testigo Edit Elizabet López: en su persona (por comprenderle las generales de la ley-amiga de Rosa González-) y en los dichos (por faltar a la verdad); y al testigo Juan Bernardino Orellana: en su persona (por ser amigo de

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Rosa González) y en sus dichos (por faltar a la verdad).

Corrido traslado de las tachas, por presentaciones del 14/11/2023, lo contesta la demandada Rosa González, solicitando su rechazo (tachas a Sánchez, Orellana).

Debe tratarse las tachas. Ahora bien, más allá de que los testigos hayan reconocido tener una amistad con la Sra. Rosa González, esto no basta para invalidar su declaración, teniendo en cuenta que también son vecinos de la zona. Asimismo, "si bien la mayoría de los testigos son vecinos, conocidos o amigos de la demandada (...), tal circunstancia, por sí sola, no empañá sus respectivas declaraciones (...) ante todo, por la aludida coherencia entre ellas y la ausencia de cualquier otra pieza procesal que las contradiga, y además porque el Código Procesal refiere a "amistad íntima" (art. 374 inc. 4) que no es la que surge de las respectivas exposiciones, sino más bien la mera vecindad y/o conocimiento mutuo, todo lo cual, no alcanza para abolir su poder convictivo...Finalmente debe tenerse presente que ese "conocimiento", "vecindad" y aun "amistad", por lo general resultan inevitables en procesos de esta naturaleza porque, quienes conocen este tipo de circunstancias suelen normalmente ser los allegados al poseedor, al igual que ocurre en ciertos procesos en que se ventilan relaciones personales" (CCCC- Sala 3, "PROVINCIA DE TUCUMAN Vs. OCARANZA CLELIA EUGENIA S/ REIVINDICACION. Nro. Sent: 227 Fecha Sentencia 10/09/2020).

Por lo tanto, corresponde rechazar las tachas formuladas, precisando, nuevamente, que las testimoniales serán examinadas en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

* Inspección ocular

En actuación del 30/11/2022, obra acta inspección ocular, la que da cuenta de que el 28/11/2022, el oficial de justicia en compañía de la abogada de la codemandada, se apersonaron en el domicilio de Méjico 2290, siendo atendidos por Mansilla Clara Lourdes DNI 41650626, quien responde que habitan dicho inmueble ella, el Sr. Reales Miguel Ángel y sus dos hijos (Santiago y Zoe Reales). Refiere que el Sr. Trejo José Martín, tío del Sr. Reales, va día de por medio al inmueble a quedarse todo el día. En este acto se hace presente la abogada del Sr. Trejo. El funcionario expresa: "el inmueble está compuesto de living comedor, dos dormitorios, un baño, una cocina y garage. Todo lo detallado se encuentra construido dentro de la propiedad de calle Méjico 2290 y existe una pared dentro del garage que divide con la propiedad colindante. La construcción es totalmente de material. Se hace saber que de lo manifestado por la habitante de la casa, lo hacen en carácter de propietario el Sr. Trejo. Se hace saber que no existe comunicación alguna con la propiedades colindantes, encontrándose totalmente delimitada la propiedad".

* Causas conexas

- "TREJO JOSE MARTIN c/ GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO s/ Z- INTERDICTO POSESORIO". Expte. n° 2397/13, radicados en este Juzgado, surge que en fecha 26/08/2013 el actor Martín José Trejo, interpone demanda sobre interdicto de retener la posesión del inmueble ubicado en Avda. Méjico n°

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

2290, Manzana A, Lote n° 7, del Barrio San Roque Oeste de S.M.T., en contra de Orlando Severiano González y/o quien resulte responsable de los actos turbatorios de la posesión del suscripto. Argumenta que desde el año 2010 ejerce la posesión en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, *animus domini* y sin oposición de ninguna naturaleza del inmueble descripto precedentemente, que fuera adquirido mediante instrumento privado de la Sra. Rosa de Jesús González, quien detentaba la posesión del inmueble también en forma pública, pacífica y continua e ininterrumpida, *animus domini* y sin oposición de ninguna naturaleza.

Respecto al estado procesal de esta causa, mediante providencia de fecha 16 de septiembre de 2014, se ordenó acompañar acta de mediación, sin que hasta la fecha se haya dado cumplimiento. Luego se encuentran actuaciones digitales con los trámites previos al dictado de la sentencia de conexidad, y por último, en fecha 07/07/2022 se intimó a la parte actora a constituir domicilio digital (a fin de notificarla de la sentencia mencionada), lo cual no aconteció.

- "TREJO JOSE MARTIN c/ GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD". Expte. n°: 1564/14, que también tramita ante este Juzgado, se desprende que en fecha 30/05/2014 el actor José Martín Trejo, interpone acción de redargución de falsedad de la Escritura de venta n° 102 de fecha 30/05/2013 pasada por ante Escribanía de Registro n° 56, en contra del Sr. Orlando Severiano González, solicitando asimismo se declare la nulidad in limine del Plano de Mensura y Unificación n° 65-383/12 de fecha 25/10/2012 a través del cual se logró la mencionada escrituración, por ser ambos instrumentos falsos.

Afirma que conforme boleto de compraventa otorgado por la vendedora Sra. Rosa de Jesús González, es propietario de un lote de terreno con casa habitación construido en el mismo, compuesto de una fracción de terreno Lote n° 7 de la Manzana A1, ubicado en calle Méjico n° 2290 del Barrio San Roque Oeste de S.M.T., aclarando que la mayor extensión del mismo pertenece al Superior Gobierno de la Provincia. Explica que mediante Plano de División n° 56090/2009, Expte. n° 27404-IV-2008 se refleja claramente que ocupa junto con su familia, el inmueble sito en calle Méjico n° 2290 identificado como Lote n° 7, Padrón 324868, existiendo en el mismo terreno, otro inmueble perteneciente a su vecino Sr. Orlando Severiano González que se identifica como lote n° 6, Padrón n° 324867, los cuales se encuentran debidamente delimitados. Luego, agrega, que el Plano de Mensura y Unificación n° 65-383-/12 provocó la anulación de los padrones de origen n° 324867 (del Sr. González) y n° 324868 (de su propiedad), unificándolos como un único inmueble bajo la titularidad exclusiva del demandado, y que esas maniobras le permitieron éste escriturar a su favor ambas propiedades, una de las cuales le pertenece.

Solicita se declare la nulidad del Plano de Mensura y Unificación n° 65-383/12 de fecha 25/10/2012 y se proceda a dar vigencia al Plano de Mensura n° 56909/2009, por el cual se asigna un Padrón al inmueble que le pertenece, que se efectúe el cambio de titularidad y se consigne que ésta parte es la verdadera propietaria del inmueble con domicilio en calle Méjico 2290 S.M.T., y que, como consecuencia de ello, se declare la falsedad y nulidad de la Escritura de Venta n° 102 de fecha 30/05/2013 otorgada por el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán a favor de los Sres. Orlando Severiano González y

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

Graciela Beatriz Jimenez.

En cuanto al estado procesal de la causa mediante providencia de fecha 21 de octubre de 2014, se ordenó que se denuncie domicilio procesal, se adjunte tasa de justicia, aporte ley 6.059, bono profesional y la documentación original base de la demanda, siendo éste el último trámite procesal en el expediente físico. Luego se encuentran actuaciones digitales que dan cuenta de los trámites previos al dictado de la sentencia de conexidad (27/06/2022), y por último, en fecha 08/07/2022 se intimó a la parte actora a constituir domicilio digital (a fin de notificarla de la sentencia mencionada), lo cual no aconteció.

La descripta es la totalidad de la prueba producida en autos.

F) Aclaración preliminar

De manera previa al análisis del fondo de la cuestión y, a fin de arrojar mayor claridad al respecto, resulta necesario explicar que el inmueble que se pretende reivindicar, por un lado, y adquirir por prescripción adquisitiva, por el otro, se trata de una fracción perteneciente al terreno de mayor extensión que se identifica de la siguiente manera: Padrón inmobiliario 326927, Circunscripción I, Sección 6B, Manz Parc 21 F 21, Parcela 6A, Matrícula/orden 5997/7333, Matrícula Registral N-56792, con una superficie según plano: de 267,7268 m²; que mide del vértice 3 al 4: 25,87 m, del vértice 4 al 5: 6,00 m, del vértice 5 al 1: 5,02 m, del vértice 1 al 2: 29,96 m, del vértice 2 al 3: 9,12 m., y linda: al Sur con Padrón n° 324866, al Oeste con Av. Ejército del Norte, al Norte con Av. Méjico y al Este con Padrón n° 324869; Plano n° 65383- Mensura y Unif. -Expte. 4046-D-2012.

Por su parte, dicha fracción ha sido individualizada mediante Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N°74064/16, Expte. 20424-F-16, el cual cuenta con una superficie de 118,9127 m². Medidas: del pto. 1-2: 13,10 m; del 2-3: 9,10 m; del 3-4: 12,90 m; del 4-1: 9,20 m; que linda al Norte con Avenida Méjico, al Sur con Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (Padrón 324866, edificado), al Este con Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (Padrón 324869, edificado), y al Oeste con Graciela Beatriz Jimenez y Orlando Severiano González (Padrón n° 326927, edificado).

Podría decirse, entonces, que la fracción en litigio ocupa aproximadamente la mitad del terreno de mayor extensión (padrón 326927).

Ahora bien, según surge de las constancias de autos (inspección ocular, informe ambiental, declaraciones en causa penal, Escritura n° 406 -acta de constatación del año 2013-, informe del PROMEBA, etc.), existen dos viviendas dentro del padrón 326927, perfectamente diferenciadas y divididas por una pared medianera, una que se identificaría con domicilio en Av. Ejército del Norte 1999 y otra con domicilio en Méjico 2290.

A su vez, ambas viviendas no siempre pertenecieron a un único padrón catastral, sino que tuvieron padrones diferenciados. Esto es así por cuanto, existió el Plano de Mensura y División n° 56090/09, Expte. n° 27404-IPV-08 del 27/04/2009, respecto del Barrio San Roque Oeste, SMT, Domicilio: Manzana A 1, en el cual se puede observar al hoy padrón 326927, dividido en dos lotes: lote n° 6 padrón 324867 (Ejército del Norte 1999) y lote n° 7 padrón 324868 (Méjico 2290). Luego, mediante Plano de Mensura y Unificación n° 65383/12, se

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

unificaron ambas fracciones, registrándose el lote resultante con el Padrón 326927, a raíz de que el IPV tomó conocimiento de que la totalidad del lote había sido adjudicado en el año 1987 a una sola persona.

Posteriormente, por Escritura n° 102 del 30/05/2013 (inscripta en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral. N-56792) el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (a través del Interventor del IPV) vende a favor de Orlando Severiano González y Graciela Beatriz Jimenez, un inmueble ubicado en el lugar denominado "Barrio San Roque Oeste", de la ciudad de San Miguel de Tucumán, designado en el plano N°65-383/12- Expediente N° 4046-D-12 de fecha 25/10/2012, como Lote N° 6 de la Manzana A, Padrón Catastral: 326927, Padrones de origen: 324867-324868, Matrícula Catastral: 5997- Orden: 7333, Circ. I, Secc. 6B- Manz./Lam. 21 F (21)- Parcela 6 A.

Es decir, que se escrituró a favor del reivindicante y su esposa, la totalidad del inmueble, comprensivo de los ex lotes 6 y 7, padrones 324867 y 324868 respectivamente.

Así también, cabe mencionar que el boleto de compraventa celebrado entre los demandados Rosa de Jesús González y José Martín Trejo, tuvo lugar en el año 2010 cuando todavía se encontraba vigente el Plano de Mensura y División (con sus respectivos lotes 6 -padrón 324867- y 7 -padrón 324868-).

G) *Accesión de posesiones*

En el *sublite* el demandado reconviniendo Trejo pretende prescribir el inmueble mediante la unión de su posesión con la de quien fuera la anterior poseedora, la Sra. Rosa de Jesús González, dado que comenzó a poseer a nombre propio desde el año 2010/2011.

Conforme ya fuera dicho, quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción.

La prueba sobre este punto consiste en un boleto de compraventa de inmueble del fecha 23/11/2010, con certificación de firmas y sello de Rentas del 26/11/2010, por el cual la Sra. Rosa de Jesús González vende los derechos posesorios que tiene y le corresponden sobre la propiedad ubicada en calle Méjico n° 2290 SMT, a favor de Trejo José Martín. En dicho instrumento se deja constancia de que se compra un lote de terreno con casa habitación construida en el mismo, que posee desde hace más de 20 años la vendedora, y que le corresponde en el carácter de legítima poseedora del inmueble en cuestión, compuesto de una fracción de terreno, lote n° 7 de la Manzana A1, ubicado sobre calle Méjico, del lugar denominado Barrio San Roque Oeste, SMT; perteneciente el inmueble en su mayor extensión al Superior Gobierno de la Provincia, identificado en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula N-29856, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 6 B, Manz. /Parc. 21 F (21), Parc. 1, Padrón 323.716, Matrícula n° 5997, Orden 6581 y en Catastro Parcelario en mayor extensión al padrón n° 138255/08, Nomenclatura Municipal: Padrón n° 223951, Circ. 1, Secc. 06, Manz./Lam. 0641, Parc. 010, todo ello según Plano de Mensura y División Inscripto en la Dirección General de Catastro bajo el n° 56090/09, Expte. n° 27404-

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

IPV-08, de fecha 27/04/2008. El inmueble se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: al Norte con calle Méjico, al Sur con Lote nº 5, al Oeste con lote nº 6 y al Este con Lote nº 8 del Sr. Guzmán; que mide 13,24 m de frente por 13,10 m de fondo, por 9,20 m y 9,13 m de contrafrente. En la cláusula quinta del boleto se hace constar que la entrega de la posesión definitiva del inmueble se hará a los 60 días, contados a partir de la firma del instrumento, es decir, el día 23/01/2011; otorgándole el comprador a la vendedora dicho plazo para que desocupe la propiedad y retire todos sus bienes muebles y pertenencias.

Así entonces, en el presente, se encuentra cumplido el requisito exigido por la normativa antes referida, toda vez que el boleto de compraventa traído a juicio (de fecha 23/11/2010), acredita la causa que justifica la transmisión de la posesión y es nexo jurídico suficiente para tener por unidas las posesiones del prescribiente José Martín Trejo con la Sra. Rosa de Jesús González.

H) Prueba de la posesión

Dicho esto, como es bien sabido, es necesario que en prueba de la existencia de la posesión invocada concurren dos elementos: el *corpus* (poder de hecho sobre la cosa) y el *animus domini* (comportarse como verdadero dueño de la cosas); sumado al tiempo exigido por ley.

Ahora bien, el usucapiente -Trejo José Martín- alega que su antecesora -Rosa de Jesús González- ha ejercido la posesión a título de dueña, por más de 20 años, desde 1992, la cual ha sido continuada por éste, en virtud del boleto de compraventa del 23/11/2010.

En lo que respecta a la prueba de la posesión, tanto de la antecesora como del prescribiente, han traído a juicio numerosa documentación referente a los servicios y contribuciones que inciden sobre los inmuebles, que abarcan un largo período de tiempo, esto es: Solicitud de servicio a Telecom del año 1994; factura de Telecom año 1996; boletas de EDET de los años 1994, 1996, 2001, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018; boletas de la SAT años 2011, 2012 y 2013; Boletas del CISI años 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015 y Boletas del impuesto inmobiliario años 2010, 2011 y 2012. Tal instrumental se corrobora con la prueba de informes producida en autos. A su vez, del informe ambiental y vecinal surge que el inmueble ubicado en calle Méjico 2290 cuenta con los servicios de agua potable, luz eléctrica, gas natural, cloaca y recolección de residuos.

Sobre este punto, el art. 24 inc. c de la ley 14.159, establece que “será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”. El pago de impuesto configura una prueba trascendental habida cuenta que si bien no puede considerárselo un acto posesorio en sí mismo, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del *animus domini*, en tanto a que resulta bastante improbable que una persona que no se considera propietaria realice dichas erogaciones que no le significan un beneficio directo (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, 28/02/1984, “Díaz de Marengo Manuela”, LA LEY 1984-D, 642, AR/JUR/187/1984).

Se debe tener en cuenta que “No se requiere que los recibos

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales – de la prescripción adquisitiva -, exteriorizando con ello el animus domini” (CCCC - Sala 3, “Serrano Maria Belen S/ Prescripción Adquisitiva”, sentencia n° 569 de fecha 18/12/2014).

Además, existe documental que se remonta al año 1992 (año señalado como inicio de la posesión de Rosa de Jesús González), como ser, una carta documento de fecha 29/10/1992, remitida por Luis L. Leonides a la Sra. Rosa González, intimándola a abonar dinero por los trabajos realizados (albañilería, excavación de cimientos, encadenado, nivelación de terreno, colocación de correa, techado, etc.) en el inmueble situado en Av. Ejército del Norte esquina Méjico, durante el mes de agosto de 1992; y aviso de recibo de CD remitida por Rosa González al Sr. Loenides, también del año 1992. A esto se suma la constancia policial del 24/03/2004, por la que se certifica que la ciudadana Rosa de Jesús González vive y reside en el domicilio de Calle Méjico 2290 SMT “desde hace 12 años a la fecha”, es decir, desde 1992.

En sustento de la continuidad de la posesión invocada también se pueden mencionar: Factura de CIMETH SRL- Construcciones civiles y metálicas- del año 1994, Recibo de León Alperovich SACIFI año 1995, Acta de nacimiento de la nieta de Rosa Gonzalez del año 1998, DNI de Rosa González del año 2002, Notificación de la Fiscalía Municipal del año 2006 y Aviso de inicio de acciones legales por el CISI del año 2008.

Igualmente, resultan de fundamental importancia las declaraciones testimoniales de los vecinos que, en su mayoría, fueron concordantes en que la Sra. Rosa de Jesús González era la dueña del inmueble ubicado en calle Méjico 2290 SMT, que vivió allí desde el año 1992 aprox., que construyó la casa en la que habitaba, que luego la vendió al Sr. Trejo y que el actor González Orlando Severiano vive en un inmueble distinto al de la litis, que se encuentra en la esquina (Av. Ejército del Norte y Méjico). En este sentido, del informe socio ambiental practicado en la causa penal, se desprende que Rosa González residía en calle Méjico 2290 desde hace muchos años, prácticamente desde que se hicieron los loteos en la zona, y que el hermano (González Orlando Severiano) vive en una vivienda colindante.

Como se dijo, los testimonios señalados dieron cuenta de que hubo mejoras en el inmueble, ya que la Sra. Rosa González construyó la casa de calle Méjico 2290. Lo dicho se constata con la propia declaración del actor en sede penal, en el marco de la causa de usurpación, cuando expresó: "(...) le presté el terreno, ella construyó su casa (...)". Se debe tener en cuenta que las mejoras constituyen un acto típicamente posesorio en los términos del art. 2384 del CC: “Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga”.

He de mencionar que con las declaraciones testimoniales (de la Sra. Sánchez) y de las entrevistas realizadas a vecinos, en el marco del informe ambiental, surge que el prescribiente Trejo, luego de adquirir el inmueble de la

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

litis, lo habría alquilado en diferentes oportunidades.

Si bien es sabido que la prueba testimonial no puede ser la única para fundar la sentencia, sin embargo, no puede negarse que dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse (actos posesorios), la declaración de los testigos que han presenciado su realización cobra trascendencia.

En este sentido, se ha resuelto "si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante y por esa importancia, debe ser analizada por los jueces cuidadosamente" (Cam. Apel. Morón, Sala II, 03-07-1984, ED 110-620). Sobre este punto también se ha señalado que serán los "vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad" (Areán, Juicio de Usucapión, Ed. Hamurabi, 1998, pág. 317).

Por su lado, se encuentra también acreditada la ocupación actual del inmueble de la litis por parte del sobrino del prescribiente José Martín Trejo y de su familia (Reales Miguel Ángel, su esposa Mansilla Clara Lourdes y sus dos hijos), quienes lo hacen en carácter de préstamo, conforme surge de la inspección ocular e informe ambiental/vecinal practicados en autos.

En esta instancia, cobra vital importancia el hecho de que el actor Orlando Severiano González en diversas oportunidades ha reconocido que su hermana efectivamente ha vivido en el inmueble de la litis por muchos años (desde el año 1993, 1994 o 1995), como ser, en denuncia policial del año 2011, declaración en sede penal en la causa 3627/11, prueba confesional en el juicio de desalojo, informe ambiental realizado en este juicio, absolucón de posiciones en esta causa, Expte. nº 5568/440-2011 del 09/05/2011 tramitado ante el IPV, escrito de demanda). Especialmente, vale destacar que en la absolucón de posiciones llevada a cabo en la los autos "GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO C/ TREJO JOSE MARTIN S/ DESALOJO - EXPTE. 9947/13, en la posición número tres que decía "Para que jure como es cierto que la Sra. Rosa de Jesús González vivió, y poseyó durante más de 20 años en el inmueble ubicado en Av. Méjico 2290 de esta ciudad", el actor Gonzalez Orlando Severiano contestó "sí"; y en la posición sexta: "Para que jure como es cierto y le consta, si su hermana la Sra. Rosa de Jesús González vivía y residía en el inmueble ubicado en Av. Méjico 2290 con su familia", contestó "Sí, pero ella vivía con el hijo".

A mayor abundamiento, y en sustento de las conclusiones arribadas, se destacan las sentencias dictadas en la causa penal de usurpación 3627/11 (Imputado: Trejo José Martín, González Orlando Severiano; Causa: Usurpación de propiedad, amenazas de muerte; Víctima: Trejo José Martín, González Orlando Severiano) y en el juicio de desalojo 9947/13. Es así que en sentencia del 04/03/2011 se dispuso archivar la causa penal de usurpación, y se consideró "(...) ni esta instrucción, ni el presunto damnificado, Orlando Severiano (...), ha logrado acreditar en autos, siquiera en un grado de probabilidad, que el mismo se encontraba ejerciendo actos posesorios sobre el inmueble en cuestión,

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

ni que haya sido despojado por el acusado de esa posesión o tenencia, mediando alguno de los medios exigidos por la figura analizada. Por el contrario, de los elementos arriba enumerados, surge claramente según lo declarado por Rosa de Jesús González, que la misma residió en el domicilio ubicado en calle Méjico 2290 desde el año 1992, lo que acreditó con boletas de impuestos (luz) presentadas al momento de prestar declaración en autos, circunstancias que incluso se encuentra reconocida por el propio denunciante Orlando Severiano González (...). José Martín Trejo, en virtud de un contrato válido, previo abonar el precio convenido, recibió de Rosa del Jesús González la posesión que ésta ejercía sobre la propiedad, por lo que el mismo es continuador de esa posesión (...) Que según la documentación adjuntada a la causa se puede concluir que la única persona que ejerció actos posesorios sobre el inmueble, es Rosa del Jesús González, y que el denunciante Orlando Severiano González no pudo durante el transcurso de la investigación, acreditar tal extremo (...).

Por su parte, por sentencia firme del 09/12/2015 en los autos GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO C/ TREJO JOSE MARTIN S/ DESALOJO - EXPTE. 9947/13, se rechazó la acción de desalojo, considerando, entre otras cosas, que "(...) el actor no cumple con el requisito de acreditar que detentó la posesión del lote 7, sino que por el contrario, conforme constancias de autos, era la Sra. Rosa De Jesús González quien detentaba la posesión de dicha fracción desde hace varios años (...) Y que existiendo dos lotes en dicho inmueble, al momento de la adquisición del lote 7 por parte del demandado (23/11/10) de manos de la hermana del actor, el demandado sucedió a la Sra. González en la posesión del mismo. De ningún modo el actor acredita en autos haber detentado la posesión de la fracción de inmueble cuyo desalojo intenta".

Por otro lado, cabe poner de manifiesto que el reivindicante Orlando Severiano González, en ningún momento, ha logrado acreditar que el terreno, en el que vivió su hermana Rosa de Jesús González, fuera cedido en carácter de préstamo y que lo ocupara como simple tenedora. Por el contrario, en base a lo analizado, la Sra. González ha probado ser poseedora con ánimo de dueña del inmueble de la litis.

De esta manera, el conjunto probatorio me permite tener por debidamente acreditada la existencia del *corpus* y del *animus* de poseer la cosa para sí, por parte de la codemandada Rosa de Jesús González -antecesora en la posesión- y del demandado usucapiente José Martín Trejo -continuador de la posesión-, y también que esta posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y que sea ha desarrollado por un plazo mayor a 20 años; en otras palabras, la prueba me genera el convencimiento acerca del cumplimiento de los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva del inmueble que se pretende, en el marco de los arts. 4015 y 4016 CC y demás cts. y de la Ley 14.159. Por lo tanto, la acción de prescripción adquisitiva resulta procedente.

Así las cosas, admitida la acción de prescripción adquisitiva, no resultaría necesario abordar la acción de reivindicación. Sin embargo, y a todo evento, conviene destacar que el actor reivindicante establece que conforme escritura del 30/05/2013 (de fecha posterior al inicio de la posesión que data del año 1992), es propietario del inmueble de la litis, mencionando que en la misma

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

se dejó constancia de que el inmueble le corresponde al Superior Gobierno de la Provincia en su mayor extensión por transferencia mediante ley n° 5081 del del 05/07/1979 y que las partes manifiestan que la tradición fue verificada con anterioridad a este acto. Asimismo sostiene que el inmueble fue adquirido mediante Boleto de Compraventa celebrado el 31/08/1192, por el cual Taja Antonio Llavell y Cirila Calderón venden, ceden y transfieren a Orlando Severiano Gonzalez todos los derechos y acciones que tienen y les corresponden sobre un lote de terreno ubicado en la zona Norte de esta ciudad, sobre la calle Méjico esquina Av. Ejército del Norte, señalado como lote n° 6 de la Manzana A del Barrio San Roque Oeste; y que, a su vez, existe un boleto de compraventa del 12/08/1987 celebrado entre el Superior Gobierno de la Provincia y Llavell Taja Antonio y Calderón Cirila, respecto al inmueble ubicado en Av. Ejército del Norte 1900. Vale decir que los instrumentos referidos surgen de la prueba documental acompañada por el reivindicante.

En cuanto a los boletos de compraventa invocados por el reivindicante se ha señalado que este instrumento no se erige en el medio idóneo que habilite a considerarlos como un título válido para ejercer la acción, ya que el adquirente por boleto sólo es titular de una pretensión personal que no excede el marco de los derechos de crédito y carece de efectos modificatorios de situaciones reales preexistentes (conf. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE 5A NOMINACIÓN DE CÓRDOBA Quatrochi, Luis Alberto c. Sanchez, Claudia Fabiana s/ acciones posesorias/reales - reivindicación • 20/03/2024- Cita: TR LALEY AR/JUR/28570/2024).

Igualmente, para el caso, resulta oportuno traer a colación el art. 2790 del CC (hoy 2256 del CCyCN) el cual establece que “si presentare -el reivindicante- títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica”. En la redacción actual del CCyCN, el art. 2256, dispone: “Respecto de la prueba en la reivindicación de cosas inmuebles, se observan las reglas siguientes: (...) d) 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 propietario de la heredad que se reivindica”.

Es decir, que el propietario puede valerse de la posesión de sus antecesores hasta llegar a alguna que sea de fecha anterior a la posesión del demandado. Sin embargo, la presunción de que el reivindicante que presente el título de propiedad anterior a la posesión del demandado era el poseedor del fundo que se reivindica, es una presunción *iuris tantum*, que el demandado puede destruir mediante prueba en contrario.

Conforme se analizó anteriormente, considero que el prescribiente -Trejo- ha logrado destruir la presunción mencionada, en atención a que ha probado acabadamente que su antecesora -Rosa González- ha estado en posesión de la fracción de terreno ubicado en Méjico 2290 (que forma parte del hoy padrón 326927) desde el año 1992. Por el contrario, la parte reivindicante solo ha acreditado la efectiva posesión de una porción distinta -también perteneciente al padrón 326927- que se ubica al lado de la fracción en litigio, esto

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

es, esquina Av. Ejército del Norte y calle Méjico.

En conclusión, "el análisis de las constancias de autos y las pruebas producidas, arrojan, a criterio de este Tribunal, un resultado positivo para la pretensión de adquisición esgrimida por la parte reconviniendo, en tanto aportó los elementos de convicción suficientes para el acogimiento de la reconvención por prescripción adquisitiva. En efecto, del conjunto integrado por las pruebas documental, informativa, de inspección ocular, testimonial, periciales ofrecidas y producidas, aparece acreditado el comportamiento señorial respecto del inmueble, durante el lapso y condiciones legales exigidas para adquirir, por la vía intentada, el dominio; configurándose así los requisitos esenciales para tener por acreditada la posesión animus domini durante el término de veinte años" (CSJT, "PROVINCIA DE TUCUMAN Vs. SALAZAR SIMON REINALDO S/ REIVINDICACION".Sent: 944 Fecha Sentencia 09/08/2023).

Por lo expuesto, se admite la acción de prescripción adquisitiva incoada por José Martín Trejo y se rechaza la acción de reivindicación interpuesta por González Orlando Severiano.

IV.- Fecha operativa de la prescripción

En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda (escrito de reconvención por prescripción adquisitiva), esto es, 15/10/2018, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como *dies a quo* para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

V.- Costas

En atención al resultado arribado, las costas se imponen a la parte actora reivindicante, en atención al principio objetivo de la derrota (art. 61 del CPCC).

VI.- Honorarios

Respecto a la regulación de honorarios, atento lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley N°5480, no es posible en este momento determinar la base sobre la cual se deben calcular los emolumentos, por lo que conforme lo dispone dicha norma, me encuentro habilitada para diferir pronunciamiento.

Por ello;

RESUELVO:

I) NO HACER LUGAR a la acción de reivindicación deducida por Orlando Severiano González, DNI N° 13.400.528, en contra de José Martín Trejo DNI N° 21.891.631 y Rosa de Jesús González DNI N° 12.844.051, en mérito a lo considerado.

II) HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva. En consecuencia declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva a favor de José Martín Trejo DNI N° 21.891.631, respecto de la fracción de terreno perteneciente a un inmueble de mayor extensión, identificado de la siguiente

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207, Fecha:20/08/2024;

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

manera: Dpto: Capital, Lugar: San Miguel de Tucumán, Domicilio: Avda. Méjico n° 2290. Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 6 B, Manz./Parc. 21 F 21, Parc. 6 A, Padrón 326.927, Matrícula 5997, Orden 7333. Nomenclatura Municipal: Padrón 608589, Circ. I, Secc. 06, Manz. 0641, Parc. 060. **Registro Inmobiliario: Mat. Reg. N-56792**. Superficie s/ mensura: 118,9127 m². Medidas: del pto. 1-2: 13,10 m; del 2-3: 9,10 m; del 3-4: 12,90 m; del 4-1: 9,20 m; que linda al Norte con Avenida Méjico, al Sur con Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (Padrón 324866, edificado), al Este con Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (Padrón 324869, edificado), y al Oeste con Graciela Beatriz Jimenez y Orlando Severiano González (Padrón n° 326927, edificado). Todo ello según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 74064/16, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. 20424-F-16, por lo considerado. **LÍBRESE** oficio al Registro Inmobiliario para su toma de razón, haciéndose constar que la fracción de terreno que se prescribe pertenece a un inmueble de mayor extensión que se encuentra inscripto en la Matrícula Registral. N-56792 (Capital Norte).

III) DECLARAR como fecha operativa de la prescripción el día 15/10/2018.

IV) COSTAS como se consideran.

V) RESERVAR HONORARIOS para su oportunidad.

VI) PREVIO pago de los gastos causídicos, impuestos de sellos y aportes de ley, pasen estos autos a la Dirección General de Rentas conforme lo normado por el art. 254 del Código Tributario. Asimismo, líbrese oficio a la Dirección de Catastro a fin de otorgar vigencia catastral al Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 74064/16, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. 20424-F-16. **FECHO**: expídase testimonio para su inscripción en el Registro Inmobiliario.

VII) UNA VEZ FIRME la presente Sentencia y cumplidos con los recaudos de ley (art. 35 ley 5480 y art. 34 ley 6059) devuélvase la documentación original a las partes por la GEACC n° 4 (3 sobres G-2018).

VIII) UNA VEZ FIRME la presente, devuélvase la causa traída a la vista: "GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO C/ TREJO JOSE MARTIN S/ DESALOJO - EXPTE. 9947/13", con sobre de documentación original, al Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IV° Nominación . A tales efectos, ofíciense.

IX) PROCÉDASE por medio de la GEACC n° 4 a adjuntar copia digitalizada de la presente sentencia en los autos "TREJO JOSE MARTIN c/ GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO s/ REDARGUCION DE FALSEDAD". Expte. n°: 1564/14, y "TREJO JOSE MARTIN c/ GONZALEZ ORLANDO SEVERIANO s/ Z- INTERDICTO POSESORIO". Expte. n° 2397/13, y a notificar de la misma a las partes de esos juicios.

HÁGASE SABER

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-