

## **APELO Y EXPRESO AGRAVIOS**

Sra. Jueza en lo Civil y Comercial Común del C.J. Monteros

Juicio: **ALMARAZ EDITH ELIZABETH s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.**

Expte. N° 8/20

---

**Agustín Eugenio Acuña**, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo, con carácter itinerante, con jurisdicción territorial en los Centros Judiciales Concepción y Monteros, por la parte actora, digo:

### **I. APELO Y EXPRESO AGRAVIOS**

Apelo la resolución del 23/02/23 aclarada el 03/03/23 y depositada en mi casillero digital el 06/03/23. Expreso agravios en su contra y solicito se la revoque.

### **2. ADMISIBILIDAD**

Este recurso es admisible por lo siguiente:

1. La resolución es recurrible mediante la apelación (artículos 753, 766 y 754 inciso I del CPCCT).
2. Se plantea dentro del plazo legal de 10 días de su notificación (artículos 767 y 754 inciso 2 del CPCCT).
3. Cumple con las formalidades y condiciones mínimas para su interposición, al ser presentado ante el mismo órgano que dictó la resolución impugnada mediante escrito debidamente fundado, con la crítica concreta y razonada de la sentencia (artículos 767, 754 inciso 3 y 777 del CPCCT). Esa tarea la realizo con la mayor dureza posible, al estilo requerido por [Enrique Petracchi](#). Pido se le preste atención, como lo aconseja [Horacio Rosatti](#).

4. No hay requisitos especiales de admisibilidad exigibles (artículo 754 inciso 4 del CPCCT).

5. Como parte, mi mandante tiene legitimación, derecho a cuestionar la resolución, dado que su interés jurídico directo se basa en que le causa agravio. En efecto, la resolución perjudica a mi mandante porque le rechaza su adquisición de dominio por prescripción adquisitiva con fundamento aparentes (artículos 753 y 754 inciso 5 del CPCCT).

### **3. FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA**

#### **1. Ubicación de los fundamentos**

Los fundamentos del rechazo de la pretensión de la Sra. Edith Almaraz se concentran en el punto 2 del considerando de la sentencia, titulado “Análisis de la Prueba”.

#### **2. Resumen de los fundamentos**

Sin embargo, en resumen, la resolución afirma que mi mandante fue tenedora precaria del inmueble por haberse puesto en pareja con el Sr. Miguel Bartolomé Gómez y que recién realizó la interversión de su título recién en el 2014. Agrego como punto de mi crítica, las costas del proceso.

#### **3. Lo que afirma la resolución**

I. La resolución afirma que la actora fue tenedora precaria del inmueble desde que se fue a vivir con su esposo Miguel Bartolomé Gómez. Funda esa conclusión en que:

a) omitió explicar cómo ingresó al inmueble o cómo lo adquiere para sí o cuándo comenzó a poseer para sí;

b) el Sr. Gómez es hijo de la Sra. Juana Paula Ledesma, demandada en autos y posible heredera de quien figura como titular registral;

c) la Sra. Juana Paula Ledesma cuando contestó demanda dijo que ella permitió a su hijo y a su esposa vivir en el inmueble que se pretende prescripción, afirmación *“que no fue negada o rebatida por la parte actora, quien no manifiesta ni acompaña prueba de su ingreso como poseedora a título de dueña, que pueda desvirtuar esa aseveración”*.

d) las declaraciones de los testigos Dora del Carmen Páez, María Inés Páez y Dante Omar Díaz en el expediente N° 849/13, caratulado “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez, Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo” al entender que, al no ser tachados, sus declaraciones avalan que la Sra. Almaraz ingresó al inmueble en la década del 90 como tenedora precaria por el préstamo de uso que le hizo su por entonces suegra, la Sra. Ledesma.

f) las declaraciones de Susana Sandoval y Elva Rosa Orellana en este proceso sobre que antes de la Sra. Almaraz vivía el Sr. Gómez con su anterior esposa.

2. La resolución entiende que la actora recién posee a título de dueño desde el 28/08/14 cuando intervirtió su título al contestar la demanda de desalojo que le hizo la Sra. Juana Paula Ledesma. Por ende, desde esa fecha no se han cumplido los 20 años exigidos por la ley.

#### **4. PROCEDENCIA**

La crítica de los fundamentos será realizada de a uno por vez, a los fines de facilitar la lectura, en títulos separados.

##### **I. La supuesta omisión que no es tal**

La supuesta omisión que afirma la resolución no es tal. Es más, si se hubiera producido, ni siquiera sería una exigencia legal y tampoco tendría relevancia. Paso a explicar por qué.

**Normativa.** Los artículos 1899 y 1900 del CCyC exigen que la posesión sea ostensible y continua durante veinte años. Sin embargo, como bien lo aclara el primero, no

se exige ni siquiera buena fe. De tal manera, alguien que hubiera empezado a adquirir por violencia, clandestinidad o abuso de confianza (artículo 1921 del CCyC) está en condiciones de adquirir por prescripción adquisitiva el inmueble. Sin embargo, no hay norma alguna que lo obligue a declararlo. Es decir, no hay norma legal alguna que indique que deba confesar que ingresó violentamente en el inmueble y luego lo poseyó por veinte años. Tampoco es un requisito de la ex Ley 14.159, que en su artículo 24 nada dice al respecto. Es más, ni siquiera se lo ha previsto en el flamante CPCCT (artículos 475/479). En ausencia de norma alguna, rige la libertad, pues nadie puede ser obligado a hacer lo que la ley no manda, como indica el artículo 19 de la CN. En todo caso, si esa supuesta omisión que se afirma ahora pudiera llegar a haber existido, era deber de la judicatura aplicar alguna medida saneadora (artículo 288 del ex CPCCT). Por supuesto, en este caso no se lo hizo. Tampoco las partes contra las que se litigó plantearon excepción de defecto legal alguna (artículo 228 inciso 4 del ex CPCCT)

**Hipótesis.** Es tan clara la irrelevancia de la supuesta omisión que un ejemplo ilustrará lo absurdo del razonamiento. Supongamos que mi mandante hubiese afirmado que ingresó en los años 90, luego de golpear a los ocupantes del inmueble y sacarlos a patadas. O supongamos que mi mandante hubiese afirmado que lo hizo por la misma época luego de comprarlo de boca a algún buen hombre que pasaba por ahí. ¿Cuál es la relevancia de eso? Ninguna. Como dije, la buena o mala fe son irrelevantes para el CCyC en la prescripción adquisitiva larga. Y en cuanto a la prueba de los hechos, se requiere que se extienda por 20 años, no por más. Mi mandante inició este proceso el 19/02/20 y, por ende, solo necesitaba acreditar su posesión desde el 19/02/00. Acreditado ello, lo demás es absolutamente irrelevante. Podrá mejorar su postura acreditar 30 años, pero no cambia en que le bastaba con 20 años.

**Jurisprudencia.** La resolución parece querer basar su extraña exigencia y la consecuente omisión de mi mandante en la cita del caso [“Zelaya”](#) de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán del 09/11/07.

Son embargo, es claro que no constituye más que una cita descontextualizada y que no se explica por qué aplica al caso concreto. En efecto, en el caso “Zelaya” se trataba de un actor que buscaba la prescripción adquisitiva de dominio mediante la unión de su posesión a través de sus bisabuelos, luego sus abuelos, posteriormente sus padres y finalmente él. La cita que se transcribe tiene relación solo en cuanto a los casos de accesión o unión de posesiones (artículo 1901 del CCyC) pero en modo alguno se refiere al caso de mi mandante. Ella no necesita (y tampoco invocó) accesión o unión de posesiones alguna. ¿Cómo puede exigírsele que acredite la posesión actual y la anterior si la única que poseyó es ella?

Además de descontextualizada e inaplicable, el caso citado ya es vetusto, pues, como el mismo sitio web de jurisprudencia lo indica, se relaciona con los más nuevos [“Villalva”](#) del 07/09/12 y [“Juárez y Lastra”](#) del 21/07/15. En ambos precedentes la CSJT no dice nada de “Zelaya” sobre probar la posesión actual y la anterior, porque son casos en los que no hay accesión o unión de posesiones. En las dos oportunidades la corte tucumana hace lugar a las prescripciones adquisitivas, exigiendo la prueba de la posesión, pero en modo alguno lo que a partir de “Zelaya” pretende exigir (de mal modo) la resolución que recurro hoy. Es más, ambas son ejemplo de un criterio riguroso pero amplio sobre la prueba de la posesión en este tipo de juicios.

**Versión probada y prueba omitida.** Al fin y al cabo, la versión de mi mandante sobre su ingreso ha sido respaldada ya por el Juez en lo Civil en Documentos y Locaciones de la 2ª Nominación, quien en la sentencia del 09/02/18 en el juicio “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez, Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo”, Expediente N° 849/13 (traído a la vista y [digitalizado acá](#)) afirmó “En lo que refiere a la Sra. Almaraz, co-demandada, dado el tiempo desde

*el ingreso al inmueble, la vida que vivió allí, conforme las declaraciones de los vecinos en el informe Ambiental y Vecinal de fs. 331/332, se han convertido prima facie, en posesión”.*

Por si fuera poco, la Cámara Civil en Documentos y Locaciones y en Familia y Sucesiones, en la sentencia del 15/08/18 en el mismo expediente indicó que *“Es de hacer notar además, que constan en autos elementos que colocan a la accionada Almaraz en la detentación del inmueble reclamado con antelación inclusive a la fecha de celebración que se enuncia en el contrato de comodato (08/07/2000), esto es en 11/11/1991 que es la fecha de identificación en DNI de dicha demandada que aparece glosado en fotocopia a fs. 31 y acta de nacimiento de uno de sus hijos en 24/07/1996 -cuya copia corre agregada a fs.45 y sus respectivas copias certificadas se tienen a la vista en este acto-, donde figura que el domicilio de la misma se encuentra ubicado en la dirección que corresponde al bien raíz objeto de este juicio”.*

Es decir que en el expediente del desalojo ya se encontraban claramente elementos que corroboraban la versión de mi mandante, sobre su detentación del inmueble durante la década del 90, aunque solo le fuese exigible desde el 2000, como indiqué anteriormente.

**Conclusión.** La omisión que se le atribuye a mi mandante no es tal pues hay pruebas sobre su posesión del inmueble desde la década del 90. Además, si se considerase que no existe, solo le es exigible desde el 2000, lo que cumple ampliamente.

## **2. La posible heredera que nada tiene que ver**

No está controvertido que Juana Paula Ledesma sea madre del ex esposo de mi mandante, Miguel Bartolomé Gómez. Sin embargo, la resolución afirma que la Sra. Ledesma es posible heredera de quien figura como titular registral, Juana Paula Luna. Como se verá, eso es incorrecto y, además, irrelevante, porque esa Juana Paula Luna no es la titular registral.

**Titular registral.** La titular registral del inmueble que se pretende prescribir, como bien lo dice la sentencia en su RESULTA, es Juana Paula Luna, Matrícula Individual 806.758

(de acuerdo al informe del 30/11/20). Es más, por ese motivo se publicaron edictos en el Boletín Oficial citando a los herederos de Juana Paula Luna, DNI 806.758 (lo que se hizo entre mayo y junio del 2021). ¿Por qué a los herederos? Porque con el número de MI, la Cámara Nacional Electoral informó que era clase de 1927 y había fallecido el 17/06/10, lo que llevó a encontrar su acta de defunción (todo aportado por esta parte los 10/05/21 y 11/05/21). Al no tener sucesión abierta, se publicaron los edictos.

**Posible heredera de otra Juana Paula Luna.** La Sra. Juana Paula Ledesma es, según su propia presentación, hija de Hortencia de Jesús Carrasco, fallecida el 24/05/71. Esta es, a su vez, hija de Juana Paula Luna que falleció el 12/11/70. O sea, son dos personas distintas.

**Sucesión.** A tal punto son distintas personas y, por ende, jamás podrá acreditar ser heredera de la titular registral del inmueble a prescribir, que, en el Expte. N° 676/22, “Luna, Juana Paula s/ Sucesión”, el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la 1ª Nominación el 31/08/22 le requirió que indicase el número de DNI de la Sra. Juana Paula Luna fallecida el 12/11/70 ([ver decreto acá en la hoja 39](#)). La Sra. Ledesma buscó evadir la cuestión diciendo que la Sra. Juana Paula Luna nunca tuvo número de documento alguno ([ver acá la presentación](#)). El juzgado fue inflexible, pues insistió el 21/10/22 que debía corroborarse ese dato, con un oficio a la Cámara Nacional Electoral, además de otros requisitos ([ver el decreto acá](#)). Por supuesto, hasta el día de hoy eso no fue cumplido por parte de la Sra. Ledesma.

**Conclusión.** La Sra. Juana Paula Ledesma no es nieta ni heredera (ni efectiva ni posible) de la Sra. Juana Paula Luna, MI 806.758, titular registral del inmueble, fallecida el 17/06/10, sin sucesión abierta ni herederos conocidos. En todo caso, sería nieta o heredera de una Sra. Juana Paula Luna que no tuvo documento, que falleció el 12/11/70 y cuya sucesión se abrió recién en 2022 y no tiene herederos declarados.

### 3. La inversión de la carga de la prueba

La Sra. Juana Paula Ledesma argumentó al contestar demanda que ella permitió a su hijo y a su esposa vivir en el inmueble que se pretende prescribir. Para la sentencia esa afirmación *“no fue negada o rebatida por la parte actora, quien no manifiesta ni acompaña prueba de su ingreso como poseedora a título de dueña, que pueda desvirtuar esa aseveración”*. Esta afirmación tiene varios errores y problemas al respecto.

**Error en el proceso.** Mi mandante afirmó que ella posee por los 20 años que exige la ley para prescribir el inmueble que ocupa. La Sra. Juana Paula Ledesma contestó demanda y afirmó otra cosa. En un proceso ordinario como el que rigió este caso, no hay oportunidad para que el actor niegue o rebata lo afirmado por el demandado en su contestación de demanda. Es más, tampoco se da oportunidad para que se manifieste algo al respecto. Luego de la demanda y la contestación de demanda, lo único previsto en el proceso es la apertura a prueba (artículo 299 del ex CPCCT). La sentencia se equivoca al entender que mi mandante debería haber negado o rebatido lo afirmado por la Sra. Ledesma, pues no hay oportunidad procesal prevista para eso (tampoco para manifestar algo al respecto).

**Inversión de la carga de la prueba.** El razonamiento también es errado al entender que mi mandante deba acompañar prueba de su ingreso como poseedora a título de dueño que desvirtúe la afirmación de la demandada sobre el supuesto préstamo. En efecto, la norma del artículo 302 del CPCCT es clara en el sentido de distribuir la carga de la prueba. Le correspondía a la parte demandada probar el supuesto préstamo, de ninguna manera le tocaba a mi mandante afirmar que el préstamo no existió. Es absurdo, sería exigir una prueba negativa o diabólica.

**Conclusión.** Era la Sra. Ledesma quien debía probar ese préstamo, ese permiso a su hijo y a mi mandante para que vivan en el inmueble. No lo hizo. Ni siquiera citó a su hijo como testigo. Tampoco acompañó documento alguno. Mi mandante no debía probar absolutamente nada al respecto.



#### 4. Las declaraciones testimoniales invertidas

La sentencia se basa en las declaraciones de los testigos Dora del Carmen Páez, María Inés Páez y Dante Omar Díaz en el expediente N° 849/13, caratulado “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez, Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo” para entender que, al no ser tachados, sus declaraciones avalan que la Sra. Almaraz ingresó al inmueble en la década del 90 como tenedora precaria por el préstamo de uso que le hizo su por entonces suegra, la Sra. Ledesma. Esto es invertir las declaraciones que se usaron para llegar a la conclusión contraria.

**Declaraciones valoradas en sentido contrario.** Es insólito que la sentencia se base en declaraciones testimoniales que ni siquiera necesitaron una tacha para ser desacreditadas en su momento, pues fueron dejadas de lado correctamente, para desechar la versión esta del préstamo que hace la Sra. Ledesma por el Juez en lo Civil en Documentos y Locaciones de la 2ª Nominación, quien en la sentencia del 09/02/18 en el juicio “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez, Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo”, Expediente N° 849/13 (traído a la vista y [digitalizado acá](#)) afirmó tajantemente que *“podemos inferir que las declaraciones de los testigos: María Inés Páez, Dora del Carmen Páez y Dante Omar Díaz son genéricas, sin precisar el porqué de sus respuestas.- Es de tener en cuenta que las declaraciones de un testigo están vinculadas con la razón de sus dichos y en particular con las explicaciones que pueda dar acerca del conocimiento de los hechos a través de lo que sus sentidos percibieran.- El valor de la prueba testimonial reside precisamente en las circunstancias de modo, tiempo y lugar que los testigos refieren en apoyo de sus versiones respecto de los hechos que afirman conocer o saber.- Al respecto la jurisprudencia es conteste al sostener: “Toda afirmación despojada de una explicación circunstanciada que permita establecer porqué el testigo sabe o conoce respecto de determinado hecho, resulta irrelevante como elemento de comprobación” ( Cámara del Trabajo. Sala I, in-re: “Burgos Cristian Ariel Vs. Alonso Claudia Cristina S/ Despido”, Sent. 9, fecha: 18/02/2013).- En*

*otras palabras la declaración del testigo debe persuadir al juez y ello no ocurrirá sino aparece respaldado en razones o motivos que la tornen no sólo creíble, sino también racionalmente explicable que las cosas se sucedieron tal como son referidas por el deponente.- Del estudio del resto de las pruebas ofrecidas por la actora no se puede inferir que las mismas generen la convicción de la dación en comodato o locación del inmueble.-”.*

Es decir que, en el desalojo, cuando la Sra. Ledesma afirmó haber hecho un comodato por el inmueble en el 2000 esas declaraciones del 19/10/17 fueron dejadas de lado por lo inverosímiles. Sin embargo, casi cinco años después, esas mismas declaraciones sirven para acreditar que el préstamo existió desde la década del 90. Es, sin lugar a dudas, una burla al sentido común (artículo 127 del CPCCT) y a la sana crítica racional (artículo 136 del CPCCT).

¿Esto cambió en segunda instancia? No, la Cámara Civil en Documentos y Locaciones y en Familia y Sucesiones, en la sentencia del 15/08/18 en el mismo expediente fue clara al afirma que *“Con relación a los agravios relativos a la valoración de la prueba testimonial, debe recordarse que la prueba testifical consiste en la exposición en forma narrativa y con finalidad informativa sobre hechos o circunstancias que declare conocer alguien que no sea ni actual ni virtualmente parte en el proceso, que se debe declarar sobre los hechos presenciados por ellos, no dar sus opiniones o los acontecimientos cuya existencia supone, porque una cosa es la suposición del testigo y otra de los acontecimientos relatados, que es lo verdaderamente valioso. Debe además dar razón de sus dichos, en éste sentido Devis Echandía, ilustra con claridad los alcances de éste requisito cuando dice que la razón de la ciencia del dicho debe contener las circunstancias del tiempo, lugar y modo en que el testigo adquirió el conocimiento, es decir, en que lugar conoció el hecho, cuando tuvo ese conocimiento y en que circunstancia lo adquirió. Debe tenerse presente que la prueba de testigos es una prueba casual, en contraposición a la preconstituida, porque se origina en circunstancias accidentales que luego se aprovechan en el futuro por su aptitud probatoria sin que hubiera intención previa de acordarle tal destino. En la prueba testimonial estamos en presencia*

*del elemento humano, del sujeto que a través de su memoria y lenguaje reproduce un relato que procesalmente se denomina testimonio; testigo y testimonio no son la misma cosa, aunque uno supone al otro y viceversa. En ese contexto no resultan atendibles las declaraciones vertidas por los testigos propuestos por la actora (fs.310/312), toda vez que sus dichos no sólo no se encuentran corroborados por el material fáctico incorporado al proceso, en especial a la pregunta N° 3. En la respuesta a la misma, la testigo Dora del Carmen Páez (fs. 310), expresa que la Sra. Almaraz vive hace 20 años; la Sra. María Inés Páez (fs. 311), expresa que la demandada vive allí hace 16 años y Dante Omar Díaz (fs. 312) responde que la demandada ocupa la casa hace 5 o diez años mas o menos. Se advierte además que sus testimonios se encuentran en contraposición a lo manifestado por los tres testigos vecinos del inmueble objeto de la litis que deponen en el informe vecinal recabado por el Juez de Paz de Simoca (fs. 331/332). Resulta oportuno señalar que la prueba testimonial debe ser apreciada en forma integral; pues su eficacia habrá de juzgarse de acuerdo a las reglas de la sana crítica, atendiendo a las restantes circunstancias que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones. (CSJT, Sentencia N° 979, Fecha 20/11/2000).”.*

La sentencia es clara, pues rechazó los agravios sobre los testimonios. Así, los testimonios fueron descartados hacen más de cuatro años. Encima, como se resaltó, eran contradictorios con otros brindados en la misma causa en el informe vecinal del Sr. Juez de Paz de Simoca del 17/10/17: los de Juan Pedro Castellano, Elsa Susana Sandoval y Mercedes de Jesús Córdoba.

**Conclusión.** En definitiva, la sentencia yerra al valorar positivamente testimonios ya descartados hace más de cuatro años por lo inverosímiles, infundados y, además, contradictorios con los otros recabados. La omisión de valorar en conjunto y de manera integral la prueba es clara al respecto.

## **5. Las declaraciones tomadas en forma aislada**

La resolución se basa en las declaraciones de Susana Sandoval y Elva Rosa Orellana en este proceso sobre que antes de la Sra. Almaraz vivía el Sr. Gómez con su anterior esposa para apoyar la versión de la “tenencia precaria”. Ello también es errado.

**Omisión.** A pesar de descartar todas las tachas y de admitir que los testigos Susana Sandoval, Elva Rosana Orellana, Juan David Marchesi, José Luis Ocaranza y Marcelo Alejandro Abdes son favorables a la posesión de mi mandante, la resolución se vale de parte de dos declaraciones para sustentar semejante afirmación.

La omisión de valorar la prueba de manera integral y de manera conjunta es gravísima. En efecto, el hecho de que antes el esposo de la Sra. Almaraz haya vivido en el inmueble es absolutamente irrelevante. Mi mandante debía acreditar 20 años previos a la interposición de la demanda. Carece de relevancia quién vivía antes en el inmueble.

Por otra parte, es de notar la omisión de valorar que la misma Susana Sandoval que declaró al respecto, el 17/10/17 en el juicio de desalojo afirmó que mi mandante vivía en el inmueble hace 24 años y en calidad de dueña.

**Recorte.** De ninguna manera puede aceptarse que se haga un recorte y a partir de estas dos declaraciones se entienda probado el supuesto préstamo de la posible heredera de la titular registral Juana Paula Ledesma a favor de su hijo Miguel Bartolomé Gómez y mi mandante. Es insólito.

**Conclusión.** En este punto, es claro que no puede concluirse, de ninguna manera, en que se ha acreditado una supuesta tenencia precaria de mi mandante vía su marido y el préstamo de su madre.

## **6. La innecesaria interversión del título**

I. Al haber analizado el error en el que incurrió la resolución al considerar a mi mandante como una tenedora precaria y no como una poseedora, claramente considerar que realizó una “interversión de título” carece de lógica.

2. En efecto, el poseedor no requiere de interversión de título alguno. Al ser mi mandante poseedora con mucha anterioridad al 2014, como se demostró en el punto anterior, cumple acabadamente los 20 años exigidos por la ley.

## 7. La falta de perspectiva de género

Si bien lo dicho alcanza para desbaratar el razonamiento y la conclusión de la sentencia que se recurre, cabe agregar algo más que es muy importante. Probablemente la falta de perspectiva de género haya influido en la desacertada decisión de tener por probado un supuesto préstamo que jamás existió.

**Violencia.** No está controvertido que mi mandante estuvo sometida a una situación de violencia por parte de su ex marido, que la llevó a excluirlo (véase resolución del 29/04/13 en [el expediente digitalizado](#) y hojas 33/37 del juicio de desalojo [también digitalizado](#)). Es más, todos los testigos también declararon al respecto. Esta circunstancia debía ser tomada en cuenta para entender los hechos y valorar la prueba, pero no se lo hizo.

**El “préstamo”, estrategia opresora.** La realidad es que el supuesto “préstamo” o comodato fue una estrategia opresora en contra de mi mandante, como revancha o venganza por haberse alzado contra la violencia de su esposo.

Esto fue claramente indicado por el Juez en lo Civil en Documentos y Locaciones de la 2ª Nominación, quien en la sentencia del 09/02/18 en el juicio “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez, Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo”, Expediente N° 849/13 cuando hizo notar que los supuestos contratos de comodato y locación entre madre e hijo (Sra. Ledesma y Sr. Gómez) tenían fecha cierta posterior a la exclusión de este último: *“En lo que refiere a la validez y legitimidad de los mismos, haciendo un análisis de dichos instrumentos cuyas copias rolan a fs. 10/11 y cuyos originales tengo en éstos momentos a la vista, el contrato de Comodato tiene fecha cierta el día 17/06/2014 y el contrato de Locación el 10 de Julio del 2013 y el Sr. Gómez ya se encontraba excluido del inmueble, objeto de litis por resolución dispuesta por el Juzgado de*

*Instrucción Penal del Centro Judicial de Monteros, conforme sentencia que rola a fs. 33 a 37 de fecha 29 de Abril de 2013.- Esta situación le quita credibilidad, ya que se trata de convenios privados con fecha ciertas posteriores a las fechas narradas por la actora y que fundan su demanda de desalojo”.*

La situación también fue subrayada por la Cámara Civil en Documentos y Locaciones y en Familia y Sucesiones, en la sentencia del 15/08/18 en el mismo expediente indicó que *“La autenticidad del instrumento privado y correlativa eficacia y oponibilidad a personas distintas de los intervinientes en él, no tiene como solo presupuesto el reconocimiento de las firmas, sino que requiere el requisito adicional de la adquisición de fecha cierta”.*

**Conclusión.** Para que quede claro, el supuesto préstamo fue un invento realizado por la Sra. Ledesma y el Sr. Gómez, madre e hijo, para excluir de su casa a mi mandante. La exigencia de la fecha cierta evitó que la maniobra (burda, por cierto), de antedatarlos, tuviera algún grado de éxito. De lo contrario, mi mandante debería haber agregado a la larga lista de violencias sufridas por Gómez, la de la violencia económica (artículo 4 de la Ley 26.485).

## **8. La solución del caso: la prescripción adquisitiva favorable**

Eliminados los obstáculos de los errores y omisiones en el razonamiento, debo convencer a las ilustres camaristas de por qué motivos en este caso mi mandante sí cumplió con la posesión ostensible y continua por 20 años como exige la ley.

**El plazo.** Como dije, al haber iniciado mi mandante este proceso el 19/02/20, solo necesitaba acreditar su posesión desde el 19/02/00. Es más, de acuerdo a la jurisprudencia, también el plazo puede cumplirse durante la tramitación de este proceso y siendo hoy 17/03/23, su prueba podría iniciar desde el 17/03/03 ([cfr. Sentencia 217 del 29/04/22 de la Cámara Civil y Comercial Común, Sala I del Centro Judicial Capital en el caso “Juan Carlos Álvarez S.A. s/ Prescripción Adquisitiva”](#)). Sobre esos plazos, adelanto que la prueba,

correctamente valorada, arroja un resultado positivo a favor de mi mandante y encima, con más años.

**Encuadre y omisión importante.** Cabe destacar que la posesión de mi mandante fue mal encuadrada a raíz de su relación con Miguel Bartolomé Gómez, por un prejuicio, al entender que era él y no mi mandante, el poseedor y ella la tenedora precaria. Eso ya fue descartado anteriormente. Sin embargo, cabe destacar el prejuicio machista y con sesgo de género al entender que era él y no ella, la poseedora. ¿Por qué no puede creerse que era ella la que se ocupaba del inmueble, de pagar los impuestos, en fin, de ocuparlo como dueña? Nada más que por una cuestión de anteojera y años de formación cultural en una sociedad patriarcal como la tucumana.

En ese contexto, la omisión que poderosamente debería llamar la atención del tribunal es que a pesar de todo lo dicho, a pesar de la publicidad de este juicio, a pesar del cartel puesto en el inmueble, en pleno Simoca, una ciudad pequeña, donde todo se sabe, la Sra. Ledesma no haya conseguido que su hijo, el supuesto tenedor precario, Miguel Bartolomé Gómez, haya declarado en este caso. Y también debería llamar la atención por qué este hombre no cuestiona la supuesta posesión exclusiva de mi mandante. Podría haberse presentado en este caso, sin embargo, no lo hizo. Su ausencia es la máxima prueba de que la tenencia precaria es falsa y la posesión es reconocida, sin duda alguna.

**Prueba documental.** Con la demanda se adjuntó una extensa prueba documental (hojas 2/82 del expediente digitalizado) que abarca un período largo de tiempo y que cubre con diversos instrumentos el pago de impuestos, servicios, el nacimiento de los hijos, la residencia de los hijos en el inmueble, el desalojo ganado por ser verosímilmente poseedora, la exclusión de su ex marido y fundamentalmente, la ocupación del inmueble por parte de mi mandante. Eso fue absolutamente omitido por la sentencia.

**Prueba testimonial (A4).** El 04/10/22 declararon los testigos Susana Sandoval, Elva Rosa Orellana, Juan David Marchesi, José Luis Ocaranza y Marcelo Alejandro Abdes.

La primera, Susana Sandoval, DNI N° 26.850.496, con domicilio en Rivadavia 359, Simoca fue clara al afirmar que desde chiquita conoce a la Sra. Almaraz, es su vecina. Indicó que vive al lado de su casa y que la conoce porque sus hijas se criaron juntas. Además dijo que mi mandante vive hace como 29 años allí. Expuso que hizo muchas mejoras con muchísimo esfuerzo, como el techo, las habitaciones, la cocina, etc. y que lo fue haciendo de a poco. Incluso corroboró la separación de su esposo y que los tres hijos nacieron a lo largo de los años mientras ella vivía en esa casa.

La segunda, Elva Rosa Orellana, DNI N° 13.629.388, con domicilio en Rivadavia 349, Simoca también dijo que es vecina y que vive a dos casas. Respaldó la versión de que vive hace más de treinta años allí. También dijo que hizo mejoras en la vivienda y que se separó del marido, al igual que sus hijos viven con ella.

El tercero, Juan David Marchesi, DNI N° 20.160.805, con domicilio en Sarmiento 55, Simoca dijo que él vivía a la vuelta, que tenía un negocio y que la conoce a la Sra. por ser cliente del negocio. Respaldó el lugar donde vive la actora y que lo hacía con Gómez. También respaldó la realización de las mejoras hace 10 o 12 años y que vive con sus hijos.

El cuarto, José Luis Ocaranza, DNI N° 7.007.833, con domicilio en Monteagudo 111, Simoca de 81 años dice que la conoce y que conoce la casa, que era amigo de su marido, el Sr. Gómez. Dice que hace más de 20 años vive en esa casa, con sus hijos, que hizo varias reformas y mejoras, la hermoseó bastante.

Finalmente, Marcelo Alejandro Abdes, DNI N° 24.013.786, con domicilio en Rivadavia 359, Simoca dijo que es vecino, que vive hace 17 años ahí y ella ya estaba. Vive al lado de su domicilio, a la derecha. Dijo que vivía con su esposo y se separaron seguro desde 2015. También dijo que ella hizo mejoras en la casa y que vivía con sus hijos.



En definitiva, todos los testigos corroboran el hecho de que mi mandante vive hace más de 20 años en el inmueble, que lo hizo con Bartolomé Gómez, que él se fue, que vivió con sus hijos allí, que hizo mejoras y que es la única que poseyó el inmueble en los últimos 20 años. Las tachas formuladas fueron contestadas oportunamente y no son, de ninguna manera, como reconoció la propia sentencia, un obstáculo para disminuir la credibilidad de los testigos.

**Informe vecinal y ambiental.** Es más, se ven corroboradas y complementadas por el informe vecinal y ambiental producido en el desalojo hace años, el 17/10/17: con las declaraciones de los testigos Juan Pedro Castellano, Elsa Susana Sandoval y Mercedes de Jesús Córdoba, que nuevamente confirmaron toda la posesión de mi mandante.

**Prueba de reconocimiento (A2).** El 14/09/22 se realizó el reconocimiento del inmueble, con la presencia de la Sra. Jueza y de la Sra. Secretaria. Es clarísimo que esta prueba es absolutamente concordante con la prueba documental y las declaraciones testimoniales, en el sentido de que el inmueble es ocupado, habitado y mantenido hace más de 20 años por Edith Elizabeth Almaraz.

**Prueba documental remitida (A3).** El proceso "Ledesma, Juana Paula c/ Gómez Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo", Expte. N° 849/13 que se remitió, es la prueba más acabada de que a mi mandante ya le reconoció su carácter de poseedora. A su vez, es la prueba incontrovertible que la Sra. Juana Paula Ledesma ya perdió en su batalla contra ella.

**Prueba compuesta y conclusión.** La prueba compuesta, como se requiere en estos casos, permite indicar que ya el 11/11/91 mi mandante se domiciliaba en el inmueble a prescribir y el 24/07/96 lo seguía haciendo, como da cuenta el acta de nacimiento de uno de sus hijos. Los pagos de impuestos y servicios, las refacciones, el informe ambiental y vecinal, en definitiva, toda la prueba documental, debe leerse y valorarse en conjunto con la prueba documental, para concluir que sin lugar a dudas Edith Elizabeth Almaraz posee el inmueble en forma ostensible y continua desde el 11/11/91. Por ende, los veinte años los ha

cumplido el 11/11/11 y lo sigue haciendo hasta la fecha, totalizando una continuidad de más de tres décadas ocupando el inmueble, haciéndose cargo de él y comportándose como una dueña. Por ende, debería ser reconocida como tal.

Si por alguna improbable razón no se considerase la prueba lo suficientemente robusta durante ese período, los veinte años igual estarían cumplidos desde el 19/02/00 o desde el 17/03/03.

La conclusión a la que se llega, por diversos caminos, es la misma: esta mujer, vulnerable, sometida a violencia, ha sido lo suficientemente fuerte como para criar a tres hijos y poseer como dueña el inmueble que prescribe.

## **9. Las costas del proceso**

1. Si se hace lugar a este recurso, las costas deben serles impuestas a la parte vencida. Si se lo rechaza, las costas deben ser impuestas en el orden causado por aplicación de los artículos 61 y 62 del CPCCT.

2. ¿Por qué? Porque estimo, sin ser pretencioso, que esta parte ha realizado suficientes méritos para ser eximida totalmente de las costas, además de que tuvo razón plausible para litigar la cuestión (artículo 61, inciso I del CPCCT).

3. Al integrar los honorarios las costas, aclaro que solo en caso de éxito e imposición de costas a la parte vencida, se devengarán los de la defensa pública (artículos 4 de la Ley 5.480 y artículo 160 novies de la Ley 6.238).

## **7. PETICIÓN**

Por todo lo expuesto, pido:

1. Se declare admisible el recurso, se lo sustancie y se lo eleve sin más trámite.
2. Se haga lugar al recurso de apelación en la segunda instancia y se haga lugar a la demanda. <sup>AEA</sup>

Firmado digitalmente por

**Agustín Eugenio Acuña**

*Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo,  
con carácter Itinerante, con jurisdicción territorial  
en los Centros Judiciales Concepción y Monteros*