

Expediente: **78/19**

Carátula: **ORTIZ GENARO GABINO C/ GODOY JORGE MARTÍN Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS**

Unidad Judicial: **CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMÚN CONCEPCIÓN - SALA I**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS DE FONDO CAMARA (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **14/10/2025 - 00:00**

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

20201598118 - **MEDINA DEL VALLE DORA, -CAUSANTE**

90000000000 - **GODOY, NESTOR OSCAR-TERCERO**

90000000000 - **GODOY, HORTENSIA GLADIS-TERCERO**

90000000000 - **GODOY, MARIELA ROSSANA-TERCERO**

90000000000 - **GODOY, PATRICIA MERCEDES-TERCERO**

20141348486 - **ORTIZ, CARLOS GENARO-HEREDERO DEL ACTOR**

90000000000 - **FERREYRA ASIS, MARIA RAQUEL-DEFENSOR DE AUSENTES**

30715572318808 - **FISCALÍA DE CÁMARA EN LO CIVIL 2DA CJ CONCEPCION**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Cámara Civil y comercial Común Concepción - Sala I

ACTUACIONES N°: 78/19



H20009107708

JUICIO: ORTIZ GENARO GABINO C/ GODOY JORGE MARTÍN Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS - EXPTE: N° 78/19.-

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 13 días del mes de octubre de 2025, la Sra. Vocal de la Sala I de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María. José Posse y la Sra. Vocal Subrogante de la Sala I Dra. Valeria Susana Castillo proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 9/4/2025 por el letrado Carlos Alberto Tamayo, apoderado de la parte actora, contra la sentencia n° 5 de fecha 15 de febrero de 2024, dictada por la Sra. Jueza en lo Civil y Comercial Común Única Nominación del Centro Judicial Monteros, en estos autos caratulados: "Ortiz Genaro Gabino c/ Godoy Jorge Martín y otros s/ Acciones posesorias" - expediente n° 78/19. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dra. Valeria Susana Castillo. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo:

1.- Que por sentencia n° 5 del 15 de febrero de 2024, la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común Única Nominación del Centro Judicial Monteros hizo lugar parcialmente a la acción posesoria de despojo interpuesta por el Sr. Genaro Gabino Ortiz, en contra del Sr. Jorge Martin Godoy, y herederos de la Sra. Dora Del Valle Medina, sobre la fracción identificada como "a- Sector Sur - este" en el punto 3 de los considerandos: descripto en la inspección ocular como "campo limpio", que linda al sur con Ruta Provincial 328, oeste con camino interno, norte con corral para animales que actualmente posee el demandado y este con alambrado, que pertenece al inmueble de mayor extensión ubicado en Ampata, sobre ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán, el

cual tiene una superficie de 78.337,1285 mts², y que está inscripto en la Dirección de Catastro Parcelario con el Padrón N° 52.773; Mat./Orden: 29.012/57, Cir. III, Sec. B L. 306, Parc. 192; Sus medidas perimetrales según plano las siguiente: desde el punto 1 al 2: 92,59mts.; del 2 al 3: 142,29 mts del 3 al 4: 364,73mts.; del 4 al 5: 221,08mts., y del 5 al 1, cerrando la poligonal; 339,11mts; Linda al Norte con camino vecinal, al Este con Indalecio Lescano, camino vecinal de por medio; al Sur con Ruta Prov. n° 328 y al Oeste con Juan I. Aguirre. En consecuencia, ordenó a los demandados restituir al actor, en el plazo de 10 días, el inmueble descripto. Impuso las costas por el orden causado, según lo considerado.

Contra dicha sentencia en fecha 12/12/2024 el Dr. Tamayo, solicitó que se aclare el alcance de la sentencia respecto de la fracción del inmueble sobre la que prospera la sentencia dictada en fecha 15/2/2024 atento a que consideró que la definición del litigio es indeterminada. Solicitó que por vía aclaratoria se identifique en debida forma la fracción por la cual prosperó la acción, indicándose medidas perimetrales exactas, linderos.

Por sentencia de fecha 20 de marzo de 2025, la Sra. Juez a quo expuso que en el punto 3 de los considerandos de la sentencia definitiva, se describió con precisión el inmueble objeto de litis, haciendo referencia al plano de mensura presentado por el actor, cuya superficie fue - atento a las especiales circunstancias del caso - dividida en diferentes sectores, tomando como referencia para ello, la inspección ocular llevada a cabo en fecha 1/12/2023 y las demás constancias de la causa. Añadió que cada uno de los sectores fue claramente precisado en el dicho apartado y, que el análisis de los hechos controvertidos se hizo considerando la situación de aquellos sectores, hasta concluir que la acción debía prosperar únicamente con respecto a la fracción descripta como "a-Sector Sur-este" identificada con precisión en el apartado 3 mencionado, a partir de los elementos probatorios obrantes en autos, principalmente la referida inspección ocular que fue transcripta en el apartado "I)-" de la parte resolutive de la sentencia, del siguiente modo: " 'campo limpio', que linda al sur con Ruta Provincial 328, oeste con camino interno, norte con corral para animales que actualmente posee el demandado y al este con alambrado..". Especificó que aquella fracción "pertenece al inmueble de mayor extensión ubicado en Ampata, sobre ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán, el cual tiene una superficie de 78.337,1285 mts², y que está inscripto en la Dirección de Catastro Parcelario con el Padrón n° 52.773; Mat./Orden: 29.012/57, Cir. III, Sec. B L. 306, Parc. 192; Sus medidas perimetrales según plano las siguiente: desde el punto 1 al 2: 92,59mts.; del 2 al 3: 142,29mts del 3 al 4: 364,73mts.; del 4 al 5: 221,08mts., y del 5 al 1, cerrando la poligonal; 339,11mts; Linda al Norte con camino vecinal, al Este con Indalecio Lescano, camino vecinal de por medio; al Sur con Ruta Prov. N° 328 y al Oeste con Juan I. Aguirre".

Conforme a ello consideró que encontrándose debidamente descripta la fracción respecto de la cual prosperó la pretensión del Sr. Ortiz, corresponde el rechazo del pedido de aclaratoria.

En fecha 9 de abril de 2025 el letrado Carlos Tamayo dedujo recurso de apelación y expresó agravios contra la sentencia dictada en 15/2/2024, los que fueron contestados por el letrado Néstor Daniel Bulacio, por la parte demandada en fecha 5/5/2025.

2.- Agravios

Al fundar el recurso, el Dr. Tamayo hizo un relato de los antecedentes expuestos en la demanda. Describió el inmueble en su superficie, datos catastrales y linderos y manifestó que la propiedad fue adquirida en el año 1998 mediante boleto de compraventa que celebró con el Sr. Pablo Lescano, instrumento que lamentablemente lo extravió y no pudo exhibirlo en juicio. Destacó que, en esa época, la mayor parte del predio estaba cubierta de montes y que el Sr. Ortiz lo hizo desforestar "a mano" (sin maquinarias), dejando un pequeño sector como reserva maderera, donde había una

“construcción precaria” que servía de depósito y alojamiento transitorio para los obreros Sres. Santos Rivadeneira, Reyes Rivadeneira y Daniel Medina. Recordó que concluida la desforestación, el inmueble se destinó a cultivos agrícolas, principalmente el de la caña de azúcar. Explicó que en entre los años 2009 y 2013 el Sr. Ortiz sufrió dos accidentes cerebro vascular que lo dejó postrado, pero que pudo continuar la posesión con la asistencia de su cónyuge e hijo, quienes se hicieron cargo de la limpieza del inmueble, la reparación de los alambrados, el pago de los impuestos, etc.

Sostuvo que tiempo antes de enfermar, uno de sus obreros le pidió al Sr. Ortiz que le prestara la vivienda precaria antes mencionada para alojarse con su concubina, la Sra. Dora Medina, a lo que accedió mientras se ejecutaba la desforestación, pero que luego se negaron a desalojar el lugar. Expuso que esa circunstancia culminó con una acción de Amparo a la Simple Tenencia, acogida favorablemente por el Juez de Paz y ratificada por el Juez Civ. en Doc. y Locaciones de la 1° Nom. de Concepción, en sentencia del 11/6/2009. Indicó que tiempo después falleció el Sr. Julio Rivadeneira y la accionada, Dora Medina, se trasladó a su casa de Villa Chicligasta, situación vigente hasta de septiembre del 2018, cuando los demandados invadieron el inmueble aprovechándose del impedimento físico de Ortiz. Afirmó que ocuparon la vivienda violentando el candado que aseguraba la puerta de acceso, y rompieron la tranquera que había sobre el camino vecinal. Que inicialmente, en noviembre del 2018 el actor los intimó epistolarmente pero que hicieron caso omiso y que desde entonces ocupan el inmueble, sin residir allí de modo permanente, puesto que siguen haciéndolo en Villa Chicligasta.

Relató a continuación las alegaciones de los accionados al contestar la demanda y concluyó detallando que la Sra. Juez desestimó la excepción de prescripción liberatoria y por sentencia de fecha 15/2/2024 hizo lugar parcialmente a la acción posesoria de despojo, únicamente sobre la fracción identificada como “a- Sector Sur-este” en el punto 3 de los considerandos.

Como primer agravio refirió la arbitrariedad de la sentencia al omitir el verdadero alcance en que se trabó la litis, aclarando que el objetivo de su demanda fue recuperar la totalidad del inmueble por lo que el progreso parcial de la acción no le es satisfactorio. Afirmó que la heredad en cuestión constituye una “unidad” que tiene “identidad catastral/impositiva”, y que el Sr. Ortiz ostentaba la posesión, lo que quedó demostrado con la prueba instrumental aportada (plano de mensura, comprobantes de pago del impuesto inmobiliario, etc.). expresó que los accionados refutaron con similares alcances la pretensión del recurrente toda vez que no alegaron ejercer la posesión en forma parcial, ni limitaron sus derechos a una fracción, sino que ambas partes invocan para sí el ejercicio posesorio in totum, al igual que el derecho a hacerlo. Conforme a ello afirmó que la pretensión esgrimida no es susceptible de ser fragmentada y que la posición antagónica de los litigantes con relación a la posesión y el derecho a ejercerla, debe ser definida en esos términos ya que cualquier otra forma constituye un desvío de los deberes y facultades jurisdiccionales previstos en los arts. 126 segundo párrafo y 128 primer párrafo del CPCC.

En segundo término se agravio por la errónea valoración del plexo probatorio en tanto consideró que las conclusiones arribadas por la Sentenciante son inconsistentes con el material colectado ya que la sentencia consideró que el actor acreditó la relación de poder solo sobre una fracción del inmueble, que es la que coincide con la que fue objeto del amparo a la simple tenencia interpuesto por el actor en el año 2009 y que ello es así toda vez que no obra prueba con respecto al resto del inmueble reclamado; todo ello luego de analizar la totalidad de la prueba rendida en autos. El recurrente alegó que dicha conclusión es el resultado de la incomprensión del tenor de los textos analizados, especialmente de lo actuado en la acción de Amparo.

Reiteró que ambas partes protestan por el “derecho a la posesión” ya que los accionados sostienen que adquirieron el inmueble mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Pablo Lescano en

fecha 20 de mayo 1988 por lo que son “legítimos adquirentes, propietarios y poseedores hace más de 30 años, a título de dueños de la totalidad del inmueble” y que el instrumento destruyó hace 22 años aproximadamente al sufrir una inundación por el desborde del Río Gastona. Negó la seriedad de la alegación de la contraria y destacó la ausencia de algún otro instrumento que respalde sus dichos. En tal sentido expresó que si se tiene en cuenta que el DNI de Jorge Martín Godoy es 26.797.632, se puede conjeturar que su edad actual ronda los 46/47 años, lo que implicaría que en el 1988 era apenas un niño.

Luego remarcó que, por el contrario, la situación de Ortiz es exactamente la opuesta: que, si bien traspapeló su boleto de compraventa, aportó documentación indubitada que garantiza su veracidad, como es el plano de mensura elaborado el día 29/1/1999, y aprobado por la Dirección Gral. de Catastro en febrero de ese mismo año; el expediente del Amparo a la Simple Tenencia; las boletas de pago periódico del impuesto inmobiliario; etc., todos ellos con “fechas ciertas” (art. 317 CCyCN) que datan de un tiempo anterior a la desposesión, destacando la implicancia legal que tiene el cumplimiento impositivo, como prueba del hecho posesorio.

Reconoció que, si bien el “derecho a la posesión” no define, per se, la suerte de la acción posesoria, en caso, la consideración de ese dato resulta inexcusable porque las dos partes lo han invocado, y sólo una de ellas lo justificó documentadamente. Citó el art. 2243 del CCyCN y alegó que siendo esta la norma aplicable al caso, correspondía que se considerara la intimación epistolar que hizo el actor en noviembre de 2018, que no fue respondida con lo que no solo quedó documentado el hecho del despojo, sino también el tiempo en que se consumó (art. 263 del CCyCN). Que, conforme a ello, y la prueba instrumental aportada - en directa correspondencia con el derecho aplicable -, es suficiente para el progreso de la demanda.

A continuación, el recurrente se refirió a la valoración efectuada por la Sentenciante respecto de los testigos que declararon en el marco de la acción de amparo y también los ofrecidos en este proceso por el actor. Alegó que cuando se confronta la lectura del expediente de la Acción de Amparo con el epítome sentencial, surge que estamos frente a un problema de “interpretación de textos”. En tal sentido expresó: a) el leitmotiv del Amparo fue el acto de “turbación” ejecutado por Julio Rivadeneira (pareja de Dora Medina). El despojo efectivo nunca llegó a concretarse, por lo que Ortiz conservó la posesión del inmueble; b) los actos de turbación se circunscribieron al cañaveral que había implantado el actor, y de ahí que el Juez de Paz individualizara la zona del siguiente modo: “es una fracción de otro inmueble de mayor extensión, ubicada en el extremo sur-este del mismo”; c) los testigos que declararon en esa causa expresaron lo siguiente: Teresa de Jesús Caro dijo que “sí conoce la fracción del inmueble” turbado; que “el último dueño y tenedor de la finca y de esa fracción, donde hay caña de azúcar, es el Sr. Ortiz”. Ramón Rosa Arrieta dijo que: “sí conoce la finca y la fracción donde hay caña de azúcar”; “que el tenedor de la finca y de la fracción donde hay caña de azúcar es el Sr. Ortiz”. Florinda Rosa Villavicencio manifestó que: “sí conoce la fracción del inmueble”; que “conoce que el dueño y tenedor de la finca y de la fracción donde hay caña de azúcar es el Sr. Ortiz”. Lorenzo Roque Lescano dijo que: “si conoce la finca y la fracción de la finca donde hay caña de azúcar”; que “el tenedor de la finca y de la fracción donde hay caña de azúcar es el Sr. Ortiz”. Por último, Pedro Antonio Medina declaró que: “sí conoce la fracción del inmueble”; que “sabe y conoce que el último tenedor de la finca y de la fracción es el Sr. Ortiz”. En concreto: todos fueron enfáticos al aclarar que la porción turbada y el resto de la finca, constituyen una sola unidad que estaba en posesión Ortiz. Lo mismo se colige de la descripción que hizo el Juez de Paz.

Afirmó que la Sra. Juez de primera instancia no logró comprender que la turbación apropiatoria del cañaveral no involucró la pérdida de su posesión, y mucho menos la de la mayor extensión; pues en ese momento no estaban en litigio ni eran el objetivo del Amparo. Que resulta jurídicamente inaceptable que sea la Magistrada quien se erija en vocera de la voluntad posesoria inconfesada de

Rivadeneira y Medina, quienes intervinieron en el proceso amparista sin pronunciarse al respecto. De ahí que la “presunción” consistente en postular “que quien se encontraba en posesión de la vivienda ubicada en el inmueble de mayor extensión en el momento en que se realizó el Amparo era la Sra. Medina y su esposo”, constituye otro grave exceso jurisdiccional.

Cuestionó la valoración de los testimonios colectados en el presente juicio y sostuvo que la prueba testimonial no fue meritada en forma razonable, por lo que solicitó que se efectúe una revisión de las grabaciones fílmicas de las audiencias, de modo de que esta Alzada pueda evaluar la actitud corporal y gestual de los testigos, el grado de sinceridad, y por sobre todo su correspondencia (o no) con las conclusiones del a quo.

En resumen, impugnó la sentencia por arbitrariedad en el ejercicio jurisdiccional, y en la valoración de la prueba aportada. Manifestó que se quiso imponer un criterio pretoriano para la culminación del conflicto, pero que en tal empeño resultó agraviado el derecho de propiedad de su pupilo. Destacó las particulares condiciones en que se encontraba el actor cuando se llevó a cabo el despojo: había sufrido dos ACV con gravísimas secuelas; su cónyuge es una mujer mayor e inexperta en labores agrícolas, y su hijo era menos que un adolescente. Que fue ese el contexto que aprovecharon los accionados para ocupar el predio y así, de no tener ningún derecho a permanecer en él, resultarían beneficiados con una extensión inclusive más grande que la reconocida al actor, lo que denota la injusticia extrema del fallo.

Por lo expuesto solicitó se haga lugar al recurso revocándose el decisorio apelado, y se haga lugar a la demanda en todos sus términos, con costas.

2.- a) Contesta agravios - nulidad

Corrido el traslado de ley, contestó los agravios el Dr. Daniel Néstor Bulacio, por el demandado Jorge Martin Godoy y dedujo en primer término nulidad absoluta por violación de las garantías constitucionales del debido proceso legal respecto del proveído de fecha 14 de abril de 2025 así como de toda actuación procesal que sea su consecuencia. En tal sentido expresó que el planteo resulta temporáneo por cuanto el juzgado no tuvo en cuenta que los términos procesales estaban suspendidos por el proveído de fecha 26 de abril 2024, punto II, apartado b- sin que a la fecha se haya ordenado el levantamiento de la suspensión de términos procesales y muchos menos que se haya notificado a las partes. de igual manera dedujo nulidad absoluta del decreto de fecha 6 de marzo 2025, sosteniendo que el recurso de revocatoria deducido por su parte debía desglosarse ya que se presentó el escrito como apoderado del demandado Godoy sin pedir la intervención de ley como apoderado. Adujo que el Dr. Bulacio estaba debidamente legitimado para intervenir en la presente litis como apoderado del demandado Godoy que fue otorgado por resolución judicial de fecha 24 de abril 2019 dictada por el Centro de Mediación Judicial del Centro Judicial Concepción. En dicha resolución judicial en su parte resolutive dice en el punto II) La Designación, y en el punto III) se notificó a todas las partes - por tal razón al notificarse a todas las partes y Agente Fiscal queda automáticamente habilitado para intervenir en el presente proceso en tal carácter, por tal razón corresponde declarar la nulidad de la providencia de fecha 6 de marzo 2025 en todos sus puntos.

Seguidamente y para el caso de que no se haga lugar a la nulidad, planteó hecho nuevo argumentando que su mandante Godoy y la demandada Dora Medina (ya fallecida) son legítimos adquirentes, propietarios y poseedores desde hace más de 30 años, a título de dueño (animus domini) de la totalidad del inmueble. Que el actor en forma audaz y sin contar con ningún derecho que le asista, pretende aventuradamente poseer la propiedad de 7 hectáreas y media aproximadamente, ubicado en la zona de Ampata, sobre el Km 8 de la ruta provincial 328, Dpto.

Simoca, Provincia de Tucumán.

Manifestó que, del recurso de apelación deducido por el actor y sus fundamentos, se puede advertir que no le asiste razón, ya que en su demanda afirmó que adquirió el inmueble mediante boleto de compraventa al sr. Pablo Lescano en fecha 1998 pero que lo extravió y por eso no lo presentó en el juicio. Sin embargo, indicó que el Sr. Pablo Lescano falleció en fecha 7 de octubre 1992, sepultado en el cementerio de Villa Chicligasta y que la empresa que prestó el servicio de sepelio fue Empresa Lazarte de la localidad de Simoca, por lo que el actor mintió ya que el supuesto vendedor falleció antes de que le vendiera la propiedad.

Que tal situación da lugar a la formulación de hecho nuevo conducente a dirimir el pleito a fin de tener claridad, fijar posición jurídica y fáctica, creándose un estado de convicción subjetiva y objetiva de que el único dueño es el Sr. Godoy consistente en: 1- toma fotográfica de la placa que se encuentra sobre la tumba de Pablo Lescano ubicada en el cementerio de Villa de Chicligasta. 2 - Certificado de prestación de servicio fúnebre realizado por la Empresa Lazarte Prestaciones Sociales de fecha 20 de febrero 2024 donde certifica que la empresa prestó el servicio de sepelio, fallecido en fecha 7 de octubre 1992, y sepultado en el cementerio antes mencionado. 3 - Que se oficie al Registro Civil y Capacidad de las Personas de San Miguel de Tucumán y al Juzgado de Paz de Atahona a fin de que remita copia certificada del acta de defunción del Sr. Lescano.

Expresó que sí resulta cierto lo manifestado en la contestación de demanda, en cuanto sus mandantes son legítimos propietarios, poseedores y dueños del inmueble de litis, debidamente acreditado con el boleto de compra venta de fecha 20 de mayo 1988 y con innumerables instrumentales como conexión de luz del año 1993 y boletas de luz, y actas de nacimiento adjuntadas a su escrito, el pozo de agua potable que extraen a través de una bomba de agua, el amparo a la simple tenencia caratulado Ortiz Genaro Gabino c/ Rivadeneira Julio s/ Amparo a la Simple Tenencia, donde se hizo lugar sobre una propiedad de 2 has y media mientras que aquí se demandó por 7 hectáreas y media.

Afirmó que no se tuvo en cuenta que en la causa penal caratulada Ortiz Genaro Gabino y otro s/ Usurpación de Propiedad - Expte n° 788/19 - que tramita por ante la Fiscalía en lo Penal de Instrucción de la IIª Nominación del Centro Judicial de Monteros, la Sra. Medina se constituyó en querellante y actor civil en fecha 18 de marzo 2019. Que su parte acreditó en autos, a través de la inspección ocular y que no fue observado por la Sentenciante que en la propiedad objeto de esta litis existe una vivienda, y que en ella vivía hace más de 30 años la Sra. Dora Medina y su Hijo Jorge Godoy con su esposa Sandra Mabel Leiva y sus hijos. Que la vivienda está construida en material, y se compone de 1 habitación grande de 6x4, una galería, 1 baño, 1 cocina, 1 horno de barro, con techo de chapa y machimbre donde vive todo el grupo familiar, la misma se encuentra a unos 300 metros de la puerta de ingreso, dicha puerta está siempre cerrada con trabillas, cadena y candado, existen varios corrales para la cría de chanco, una pargua para granear el maíz, toda la propiedad esta alambrada con alambradas de 3 hebras de púas con postes de algarrobo, tusca, molle, mora. Que de sus 7 hectáreas y media, cinco fueron desmontadas por Jorge Godoy y 2 y media con montes, en las tierras desmontadas cultivan maíz, zapallo, batata, sandias, además criamos gallinas, patos, chanchos, y tienen 2 mulas y un caballo.

Destacó que el actor dijo que es propietario y poseedor de un inmueble de 7 hectáreas y media en la zona de Ampata, adquirida dicha propiedad por boleto de compra venta en 1998, es decir, 10 años después, por lo que jamás tuvo la posesión del inmueble desde la fecha que dice haber adquirido, por lo que consideró que correspondía hacer lugar a la excepción de falta de acción.

Conforme a lo manifestado, solicitó que se haga lugar a la nulidad deducida, y para el hipotético caso que la nulidad sea denegada, se rechace el recurso de apelación en todos sus puntos.

3.- Antecedentes

a) Demanda

En fecha 16/5/2019, el Sr. Genaro Gabino Ortiz, con el patrocinio letrado del Dr. Carlos A. Tamayo, inició acción de recobrar la posesión en contra de Dora Medina y de Jorge Godoy, a fin de que se los condene a restituir el inmueble objeto de esta litis, con más el pago de gastos y costas.

Relató que conforme lo acredita con la copia del plano de mensura para prescripción adquisitiva que acompañó, es dueño y poseedor de un inmueble rural ubicado en Ampata, sobre ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán, que tiene una superficie de 78.337,1285 mts², y que está inscripto en la Dirección de Catastro Parcelario con el Padrón n° 52.773; Mat./Orden: 29.012/57, Cir. III, Sec. B L. 306, Parc. 192. Que sus medidas perimetrales, según plano, son: desde el punto 1 al 2: 92,59mts.; del 2 al 3: 142,29mts del 3 al 4: 364,73mts.; del 4 al 5: 221,08mts., y del 5 al 1, cerrando la poligonal; 339,11mts; Linda al Norte con camino vecinal, al Este con Indalecio Lescano, camino vecinal de por medio; al Sur con Ruta Prov. n° 328 y al Oeste con Juan I. Aguirre.

Explicó que el inmueble fue adquirido en el año 1998, aproximadamente, mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Pablo Lescano, instrumento que no pudo adjuntar en autos en razón de que se traspapeló. Expresó que deforestó el predio para hacerlo productivo, y lo destinó, en parte a la práctica de cultivos agrícolas, principalmente caña de azúcar, actividad que mantuvo hasta que en el año 2009 sufrió un accidente cardiovascular, y tuvo que discontinuar la práctica agrícola, pero que, sin embargo, continuó ejerciendo la posesión mediante visitas periódicas que realizaban los miembros de su familia, quienes realizaban tareas de limpieza, reparación de alambrados y pago de impuestos. Afirmó que en el año el 2013 le sobrevino un segundo ACV, que lo dejó postrado.

En relación a la desposesión, adujo que antes de padecer su primer ACV, uno de los operarios encargados de la deforestación, le pidió en préstamo una pequeña vivienda que había en la finca con el fin de alojar a su padre, Julio Rivadeneira, y a su madre, Dora Medina y que aceptó aquel pedido, pero durante el tiempo que estuviera en ejecución el desmonte. Sostuvo que transcurrió el tiempo y los accionados se negaron a desalojar la vivienda, motivo por el cual, el actor se vio obligado a iniciar una acción de amparo a la simple tenencia, que resultó favorable y fue confirmada por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I Nom. de Concepción, (por sentencia de fecha 9/9/2009).

Señaló que un tiempo después, el señor Rivadeneira falleció y que la Sra. Medina volvió a residir en su domicilio actual, es decir, en Villa Chicligasta, al frente de su vivienda. Que en el mes de septiembre de 2018 - aprovechándose de la deteriorada salud del actor - los demandados - Dora Medina y su hijo Jorge Godoy - volvieron a invadir el predio, rompiendo una tranquera y un candado que aseguraba la puerta de acceso. Que, a raíz de ese hecho, en noviembre de 2018 dirigió a los demandados una Carta Documento, intimándolos a retirarse del inmueble en un plazo de 48 horas bajo apercibimiento de denunciarlos penalmente, pero que sin embargo, la misiva no fue contestada haciendo caso omiso de la intimación.

Aclaró que los demandados no residen de forma permanente en el inmueble de litis y que, en apariencia, han decidido apropiarse ilegítimamente del predio aprovechándose de su enfermedad. Finalmente expuso que los demandados carecen de derecho a permanecer en el inmueble, por lo que se ve obligado a iniciar la presente demanda. Alegó que su derecho surge incontrastable por los

distintos medios de prueba acompañados en autos: acciones de amparo, plano de medida, boleto de pago de impuestos, inscripción en la Dirección Gral. de Catastro como responsable tributario.

b) Contestación de demanda

Corrido el traslado de ley, en fecha 30/7/2020, contestó la demanda Dora del Valle Medina y Jorge Martín Godoy, con el patrocinio letrado del Dr. Daniel Bulacio. Manifestaron que son legítimos adquirentes, propietarios y poseedores a título de dueños desde hace más de 30 años de la totalidad del inmueble ubicado en zona de Ampata, sobre el km. 8 de la Ruta Provincial 328, Dpto. Simoca, de una extensión de 7 hectáreas y media, y que linda al Norte, con la Familia Rivadeneira; al Sur con ruta provincial 328; al Este con familia Aron y al Oeste con familia Albornoz.

Alegaron que su posesión fue ejercida de forma pública, pacífica e ininterrumpida, y que su legitimación en calidad de propietarios, poseedores y dueños se encuentra acreditada con boleto de compra venta de fecha 20 de mayo de 1988, cuyo vendedor fue el Sr. Pablo Lescano, junto con innumerables instrumentales como conexión de luz del año 1993 y actas de nacimiento. Indicaron que el instrumento de venta se destruyó hace aproximadamente 22 años por una inundación del Río Gastona.

Dedujeron excepción de falta de legitimación activa al considerar que el actor en ningún momento acreditó su derecho de propiedad sobre el predio en cuestión, sino que compró la propiedad a un tal Pablo Lescano en el año 1998, siendo este hecho 10 años posterior a su compra. Expresaron que el Sr. Ortiz ofreció como prueba el proceso de amparo caratulado "Ortiz Genaro Gabino c/ Rivadeneira Julio s/ Amparo a la simple tenencia", en el que se hizo lugar a la acción por una propiedad de dos hectáreas y media, siendo que en esta litis se reclaman 7 hectáreas y media. Así también, agregan que, en el pedido de incidente para litigar sin gastos, el actor declaró que no tiene ningún inmueble a su nombre.

Dedujeron también excepción de prescripción de la acción posesoria, por aplicación del art. 2564 del Código Civil argentino, que establece el plazo de 1 año de prescripción de las acciones posesorias; que el computo iniciaría con la remisión de la carta documento de fecha 26 de noviembre de 2018, y que hasta la misma fecha en 2019 el actor no interpuso la demanda.

Asimismo, plantearon defensa de falta de acción, en razón de que el actor no advirtió que el inmueble fue adquirido por Dora del Valle Medina a través de boleto de compraventa de fecha 20 de mayo de 1988, ósea, 10 años antes que el actor, por lo que solicitaron que se rechace la demanda con expresa imposición de costas.

Al exponer la verdad de los hechos, afirmaron que la parte actora pretende adueñarse de un inmueble del que no es propietaria y que no poseyó; que

realizaron la denuncia penal de fecha 27/2/2019 a hs. 20:00, cuando Jorge Godoy encontró a una persona de sexo masculino poniendo cuatro palos en su propiedad a unos 30 metros del alambrado y que declaró que fue enviado por un tal Genaro Gabino Ortiz; que la Sra. Medina se constituyó en querellante y dio origen a la causa penal caratulada "Ortiz Genaro Gabino y Otros/ Usurpación de Propiedad" - Expte. 788/19, que ofreció como prueba.

Señalaron que en la propiedad existe una vivienda en la que habita hace más de 30 años la Sra. Medina y su hijo Jorge Godoy con su mujer Sandra Mabel Leiva y sus 5 hijos; que hace más de 30 años realizan trabajos de agricultura, siendo esa una situación de público conocimiento en la zona de Ampata.

c) Sentencia

Al resolver, la Sra. Juez de primera instancia expresó que en autos se encuentra controvertida la legitimación activa del Sr. Genaro Gabino Ortiz para iniciar acción posesoria de despojo, el desapoderamiento del inmueble objeto de litis por los accionados - hoy el Sr. Godoy, atento al fallecimiento de la Sra. Medina - en el mes de septiembre del año 2018 y la posesión del actor sobre el inmueble, anterior al despojo.

En relación a la falta de legitimación activa la Sentenciante expresó que para resolver la excepción, corresponde ingresar al estudio de la acción de fondo en el marco de la cual analizaré si el actor acreditó haber tenido la posesión que alega sobre el inmueble y en caso afirmativo, si fue despojado del inmueble objeto de litis por los accionados.

Sostuvo que no se encuentra controvertido que el inmueble objeto de este juicio se encuentra ubicado en Ampata, sobre Ruta Provincial 328, kilómetro 5,5, Dpto. Simoca, Tucumán que tiene una superficie de 78.337,1285 mts² y está inscripto en la Dirección Gral. de Catastro con el padrón 52.773; Mat. Orden 29.012/57; Circ III; Sec B, L.306, Parc 192. Que el actor lo identificó mediante la presentación de plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 32651/99 en donde consta su ubicación exacta y sus medidas. Destacó que sin embargo, ninguna de las partes describe en detalle las demás características del inmueble, por las que tomó en cuenta las que surgen de las inspecciones oculares realizadas en el marco del amparo a la simple tenencia ofrecido como prueba y las realizadas en autos por el Juzgado de Paz de Atahona (de fechas 31/5/2023 en el marco del CPD n° 3 y del 1/12/23 realizada a partir de la medida de mejor proveer ordenada en autos).

De modo especial destacó la inspección ocular llevada a cabo en fecha 1/12/2023, en donde se distinguieron los sectores existentes dentro del inmueble, y a los que -en términos generales- también aluden las partes en sus escritos de demanda y contestación. Sin perjuicio de ello aclaró que la medida fue realizada luego de 5 años del acto de turbación, circunstancia que debe ser tenida en cuenta con el análisis de las pruebas rendidas en autos.

Luego de describir lo consignado en el acta de inspección ocular, indicó que al momento de realizarse la medida, los funcionarios actuantes identificaron un sector desmontado - desmalezado recientemente - hacia el suroeste que linda con ruta provincial 328, en el que el Sr. Ángel Miguel Rivadeneira se instaló recientemente, hace aproximadamente 3 meses. Añadió asimismo que tales descripciones se encuentran plasmadas en el croquis elaborado por el Juzgado de Paz.

Afirmó que la prueba en una acción posesoria debe versar sobre el hecho material o relación de poder a la fecha del despojo denunciado y que la protección posesoria no se basa en los títulos que pueda presentar el actor, ni requiere de su existencia, pues lo protegido es el hecho mismo de la posesión ejercida a través de actos materiales. Que determinar quién se encontraba en posesión del bien y si hubo o no despojo, es una cuestión eminentemente fáctica, por lo que resulta necesario recurrir a la ponderación de las distintas probanzas acumuladas para concluir si el demandante ha logrado demostrar de modo indubitable que efectivamente se encontraba en la posesión del inmueble y la verdad del despojo atribuido al demandado. Tuvo presente además que el desapoderamiento denunciado por el actor habría ocurrido en el mes de septiembre de 2018, es decir, 5 años antes; de modo que lo que debe acreditar el Sr. Ortiz es ese desapoderamiento y la posesión que dice haber tenido con anterioridad a septiembre del año 2018.

Al analizar las probanzas de autos, mencionó el plano para prescripción adquisitiva n° 32651/99 presentado por el actor a su nombre, correspondiente al inmueble de litis por una superficie de 78.337,1285m², confeccionado en fecha 29/1/1999, certificado mediante oficio recepcionado en fecha 30/5/2023 por la Dirección General de Catastro. El informe de fecha 23/5/2023 remitido por la Dirección General de Rentas, de donde surge que el Sr. Ortiz es el titular de la cuenta tributaria n°

1999032651 perteneciente al Impuesto inmobiliario del inmueble. En las boletas adjuntadas se lee la “Comuna Villa Chicligasta, mensura para prescripción adquisitiva, plano n° 32651/1999, expediente n° 1385/1999” y que conforme a dicha documentación se observa que el Sr. Ortiz efectuó pagos periódicos por este concepto desde el periodo período 1 del año 2008, hasta la actualidad.

Valoró la causa caratulada “Ortiz Genaro Gabino c/ Rivadeneira Julio s/ Amparo a la Simple Tenencia” iniciada por el actor en fecha 13/5/2009, a fin de detener la turbación sobre una fracción de unas 2,5 has aproximadamente (230mts de frente sobre la ruta 328 y 120 metros de fondo) en las que había plantado 120 surcos de caña de azúcar. Destacó que, al iniciar el amparo, el actor explicó que aquella superficie integraba un terreno de mayor extensión de unas 7 has aproximadamente, ubicado en Ampata, Dpto. Simoca.

Tuvo en cuenta además que el Sr. Ortiz indicó en ese momento, que dos personas habían hachado caña de azúcar que él había plantado en un sector de su propiedad. Que los obreros manifestaron haber recibido órdenes de un tal “Vago Balderrama”; quien le habría comprado la caña a Julio Rivadeneira. Respecto a este último, el amparista manifestó que se encontraba - al tiempo de interponer la acción - viviendo en su propiedad porque le había facilitado una porción del inmueble. Dijo que la Sra. Juez interviniente al realizar la inspección ocular, constató que el inmueble motivo del amparo, pertenecía a otro de mayor extensión, ubicado en el extremo sureste, de aproximadamente 2,5 has y que observó una plantación de caña de azúcar con unos 113 surcos de 120 metros aproximadamente de largo. La fracción del inmueble objeto del amparo se encontraba alambrado en sus lados norte, sur y este con dos y tres hebras de alambres de púas y postes comunes, en el oeste no había alambrado ni división. Que no observó ni vivienda ni persona alguna y acompañó croquis, que daba cuenta de que la superficie a recuperar en el amparo comprendía la zona plantada con caña de azúcar. A partir de la descripción anterior, la Sra. Juez a quo concluyó que el inmueble que fue objeto del amparo concluido en el año 2009, tenía una superficie aproximada de 2,5 has y se encontraba ubicado en el sector sureste del inmueble en mayor extensión objeto de la presente acción posesoria.

Luego de citar el informe vecinal realizado en el proceso de amparo, la Jueza de Paz indicó que por sentencia de fecha 28/5/2009 el Juzgado de Paz de Atahona admitió el amparo sobre la fracción antes mencionada y que dicha sentencia fue aprobada por la Sra. Juez en Documentos y Locaciones del Centro Judicial de Concepción, mediante sentencia de fecha 11/6/2009 y que en fecha 1/7/2009 el Sr. Ortiz manifestó que se encontraba en tenencia del inmueble, por lo que la sentencia había sido cumplida.

Seguidamente destacó que si bien el Sr. Julio Rivadeneira no participó activamente en el marco de las medidas desarrolladas para el trámite del amparo, todas las notificaciones cursadas (de fechas 14/5/2009, 28/5/2009) fueron recibidas por él y por la Sra. Dora del Valle Medina, también demandada en autos (de fecha 19/6/2009) en la vivienda ubicada dentro del inmueble de litis, identificada en el croquis de la inspección ocular llevada a cabo en fecha 1/12/2023 con el n° 3, que no integró el objeto del amparo, y que se encuentra hacia el norte de la fracción recuperada mediante esta acción. Expresó que esa circunstancia le permite presumir que quien se encontraba en posesión de la vivienda ubicada en el inmueble en mayor extensión en el momento en que se realizó el amparo era la Sra. Medina y su esposo.

Mencionó que los demandados ofrecieron la causa caratulada “Ortiz Genaro Gabino y otros s/ Usurpación de Propiedad. Víctima: Godoy Jorge Martin y otra” que se inició con la denuncia por usurpación de propiedad presentada por los Sres. Dora del Valle Medina y Jorge Martin Godoy quienes indicaron que el día 27/2/2019 a hs. 20, el Sr. Godoy -cuando salía del inmueble- encontró a una persona joven que se encontraba cavando y poniendo cuatro palos a unos 30 metros del

alambrado que da hacia la ruta 328, con la aparente intención de colocar un rancho. Que, al interrogarlo, manifestó que se encontraba por instrucciones del Sr. Genaro Gabino Ortiz. Los demandantes manifestaron además que, dentro de la propiedad, a 300 metros desde la puerta de ingreso, existe una vivienda de material compuesta de una habitación grande, baño, galería con instalación de energía eléctrica. Acompañaron copia de recibo de energía eléctrica (Edet) y copia simple de una tabla titulada "liquidación Dora Medina" -idénticas a las aportadas en el presente proceso, que dan cuenta que el servicio de energía eléctrica n° 395149 posee actividad desde el 29/5/2003 figuran como clientes el Sr. Julio Rivadeneira desde esa fecha al 25/4/2016 y la Sra. Dora del Valle Medina, desde 25/4/2016 a la actualidad. Destacó que en dicha causa los Sres. Godoy y Medina comparecieron a declarar a la Fiscalía de Instrucción a cargo de la Dra. Eugenia María Posee y ratificaron la denuncia, pero que al ser convocados a una audiencia no comparecieron, lo que motivó que en fecha 4/12/2019 se dispusiera el archivo de las actuaciones por falta de interés evidenciada por la víctima. Finalmente consideró que se trata de una prueba sin valor a los fines de la resolución de la presente causa toda vez que en autos se discute el despojo que habría ocurrido en el mes de septiembre de 2018.

Analizó a continuación la prueba testimonial rendida en el marco de la audiencia de vista de causa que se llevó a cabo en autos en fecha 12/9/2023, en la que declararon los testigos ofrecidos tanto por la parte actora como por los accionados y la prueba de absolución de posiciones rendida por el Sr. Ortiz. Subrayó la Sentenciante que todos los testigos coincidieron en la relación de pareja que tuvieron el Sr. Rivadeneira con la Sra. Dora Medina y afirmaron que esta última vivió hasta su fallecimiento en Villa Chicligasta, en una casa con un portón y que en su interior tiene un kiosco y panadería. Dijo asimismo que los testigos ofrecidos por el actor fueron tachados en sus dichos por el letrado Bulacio, las que fueron desestimadas con fundamento en que no se logró demostrar los presupuestos de su tacha, en tanto los testigos declararon de acuerdo con su percepción, a lo que añadió que habiéndose llevada a cabo la inspección ocular el día 31/05/23, esto es, casi 5 años después del inicio del conflicto entre las partes, resulta posible que se hubieran modificado las condiciones y la situación del inmueble.

En relación a los testigos propuestos por la demandada, indicó que también fueron tachados en sus dichos y el Sr. González también en su persona, por considerar el letrado Tamayo que fueron complacientes y evidenciaron contradicciones en sus relatos, ya que confundieron las dimensiones del inmueble y los sectores cultivados. No obstante, y al igual que las tachas planteadas anteriormente, fueron rechazadas por la Sra. Juez toda vez que estimó la sola mención a la complacencia de los testigos no resulta suficiente.

A partir del análisis de las declaraciones de los testigos ofrecidos por ambas partes, concluyó que los ofrecidos por la actora refirieron a la posesión del Sr. Ortiz sobre un sector cultivable ubicado al frente de la Ruta 328 en el año 2018; que esas declaraciones analizadas a la luz del amparo a la simple tenencia, evidencian que el Sr. Ortiz poseyó el sector sureste del inmueble en la fecha del despojo (septiembre de 2018). Pero que sin embargo, de sus dichos no surge con contundencia que este hubiese realizado actos materiales respecto del resto del inmueble. Así, sostuvo que las referencias sobre la vivienda allí existente fueron vagas y se contradicen con la acción de amparo que da cuenta que quien residía en aquel inmueble era la Sra. Medina y su pareja. Tampoco mencionaron los demás sectores.

Expuso que, por otro lado, si bien los testigos de la demandada afirmaron de forma genérica que los poseedores del inmueble (que les fue descrito en la audiencia) son los demandados desde hace más de 20 años, nada dijeron con respecto a la fecha de la desposesión; que por el contrario, aludieron a tareas que habrían realizado en el inmueble, pero recientes en el tiempo a la fecha de la declaración (en septiembre de 2023).

Destacó que la afirmación de que los demandados habrían estado en el inmueble en mayor extensión por más de 20 años son también contrarias a las constancias del amparo (que no fueron impugnadas por los accionados), que dan cuenta de que quien ocupaba el sector sureste del inmueble era el Sr. Ortiz, y que en todo caso las afirmaciones de los testigos podrían considerarse respecto de la vivienda existente en el inmueble en mayor extensión, pero no sobre el resto, pues salvo los dichos poco precisos de los testigos no hay ninguna prueba que sugiera lo contrario.

Continuando con el análisis de las pruebas, mencionó que la Sra. Juez de Paz de Atahona, en fecha 31/5/2023 llevó a cabo una inspección ocular en el marco de la cual fueron interrogados los vecinos de la zona, de cuyas declaraciones la Sentenciante concluyó que - si bien el inmueble de litis en su mayor extensión abarca aproximadamente 7,5 has - el actor acreditó la relación de poder necesaria solo sobre una fracción del inmueble, que coincide con la que fuera objeto del amparo a la simple tenencia interpuesto por su parte en el año 2009. Sin que obre prueba respecto del resto del inmueble por el que reclama.

Expresó que a dicha conclusión arribó luego de analizar la totalidad de la prueba rendida en autos, de forma global, en particular los testigos que declararon en el marco de la acción de amparo y también los ofrecidos en este proceso por el actor, ya que todos ellos explicaron que el Sr. Ortiz se dedicó a la producción -al menos intercalada- de caña de azúcar en el sector descrito como sureste (punto 3 de los considerandos sobre la descripción del inmueble).

A ello sumó el pago continuado de los impuestos inmobiliarios correspondientes a la totalidad del inmueble descrito en el plano de mensura para prescripción adquisitiva que presenta el actor (con una superficie mayor a 7 has) en donde se encuentra la fracción antes referida sobre la que, además, acreditó haber realizado actos materiales que evidencian la relación poder en el año 2018. Y junto a ella, destacó la CD enviada en fecha 27/11/2018, que evidencia la voluntad del actor de no abandonar la posesión, a pesar de los impedimentos derivados de su complicado estado de salud acreditado en autos. En tal sentido destacó especialmente los dichos del testigo Wilson Iván Rojas, quien indicó que “ayudó al Sr. Ortiz limpiando tuscas y pichonas que salían”, hace “como 6/7 años atrás”, lo que retrotrae al año 2017, anterior a la desposesión denunciada en el año 2018.

De acuerdo a lo expuesto, consideró que el actor acreditó haber tenido la posesión en septiembre del año 2018, pero únicamente con respecto a la fracción descrita e identificada en el punto a) del apartado 3 de los considerados ubicada en el sector sureste del inmueble en mayor extensión objeto de este juicio. Asimismo, consideró que el despojo denunciado quedó probado a partir de las constancias de autos que dan cuenta de la presencia de los demandados en la fracción hasta la actualidad. En definitiva, señaló que del examen las constancias de autos dan cuenta de que el actor demostró tener una relación de poder (posesión) efectiva a la fecha del despojo pero solo sobre el sector ubicado al sureste del inmueble de mayor extensión, del que se vio privado por actos de los demandados.

Consideró asimismo que los demandados no han probado tampoco haber tenido la posesión de aquella fracción, al momento en que ocurrió el despojo, toda vez que su prueba solo versó sobre un determinado sector del inmueble que comprende una vivienda y corrales (identificados en el acta de inspección ocular de fecha 1/12/2023 con los números 3 y 4) que se encuentra cerrado con alambres y que incluso divide aquellos sectores de la fracción cuya posesión ha demostrado haber tenido el actor en el año 2018.

Refirió que la única referencia al sector sureste por los testigos propuestos por los demandados, es la de haber ayudado a la plantación y cultivo de diversas hortalizas y caña en pocos surcos, sin especificar desde qué momento lo hicieron, a lo que sumó que su declaración se produjo casi 5

años después del inicio del despojo.

Conforme a ello, resolvió hacer lugar parcialmente a la acción posesoria interpuesta por el Sr. Genaro Gabino Ortiz en contra de Jorge Martin Godoy y los herederos de Dora del Valle Medina y ordenó restituir al actor, en el plazo de 10 días la fracción identificada como a) Sector sureste en el punto 3 de los considerandos.

4.- Elevados los autos a esta alzada, en fecha 10 de junio de 2025 se dictó la sentencia n° 158 que desestimó el pedido de hecho nuevo formulado por el demandado. En tal sentido el Tribunal, tuvo en cuenta que el Sr. Godoy introdujo como hecho nuevo una imagen fotográfica y una constancia emitida por una funeraria a los fines de acreditar que el Sr. Pablo Lescano (supuesto vendedor del bien de litis), habría fallecido en el año 1992 y que, por lo tanto, no sería posible que el actor hubiera comprado el inmueble a Lescano mediante boleto de compraventa en el año 1998, por cuanto para esa fecha ya se había producido el deceso de este último. No obstante, se destacó que la prueba ofrecida en una acción posesoria debe versar sobre el hecho material o relación de poder a la fecha del despojo denunciado. Se recordó que la protección posesoria no se basa en los títulos que pueda presentar el actor, ni requiere de su existencia, pues lo protegido es el hecho mismo de la posesión ejercida a través de actos materiales. (...).

Se resaltó que el hecho nuevo constituye una circunstancia de excepción que debe poner de relieve la aparición de un hecho conducente, que sea pertinente para la dilucidación de la cuestión litigiosa, pero que, en el caso de autos, nada nuevo aporta a este litigio la referencia traída por el demandado toda vez que el boleto de compraventa al que alude no fue acompañado en autos por el actor al interponer demanda, indicando que fue extraviado. Por ello no se lo tuvo en cuenta para resolver la cuestión litigiosa sin que se advierta el sentido de admitir un instrumento que no sólo no forma parte de la prueba rendida sino que, principalmente, no es útil para probar la posesión.

Por lo expuesto, desestimó el planteo formulado por la parte accionada.

4.- a) Atento a que el demandado al contestar el memorial de agravios, dedujo nulidad de las providencias de fechas 6/3/2025 y 14/4/2025, este Tribunal ordenó correr vista a la Sra. Fiscal de Cámara quien en su dictamen de fecha 23/7/2025 enunció los actos procesales cumplidos en autos. En tal sentido expresó que en fecha 26/2/2024 la Sra. Juez de primera instancia ordenó - en el punto II - la suspensión de los plazos procesales (art.37 CPCC) y por proveído del 18/12/2024 - también punto II - se dispuso la reapertura de los plazos anteriormente suspendidos. Que en fecha 27/12/24 el Dr. Bulacio, por la parte demandada interpuso recurso de revocatoria contra la resolución del 18/12/2024, lo que motivó el decreto de igual fecha en la que se ordenó "venga el escrito con firma de parte". Posteriormente, en fecha 5/2/2025 se proveeyó el recurso y se ordenó correr traslado a la parte contraria. En fecha 14/2/2025 contestó el Dr. Carlos Tamayo por el heredero Carlos Genaro Ortiz y previo a resolver el Juzgado solicitó informe del coordinador (de fecha 6.03.2025) y por sentencia del 7/3/2025 se tuvo por no presentado el recurso de revocatoria interpuesto por el letrado Dr. Bulacio contra la providencia del 18/12/2024 que dispuso la reapertura de los plazos procesales; la que fue notificada al recurrente digitalmente el día 10/3/2025, resolución que se encuentra firme y consentida.

Sostuvo que recién en fecha 5 de mayo de 2025 el Dr. Bulacio dedujo nulidad en contra del proveído de fecha 14/4/2025 (que concedió el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Tamayo y contra el informe del Sr. Coordinador del 6/3/2025. Conforme lo detallado, expresó que el demandado no impugnó en el plazo previsto por el art. 224 inc. 1° del CPC los actos que ahora cuestiona, por lo que su planteo es inadmisibles por extemporáneo, habiendo precluido la posibilidad de plantearlo en tiempo oportuno.

Previo a ingresar en el tratamiento de los agravios deducidos por la parte actora, cabe señalar que compartimos y hacemos propios los fundamentos expuestos por la Sra. Fiscal de Cámara Civil, por resultar ajustada a derecho su valoración en cuanto a que los proveídos impugnados por el incidentista fueron notificados y consentidos por su parte. Su inactividad frente a las decisiones reseñadas importó que se configure para él la preclusión de los actos cumplidos ante la firmeza de aquellas. De modo que existe un límite temporal para el debido orden del trámite, el cual sirve para preservar la igualdad de las partes. Los principios de progresividad y preclusión reconocen su fundamento en motivos de seguridad jurídica, que impide retrotraer el proceso a etapas anteriores; de allí que los actos procesales que fueron consentidos por las partes resultan inmodificables para éstas, por pérdida o extinción de la facultad que se dejó de usar; la cuestión debe ser introducida oportunamente y no puede ser el resultado de una tardía reflexión o una mera ocurrencia.

Por los motivos expuestos, corresponde desestimar el planteo de nulidad articulado por el letrado Néstor Daniel Bulacio en su escrito de contestación de agravios.

5.- Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2 ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

6.- El punto central de los agravios, giró en torno a la falta de consideración de la Sentenciante en relación a que el despojo ocasionado a la actora fue por la totalidad del inmueble compuesto por 7 hectáreas y no por la fracción por la que prosperó la demanda de 2 has y media ubicadas en el sector sureste del inmueble de litis. Conforme a ello, cuestionó la valoración de los medios probatorios producidos en autos, así como de los expedientes traídos a la vista.

Estudio del recurso:

Entrando en el análisis de la cuestión planteada, cabe precisar que el Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 2238, establece que: "Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor". A su vez, el artículo 2241 dispone: "Acción de despojo. Corresponde la acción de despojo para recuperar la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o una universalidad de hecho, aunque sea vicioso, contra el despojante, sus herederos y sucesores particulares de mala fe, cuando de los actos resulte el desapoderamiento. La acción puede ejercerse aun contra el dueño del bien si toma la cosa de propia autoridad. Esta acción comprende el desapoderamiento producido por la realización de una obra que se comienza a hacer en el objeto sobre el cual el actor ejerce la posesión o la tenencia. La sentencia que hace lugar a la demanda debe ordenar la restitución de la cosa o de la universalidad, o la remoción de la obra que se comienza a hacer; tiene efecto de cosa juzgada material en todo cuanto se refiere a la posesión o a la tenencia". Respecto a la legitimación activa, establece la legislación de fondo, en el artículo 2245, que podrán interponer este tipo de acción los poseedores de cosas, universalidades de hecho o partes materiales de una cosa.

De la normativa transcripta, podemos obtener que, para que una acción posesoria sea procedente, quien la interpone debe acreditar que ejercía la posesión o tenencia de una cosa, independientemente de su derecho de poseer, que no será objeto de estudio, inclusive si su posesión era viciosa; y que, estando en ejercicio de esa posesión, fue despojado o desapoderado

de la misma, en forma actual o inminente, en contra de su voluntad, por parte del accionado.

De esta manera, el inmueble deberá ser restituido a quien lo reclama si éste probare que, al momento del acto turbatorio o despojante, era quien se encontraba ejerciendo la relación de poder, de manera actual y efectiva, sobre la cosa.

Conforme lo previsto por el art. 302 del CPCC, la carga probatoria pesaba sobre la parte actora que intenta recobrar la posesión, sin que sea suficiente a ese efecto impugnar la posesión ajena; lo que debe demostrarse es la realización de actos materiales en el inmueble anteriores al despojo denunciado; y que el accionante ha sido excluido de la posesión contra su voluntad.

Corresponde analizar entonces - siendo materia de agravios - si en los presentes autos, la parte accionante acreditó los extremos mencionados, para que su pretensión pueda ser admitida sobre la totalidad del inmueble objeto de la presente litis, compuesta por 7 has, en contra de los Sres. Dora Medina y de Jorge Godoy de quienes denunció haber sido despojado mediante un acto de turbación llevado a cabo en el mes de septiembre de 2018. En concreto, deberá analizarse si el Sr. Genaro Gabino Ortiz probó ejercer la posesión no solo de la fracción de 2,5 has - por la que se hizo lugar a la demanda en primera instancia y devino firme a esta alzada - sino del inmueble rural compuesto de una superficie de 78.337,1285 mts², ubicado en Ampata, sobre la ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán.

Cabe por lo tanto analizar la prueba producida en autos. Como se detalló en los antecedentes, el actor invocó haber adquirido la propiedad mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Pablo Lescano, pero que no pudo adjuntar en razón de haberlo traspapelado. Adjuntó plano de mensura para prescripción adquisitiva e invocó haber poseído el inmueble ejerciendo una serie de actos posesorios desde su compra hasta el mes de septiembre del 2018 en que los demandados, rompiendo una tranquera y un candado que aseguraba la puerta de acceso ingresaron con intenciones de apropiarse ilegítimamente de la propiedad. Pero tal como se expresó, los instrumentos antes mencionados (boleto de compraventa y plano de mensura) no acreditan per se la realización de acto posesorio alguno, por cuanto el elemento material no surge del hecho de contar con un título, que en el mejor de los casos da un derecho a poseer, pero no acredita el hecho mismo de la posesión.

Acompañó también como prueba las constancias de la causa caratulada: "Ortiz Genaro Gabino c/ Rivadeneira Julio s/ Amparo a la Simple Tenencia" iniciada por el actor en fecha 13/5/2009, en donde expresó: "El día miércoles 6 de mayo del corriente año en circunstancia que pasaba a la mañana a la feria de Atahona, al llegar a mi finca observo que sobre una fracción de la misma que mide aproximadamente 230 mts. de frente, sobre la ruta 328 y 120 mts. de fondo, donde planté 100 surcos de caña de azúcar, fracción alambrada en su totalidad, había 2 personas hachando y apilando caña, así que me acerqué para averiguar los motivos de proceder y me dijeron que habían sido contratados por un tal Vago Bustamante de la zona de Balderrama, Simoca, quién le compró la caña a Julio Rivadeneira, es decir a quién yo le facilité que ocupara una porción de la propiedad. Ante la situación planteada me dirigí a la casa de Julio Rivadeneira, para saber el motivo de su comportamiento y éste bajo amenaza me dijo que me retirara y que él era dueño de vender la caña de azúcar que había sido cultivada, plantada por mí. Dicho proceso obtuvo sentencia favorable a su parte y fue confirmada por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I Nom. de Concepción mediante sentencia de fecha 9/9/2009.

De sus dichos surge, y en lo que aquí interesa, que el Sr. Ortiz afirmó que ejerció la posesión del inmueble de manera quieta, pública y pacífica sobre un inmueble ubicado en Ampata, Dpto. de Simoca, de una superficie de 7 hectáreas describiendo sus linderos. Afirmó que cercó y alambró la

propiedad en todo su perímetro; que al momento de la compra era monte en su totalidad por lo que procedió a desmontarla, cultivarla, sembrando caña de azúcar en un área de aproximadamente 2 has. Que el día miércoles 6 de mayo del 2009 al llegar a su finca observó que sobre una fracción de su propiedad que mide aproximadamente 230 mts. de frente, sobre la ruta 328 y 120 mts. de fondo, donde plantó 100 surcos de caña de azúcar, alambrada en su totalidad la fracción, había 2 personas hachando y apilando caña; que al acercarse le dijeron que habían sido contratados por una persona de apellido Bustamante, quién le compró la caña a Julio Rivadeneira, que es a quién “le había facilitado que ocupara una porción de la propiedad”.

En la inspección ocular llevada a cabo el día 21 de mayo del 2009, la Sra. Juez de Paz de Atahona constató que “El inmueble motivo del presente amparo es una fracción de otro inmueble de mayor extensión, ubicado en el extremo sureste del mismo” y al describir los linderos si hizo contar que al Norte y al Oeste linda con “la misma propiedad”; luego al sur con la Ruta provincial n° 378 y al Este con Indalecio Lescano. También dejó constancia de que el inmueble se encuentra alambrado en sus lados norte, sur y este con dos y tres hebras de alambres de púas y postes comunes, en regular estado y en el lado oeste no se observa alambrado ni división alguna. En el lado este se observa 100 metros aproximadamente de la ruta provincial n° 328, un corte del alambrado de seis metros de ancho aproximadamente donde se observa en el suelo restos de postes y alambres y también se observan restos de caña quemada y malezas. No se observa en el interior del inmueble ni vivienda ni persona alguna”. A continuación, adjuntó un croquis elaborado a mano en el que puede observarse - subrayada - la fracción objeto de la acción de amparo con las referencias antes descritas, debiendo destacarse que en los linderos norte y oeste se consignó “misma propiedad”. Luego al hacer las consultas a los vecinos del lugar hizo constar que prestó declaración la Sra. Teresa de Jesús Cano, cuya vivienda se encuentra colindante con el inmueble en litigio hacia el este, quien expresó que conoce la fracción por ser vecina colindante desde hace 55 años aproximadamente; que conoce que el dueño y tenedor “de la finca y de esa fracción donde hay caña de azúcar es el Sr. Ortiz Genaro Gabino”, quien la cultivaba y cosechaba. Que conoce que el día 6/5/2009 observó varios hombres hachando y cosechando la caña de azúcar pero que no conoce quienes eran ni porqué lo estaban cosechando en esa fracción del inmueble. El Sr. Ramón Rosa Arrieta quien también dijo conocer la fracción motivo del amparo refirió también que “conoce la finca y la fracción donde hay caña de azúcar” por ser vecino desde hace 39 años aproximadamente, que el ultimo tenedor público y pacífico de la fracción era el Sr. Genaro Gabino Ortiz quien sembró, cultivó y cosechó la caña de azúcar los años anteriores. Luego la Sra. Florinda Rosa Villavicencio, manifestó que conoce la fracción del inmueble por ser vecina de la zona por más de 40 años, que “el dueño y tenedor de la finca y de la fracción donde hay caña” es el Sr. Ortiz Genaro Gabino, quien desmontó, cultivó y sembró la caña de azúcar y cosechó los años anteriores. Respecto del día de la turbación respondió que hace 15 días aproximadamente observó que había obreros hachando la caña de azúcar y que esos mismos obreros unos días después estaban cargando la caña. Que vio al Sr. Julio Rivadeneira y al Sr. Simón González que estaban en la propiedad haciendo cargar la caña con máquinas integrales y camiones. En igual sentido los vecinos Lorenzo Roque Lezcano y Pedro Antonio Medina, expresaron que conocen la finca y la fracción de la finca donde hay caña de azúcar, y que el tenedor “de la finca y de la fracción” donde hay caña de azúcar es el señor Ortiz Genaro Gabino, ya que este desmontó la finca, sembró y cultivó”.

Al resolver, la Sra. Juez de Paz expresó que de las actuaciones cumplidas, en especial la inspección ocular de fs. 5, el Croquis Descriptivo y las declaraciones testimoniales de los vecinos entrevistados, surge de manera coincidente que el último tenedor público y pacífico de la fracción de la finca en litigio es el Sr. Ortiz Genaro Gabino sin que queden dudas de la existencia de hechos turbatorios concretos por parte del Sr. Julio Rivadeneira, dictando la sentencia de fecha 28/5/2009 por la que admitió el amparo sobre la fracción de 2,5 hectáreas al sur con ruta provincial 328 y este con

Indalecio Lescano. Dicha sentencia fue notificada mediante cedula de fecha 28 de mayo de 2009 al Sr. Julio Rivadeneira y en 24 de junio de 2009 a la Sra. Dra. Medina quienes se negaron a firmar, conforme hizo constar el oficial interviniente. Elevadas en consulta las actuaciones al Juzgado en Documentos y Locaciones del Centro Judicial de Concepción, la resolución fue confirmada por sentencia de fecha 11/6/2009 en donde se expresó: “De las diligencias efectuadas -constatación ocular y testimoniales rendidas- se desprende que el último detentador públicamente conocido de la fracción turbada (de una superficie aproximada de 2 y media hectáreas y ubicada en el extremo sureste de un inmueble de mayor extensión) es el denunciante Genaro Gabino Ortiz y que el hecho turbatorio, consistente en la cosecha de caña de azúcar existente en dicha fracción por obreros a cargo del demandado, efectivamente existió, razón por la cual corresponde hacer lugar al amparo solicitado confirmando la resolución dictada en fecha 28 de mayo de 2009 por la Sra. Juez de Paz de Atahona”.

Conforme a lo expresado, advierto que tanto el amparista en su presentación inicial como los testigos, todos vecinos del lugar, refieren que el Sr. Ortiz es poseedor público y pacífico de “la finca y la “fracción” cultivada con caña de azúcar; mientras que las sentencias citadas refieren a la fracción “ubicada en el extremo sureste de un inmueble de mayor extensión”. Es decir, la valoración si bien aluden necesariamente a la fracción de 2 has - objeto de los actos de turbación denunciados en la acción de amparo - claramente ubican dicha fracción dentro de un inmueble de mayor extensión como una unidad. Destaco asimismo que el propio actor reconoció que facilitó en préstamo al Sr. Rivadeneira una porción de la propiedad al decir “y sobre la parte norte del inmueble la di en préstamo al ahora demandado”.

Por escrito de fecha 1/7/2009 el Sr. Genaro Gabino Ortiz, comunicó al Juzgado que desde el 25 de junio 2009 se encontraba nuevamente en la tenencia del inmueble objeto del Amparo, sin oposición alguna. Nada dijo el actor respecto del sector norte dado en préstamo.

Por su parte, los demandados ofrecieron como prueba la causa penal caratulada “Ortiz Genaro Gabino y otros s/ Usurpación de Propiedad. Víctima: Godoy Jorge Martin y otra” que se tiene a la vista en este acto (CPD n° 5) que se inició con la denuncia por usurpación de propiedad presentada por los Sres. Dora del Valle Medina y Jorge Martin Godoy en contra del actor en estos autos por un supuesto hecho de turbación llevado a cabo el día 27/2/2019 a hs. 20. De su presentación se observa que los denunciantes manifestaron “somos legítimos propietarios y poseedores de una extensión de tierra de siete hectáreas y media desde hace más de treinta años, ubicadas en la localidad de Ampata, km 8 de la Ruta Provincial 328, siendo sus linderos al Norte con Familia Rivadeneira, al Sur, con Ruta Provincial 328, al Este con familia Aron, y al Oeste con familia Albornoz. Es decir que la denuncia refiere a un inmueble de una superficie mayor a la de autos, cuyos linderos difieren con los del inmueble de estos autos y del amparo a la simple tenencia, a lo que debe añadirse que ubican la propiedad en el km 8 de la ruta 328 mientras que el inmueble de litis se encuentra en el km 5,5 de la ruta mencionada. Sin perjuicio de las diferencias mencionadas, los Sres. Godoy y Medina si bien ratificaron su denuncia, no comparecieron a la audiencia a la que fueron convocados por la Fiscalía, lo que motivó que en fecha 4/12/2019, se dispusiera el archivo de las actuaciones.

Respecto de la prueba que se analiza, comparto lo valorado por la Sentenciante en tanto la denuncia por usurpación se realizó con posterioridad al acto de despojo denunciado en estos autos, ocurrido en el mes de septiembre de 2018.

La parte demandada ofreció prueba de Inspección Ocular (CPD n° 3) a fin de que el Sr. Juez de Paz de Atahona realice una amplia inspección en la propiedad del Sr. Jorge Martin Godoy ubicada en la zona de Ampata sobre la ruta provincial 328, Km 8, Dpto. Simoca, Provincia de Tucumán,

compuesta de 7 hectáreas y media aproximadamente, siendo sus linderos al Norte con familia Rivadeneira, al Sur con ruta provincial 328, al Este: con familia Aron, y al Oeste con familia Albornoz, debiendo determinar cuál es el estado de ocupación del inmueble, cuántas personas viven en el mismo, indicado nombre y apellido, cultivos existentes, plantaciones de árboles, la existencia de animales, alambrados, puertas de ingreso, inmuebles y el tipo de construcción, instalaciones eléctricas y de agua, debiendo además realizarse tomas fotográficas sobre la propiedad. Se advierte que nuevamente se requiere la medida sobre un inmueble ubicado en el kilómetro 8 de la ruta 328 cuyos linderos y medidas no se corresponden con los de autos.

Sin embargo, en el oficio libreado en fecha 22 de mayo de 2023 el Juzgado ordenó la medida en los siguientes términos: “líbrese mandamiento al Juzgado de Paz de Atahona a fin de que realice una inspección ocular y un amplio informe vecinal en el inmueble ubicado en la zona de Ampata, sobre la ruta provincial 328 km. 5,5, Dpto. Simoca, Tucumán, el cual está compuesto por 7 has. y media aprox., siendo sus linderos al Norte con Familia Rivadeneira; al Sur con ruta provincial 328; al Este con Familia Aron; al Oeste con Familia Albornoz”.

En el acta de inspección ocular realizada el día 31 de mayo de 2023, el oficial actuante, hizo constar - en lo que aquí interesa - que constituido en el inmueble y sin ser atendidos por persona alguna, ingresaron por el lindero sur sobre Ruta Provincial n° 328, donde observaron aproximadamente 5 hectáreas desmontadas y sectores pequeños sembrados con maíz y zapallo; que en ese sector existe una puerta de acceso, relativamente nueva, de alambre en cinco hebras y palos de la zona, existiendo al lado del portón un portillo por donde ingresaron; que avanzando hacia el norte, por unos 220 metros aproximadamente desde el ingreso, en el sector noreste, se encuentra una vivienda de antigua data, rodeada de cercos de alambre, y que ocupa aproximadamente 1 ha; que la vivienda es levantada en ladrillo, con techo de chapa, de aparentemente dos habitaciones con galería”. Que en ese momento se hizo presente el Sr. Godoy y manifestó que ocupa en fundo junto a su familia desde hace más de 30 años. Se consignó además que, de toda la propiedad, solo dos hectáreas se encuentran con monte típico de la zona, y que el perímetro del fundo tiene alambre en mal estado, salvo el lindero este y norte que se encuentran en buenas condiciones.

A continuación, se tomó declaración testimonial a los Sres. Sebastián Héctor Lescano, quien manifestó que conoce el inmueble; que es ocupado por el Sr. José Godoy y su familia desde hace aproximadamente un año, quien siembra maíz y zapallo; que antes era ocupado por su madre, la Sra. Dora y su marido Julio Rivadeneira. Respecto al día indicado como de la turbación expresó que “la Sra. venía al fundo de manera temporal y esporádica, se quedaba un par de días y se retiraba”. En idénticos términos declararon los Sres. Pablo Isac Medina y José Rogelio Medina, quienes coincidieron en que el inmueble está ocupado por el Sr. Godoy y que anteriormente lo hacía su madre, la Sra. Medina. Preguntados sobre el mes de septiembre de 2019 (sic) señalaron que el inmueble era ocupado por la Sra. Medina y luego de su fallecimiento quedó su hijo Jorge Godoy en posesión del inmueble. Junto al acta el Oficial adjuntó algunas fotografías donde puede observarse una vivienda precaria, corrales, uno de ellos con animales y dos vistas panorámicas del predio.

En fecha 27 de noviembre de 2023 el Juzgado dispuso - como medida para mejor proveer - que atento a que del acta de inspección ocular llevada a cabo en fecha 31/5/2023 surge que el Juzgado de Paz de Atahona omitió describir la totalidad del inmueble, las medidas y extensiones de los distintos sectores, se libre nuevo mandamiento a fin de que realice una amplia inspección ocular e informe vecinal en el inmueble de la litis según los requerimientos ordenados en la misma providencia. Cabe señalar que en el mandamiento consignó nuevamente “se realice una amplia inspección ocular e informe vecinal en el inmueble sito en la zona de Ampata, sobre la ruta provincial 328 km. 5,5, Dpto. Simoca, Tucumán”.

La medida ampliatoria se llevó a cabo en fecha 1/12/2023 en cuya acta el Sr. Juez de paz consignó, en lo pertinente, que fue recibido nuevamente por el Sr. Jorge Martin Godoy, quien manifestó ser dueño y poseedor por más de 20 años. Seguidamente consignó: “el ingreso al inmueble se encuentra sobre el lado sur de la Ruta Provincial 328, con una puerta de acceso de alambre de 5 hebras y postes comunes. Al ingresar hacia el lado suroeste se puede observar un sector de montes de 100 mts. por 50 mts aproximadamente; a continuación, se observa hacia sureste y hacia noroeste del callejón de ingreso que hay aproximadamente 5 hectáreas de campo limpio. Luego, a 250 mts, se observa una vivienda compuesta de una habitación grande () de ladrillo revocado, techo de chapa y machimbre () luego hay una galería con techo de chapa () la casa se encuentra en un lugar delimitado por un alambrado en una superficie aproximada de 1 hectárea. Al lado se observa una construcción tipo pigua hacia lado este y un corral de animales donde se observan 6 cerdos grandes y 5 cerdos chicos. En el sector de campo se observan 12 ovejas. El Sr. Godoy manifiesta que el inmueble tiene una superficie de 7 has y que sus linderos son: al norte flia. Rivadeneira, al sur, ruta provincial n° 328; al este flia. Arón y al oeste, antes flia. Zelaya y ahora flia. Albornoz. Al continuar recorriendo se observa en el lado norte un sector de montes bajos donde se observa un alambrado. El inmueble se encuentra cercado en sus cuatro lados con alambrado de alambre de púas y regular estado”.

El acta consignó además que al momento de realizarse la inspección (1/12/2023), en el sector suroeste que linda con ruta provincial 328, observaron un sector desmalezado recientemente, en el que el Sr. Ángel Miguel Rivadeneira se instaló hace aproximadamente 3 meses y construyó una vivienda de dos habitaciones y un baño de material de ladrillo común, ladrillo hueco, techo de chapa y piso de cemento. Adjuntó también un croquis elaborado por el Sr. Juez de Paz a mano en el que identificó los siguientes sectores: a) Sector sureste: campo limpio, que linda al sur con Ruta Provincial 328, oeste con camino interno, norte con corral para animales y oeste con alambrado. b- Sector suroeste: zona de monte (en actualidad ocupado por el Sr. Miguel Rivadeneira) que linda al sur con ruta provincial 328; este con camino de ingreso; oeste con alambrado, norte con campo limpio. c- Sector noreste: zona de vivienda, corral de animales; que linda al sur con campo limpio; este con alambrado, oeste con campo limpio y norte con monte. d- Sector noroeste, que consiste en campo limpio; que linda al este con vivienda; sur con zona de monte; oeste con alambrado y norte con alambrado.

Se observa de las medidas de inspección ocular del inmueble antes descritas, que el Juez de Paz pudo ingresar a la totalidad de la propiedad, es decir, pudo recorrer las 7 hectáreas que forman el predio que ambas partes manifiestan poseer. En tal sentido debe destacarse que al momento de iniciar el amparo, el actor reconoció que le permitió al Sr. Rivadeneira ocupar una porción ubicada hacia el norte de la propiedad que es donde se encuentra la vivienda descrita en el acta de inspección, de una superficie de 1 hectárea aproximadamente, cercada en sus lados. Debe destacarse además que, en el escrito de interposición de la demanda posesoria, el Sr. Ortiz volvió a relatar que el Sr. Godoy le pidió en préstamo una pequeña vivienda que había en la finca con el fin de alojar a su padre, Julio Rivadeneira, y a su madre, Dora Medina; que al fallecer el Sr. Rivadeneira la Sra. Dora Medina volvió a residir en su domicilio actual, es decir, en Villa Chicligasta. Que la Sra. Medina y Godoy continuaron yendo de manera esporádica a la casa, circunstancia que también fue relatada por los testigos que declararon tanto en el proceso de amparo como en estos autos. Hasta que en el mes de septiembre de 2018 volvieron a ingresar el predio rompiendo una tranquera y un candado que aseguraba la puerta de acceso.

Tampoco puede soslayarse que en el acta antes mencionada se hizo constar que el Sr. Ángel Miguel Rivadeneira “se instaló en el sector suroeste del inmueble “hace aproximadamente 3 meses y construyó una vivienda de dos habitaciones ”.

Las partes ofrecieron prueba testimonial que fue producida en el marco de la audiencia de vista realizada en fecha 12/9/2023. Por el actor declararon los los Sres. Cristian Alexis Rojas, Wilson Iván Rojas, Daniel Gustavo Rojas y Franco Armando Rojas (CPA n° 4).

El Sr. Cristian Alexis Rojas afirmó conocer el inmueble de litis porque pasa por allí y que es el Sr. Ortiz quien tenía la posesión a mediados del año 2018 y que esa posesión era pacífica. Dijo que lo sabe porque “es un pueblo chico y todo el mundo lo sabe” (video 27676, 07’00”). Al solicitarle el Dr. Tamayo que aclare si el Sr. Ortiz realizaba alguna tarea agrícola el testigo afirmó que sí, que tenía caña de azúcar y que lo sabe porque sus hermanos y vecinos trabajaban ahí (13’00”).

A continuación, el Sr. Wilson Iván Rojas manifestó también conocer el inmueble, por haber ayudado al Sr. Ortiz a limpiarlo, que “como 6 o 7 años atrás, le ayudaba a sacar unas tuscas y pichonas que le salían en el campo” (21’22”). Al preguntarle sobre si existían cultivos sostuvo que sí, había caña y que la veía desde la calle. Al responder las repreguntas del Dr. Bulacio afirmó que sí había una casa, pero no supo decir a qué distancia del camino se encuentra; afirmó que él nunca fue a la casa, pero que sí fue al campo y que no vio animales (4’10”). Al preguntársele desde qué año conoce que el Sr. Ortiz estaba en posesión del inmueble, el testigo manifestó: “no le sabría decir, no le pregunté, ni sabía que tenía problemas () pero estaría como desde el 2016, 2015, por ahí”.

Declaró también el Sr. Daniel Gustavo Rojas quien sostuvo que conoce el inmueble de litis y reconoció la posesión del Sr. Ortiz a mediados del año 2018; dijo saber de tal circunstancia porque sus primos y amigos trabajaban ahí para él y porque en el campo se sabe todo. Explicó que sus primos y amigos hacaban caña y hacían tareas de mantenimiento y que la posesión del Sr. Ortiz era pública y pacífica. Al preguntársele sobre la casa existente en el inmueble, el testigo refirió que sabe de su existencia, que sus primos la utilizaban para ir a comer cuando se encontraban trabajando (18’00”).

Por último, compareció el Sr. Marco Armando Rojas, quien sostuvo conocer al Sr. Ortiz “porque le daba trabajo antes, cuando se encontraba bien”, y que, además conoce el inmueble de litis porque hacaba caña y hacía mantenimiento en los años 2016 y 2017 (24’36”). Finalmente, reconoció al Sr. Genaro como poseedor en el año 2018, porque lo vio ahí y aclaró que su posesión era pública, que todos lo veían ahí y que era pacífica. El testigo, reconoció la existencia de una casa en el inmueble y dijo que sabía que sus primos iban a comer con Don Genaro, aclaró que queda aproximadamente a 200 metros de la calle. Al consultarle sobre quien residía en el inmueble de litis, manifestó no tener conocimiento, dijo que solo iba a trabajar en él (04’00”).

Tal como se destacó en la sentencia apelada, todos los testigos reconocieron el vínculo que unía al Sr. Rivadeneira con la Sra. Dora Medina, así como que esta última vivió en Villa Chicligasta hasta su fallecimiento (distinto al inmueble de la litis), en una casa con un portón y que en su interior tiene un kiosco y panadería.

Respecto de las tachas de testigos efectuada por el Dr. Bulacio, comparto el criterio de la Sentenciante en cuanto a que los testigos declararon de acuerdo con su percepción. Justamente resalto que -al fundar su oposición- el letrado ofreció las constancias de autos como prueba, en especial la inspección ocular llevada a cabo el día 31/5/2023, esto es, casi 5 años después del inicio del conflicto entre las partes, por lo que resulta razonable que se hubieran modificado las condiciones y la situación del inmueble.

También declaró como parte el Sr. Ortiz, quien - como se destacó en la sentencia apelada pudo participar de la prueba a pesar de su estado precario de salud comunicando sus repuestas por sí o por no, pero sin poder aclarar al respecto. En tal sentido afirmó que no es verdad que el Sr. Godoy viviera en el lugar con sus hijos, que es verdad que la propiedad ubicada en Ampata tiene una

puerta de ingreso con candado y cadena; que no es verdad que la propiedad referida tenga conexión de luz desde 1993; que no está alambrada en su totalidad y que es verdad que inició amparo contra Julio Rivadeneira por 2 has de la propiedad que se discute en autos.

Por su parte, el demandado ofreció prueba testimonial de los Sres. Ceferino Orlando Lazarte, Aguirre y Adrián Osmar González (CPD n° 2).

El Sr. Lazarte, manifestó que trabajaba para la Sra. Medina sembrando maíz y al ser consultado en qué zona, respondió “en la calle en el sitio que estaba para el frente”; que ello realizó “en este tiempo, en octubre pasado”. El testigo dijo que ubica a la familia hace 20 años en esa zona. Que el Sr. Godoy cría cerdos, gallinas (video 27673, 21’00”). Al preguntarle si se plantó caña de azúcar en el inmueble, manifestó, “tengo entendido que si había caña” y dijo que, recientemente, hará como 4 años ayudó a Godoy a poner caña. Aclaró que solo se pusieron 8 surcos para afrontar el gasto de los animales en una “orilla”. Aclaró que una parte del inmueble tenía monte y que siempre trabajó ahí en el tema del cultivo.

El Sr. Aguirre (09’30”) sostuvo que la Sra. Medina y su familia “viven en Ampata, desde que tengo conocimiento” años 1995/1997” e indicó que el inmueble objeto de esta litis es donde viven los demandados. Relató que los Sres. Medina se dedican a la siembra de maíz y crían animales y afirmó que el lugar esta aproximadamente a 5 Km de la Ruta 157; que cuenta con una parte limpia y otra parte con monte, y que en la parte limpia se hace maíz mayormente. También explicó que en una “parte chica” se siembra para los animales. Al serle preguntado si había caña de azúcar en el inmueble, respondió que “si, hubo un tiempo caña”, aunque no pudo indicar en qué época. (18’00”).

El Sr. González (27670, 03’00”), afirmó que el Sr. Godoy y la Sra. Medina viven en el inmueble de litis desde hace más de 25 años; que conoce el inmueble y que este tiene aproximadamente 7 has de tierra; que lo sabe porque trabajaba con ellos, cultivaba y les ayudaba con la tierra. Al ser consultado desde qué tiempo los demandados viven ahí, dijo que hace más de 20 años; que “siembran maíz y tienen animales”. Mencionó que trabaja con los demandados desde hace más de 25 años, sin poder precisar la fecha; pero que la última vez que realizó trabajos para ellos fue en diciembre pasado, cuando cultivó la tierra con mulas, aró y sembró. Al consultarle en qué parte siembran maíz los demandados, dijo que, en toda la superficie que no tiene monte.

A las aclaratorias el testigo dijo que en inmueble también había caña de azúcar que manejaba la Sra. Medina, pero no pudo explicar cuándo. Explicó que el maíz está “del camino a la entrada”, y los animales para el otro lado, que aproximadamente 3 o 4 has se destinan al cultivo de maíz. Que las tierras las manejaba la Sra. Medina.

Los testigos ofrecidos por la parte demandada también fueron tachados en sus dichos y el Sr. González también en su persona. Al respecto, debo advertir en primer término, que los testigos ofrecidos por ambas partes resultan opuestos entre sí al mencionar a quien reconocen como poseedores del inmueble litigioso. Sin embargo, en el caso de los testigos de la accionada se advierte además que sus dichos refieren un contacto reciente con el inmueble. En efecto, el testigo Lazarte afirmó que sembraba maíz para el Sr. Godoy en el sitio que estaba “para el frente” que sería el sector que linda con la ruta 328. Como se vio, en la fracción ubicada hacia sureste, se constató que el actor había sembrado 100 surcos de caña, mientras que hacia la izquierda (sector suroeste) el predio se encontraba con monte. Luego, al responder sobre la existencia de caña de azúcar en el inmueble, respondió “tengo entendido que si había caña” para luego afirmar que “hará como 4 años que ayudó a Godoy a poner caña”, lo que evidencia una contradicción, o al menos su desconocimiento sobre el cultivo aludido, a lo que sumo que el testigo se refiere a una época posterior al acto de despojo. El testigo manifestó además que la siembra de maíz la ejerció “en este

tiempo, en octubre pasado” es decir, también con posterioridad a la fecha del despojo.

A su vez, el Sr. Aguirre afirmó que el lugar cuenta con una parte limpia y otra con monte, y que en la parte limpia se hace maíz mayormente y aunque afirmó que “si hubo un tiempo caña”, pero no pudo precisar en qué época; el Sr. González por su parte afirmó que los demandados viven ahí hace más de 20 años y que conoce el inmueble porque trabajaba con ellos, para luego indicar que toda la superficie se encuentra “cultivada mayormente con maíz y tienen animales”, y que la última vez que trabajó con ellos fue en diciembre del año 2022.

Ninguno de los testigos de los demandados - aun cuando afirman que el Sr. Godoy posee desde hace más de 20 años - refieren haber realizado trabajos en una fecha anterior a septiembre de 2018, ni hacen mención a los cultivos de caña de azúcar realizados en el sector sureste de la propiedad (de 2 hectáreas y medias) sembradas con más de 100 surcos, conforme se constató en el amparo a la simple tenencia.

Incluso se advierte que en los autos sobre usurpación iniciado por los demandados, la denuncia se refiere a un inmueble de 7 has y media, ubicado sobre el km 8 de la ruta provincial n° 328 mientras que el inmueble de autos se sitúa en el km 5,5. Asimismo los denunciantes en dicho proceso manifestaron que se dedicaban “al cultivo de caña de azúcar, hortalizas, y cría de gallinas patos, chanchos como medio de subsistencia” pero nada dicen del cultivo de maíz al que aluden en autos sus testigos en el año 2023, por lo que se trataría de una actividad reciente. Por otra parte, en las medidas de inspección llevadas a cabo en el año 2009, los testigos afirman de modo coincidente que era el Sr. Genaro Gabino Ortiz quien sembró, cultivó y cosechó la caña de azúcar por todos los años anteriores. No dan cuenta de la presencia de animales.

En base a ello considero que las declaraciones de los testigos de la parte demandada carecieron de precisiones acerca de actos posesorios ejercidos por el Sr. Godoy desde el tiempo que alegan poseer ya que todos refieren a un tiempo posterior a septiembre de 2018 (denunciado como la fecha en que ocurrió el despojo), por lo que carecen de fuerza probatoria para sustentar el relato de los accionados. Contrariamente, las declaraciones de los testigos de la parte actora aportan detalles de las tareas de desmalezamiento del terreno y del cultivo de caña de azúcar por el Sr. Ortiz desde la época del amparo y por los años posteriores y cercanos al acto de despojo - 2015 y 2016; o bien a 6 o 7 años anteriores a su declaración, que como destacó la Sra. Juez a quo, se trataría de actos cumplidos en el 2017. Todos ellos tienen trascendencia tanto por el tipo de tarea que describieron que se realizaba en el inmueble, como por la adecuación temporal de los actos narrados que se corresponden con el tiempo en que el actor describe sus actos posesorios.

Sin perjuicio de ello, y atento a que no se encuentra discutida la posesión del actor sobre la fracción sureste - lo que llegó firma a esta instancia -, no puede soslayarse que ya en el proceso de amparo el actor en todo momento refirió que la fracción aludida formaba parte de una mayor extensión, de modo concordante con lo reclamado en estos autos y lo afirmado por los testigos que - como se dijo - tanto en ese proceso como en autos -reconocen al Sr. Ortiz como poseedor de “la finca y la fracción”.

En autos se produjeron además las siguientes pruebas: a) (CPA n° 3) Oficio la DGR de fecha 23/5/2023 al que se adjuntó copia del plano de mensura (en el que se identifica el inmueble) y las boletas de pago del impuesto inmobiliario. En su informe expresó que “es Autoridad a) La Dirección General de Rentas de la Provincia es autoridad de aplicación de impuestos provinciales, no siendo competente para analizar si las boletas adjuntadas se corresponden con el plano de mensura. b) La cuenta Tributaria n° 1999032651 registra como Contribuyente al Sr. Ortiz Genaro Gabino, CUIT n° 20-10349301-4. c) Se adjunta Detalle Analítico de la Cuenta Tributaria precedentemente citada, de

donde surgen los anticipos fiscales abonados y adeudados. A continuación, adjuntó detalle analítico de estado de cuenta en donde se observan los periodos abonados que se corresponde a los años 2008 a 2023.

b) Oficio a la Dirección de Catastro Parcelario, en cuyo informe del 30/5/2023 expresó: “ En cumplimiento de lo requerido, informamos que la nomenclatura catastral de la fracción que se mensura en el plano de Prescripción Adquisitiva n° 32651/99 es la siguiente: Ubicación: Dpto.: Chicligasta (Hoy Simoca) Localidad: Ampata (Hoy Atahona) Domicilio: Ruta Provincial n° 328 km 5,5. Circ.: 3, Sec.: B, Lamina: 306, Parcela: 192, Padrón: 52773, Matricula catastral: 29012. Dicho plano mensura una superficie de 78.337,1285 m². Los datos consignados en dicho plano coinciden con nuestros antecedentes catastrales. La mensura realizada involucra de forma parcial al padrón arriba mencionado. Medidas, croquis y linderos se describen en el plano”.

c) Informe del Correo Argentino de fecha 30/5/2023 en que expresó que “las copias de las piezas postales adjuntas en el oficio presentan similitud con los terceros ejemplares obrante en nuestros archivos” y detalló los datos de entrega: “CD 860059380 - Impuesto 27/11/2018 - Entrega: 6/12/2018 - Horas: 12.46-Firma: Godoy Mariela. Los datos correspondientes a la/s carta/s documentos han sido suministrados por nuestro sistema informático de Track and Trace”. En tal sentido debe señalarse que por la carta documento referida, del 26 de noviembre de 2018 (20/7/2020 SAE) la parte actora intimó a los accionados en los siguientes términos: “en mi condición de propietario del inmueble que se encuentran ocupando ilegítimamente desde hace aproximadamente tres meses a esta parte, ubicado en el lugar conocido como Ampata, sobre Ruta Prov. n° 328, Dpto. Chicligasta, Tucumán, de 78.337,1285mts.2 de superficie, inscripto en la Direc. Gral. de Catastro bajo el Padrón n° 52773, Mat./Orden 29.012/57. Habiendo verificado recientemente la identidad suya, y que se encuentran realizando tareas de limpieza en el predio, y hasta inclusive invadieron una vivienda que tengo allí, todo ello sin mi consentimiento o autorización, intímoles fehacientemente para que procedan a retirarse de inmediato y en todo caso en un término no superior a las 48hs., desalojando el inmueble de personas y cosas, bajo apercibimiento de promover las Acciones Penales que correspondan por los delitos de Usurpación, Daños, Robo, Allanamiento de morada, y/o los que en definitiva resulten tipificados, a la par de accionar civilmente demandando la reparación de los Daños Perjuicios que su accionar me ocasionaron”. Dicha misiva, aun cuando fue recibida por los accionados, no fue respondida.

d) El oficio librado a Edet (CPD n° 5) fue respondido: “ en respuesta a su nota Documento n° 3685-23, mediante la cual solicita información sobre la titularidad del servicio n° 395149, ubicado en Ampata, localidad de Chicligasta, departamento Simoca, provincia de Tucumán. Al respecto le informamos que, según registros de nuestro Sistema de Gestión Comercial el servicio de energía eléctrica n° 395149 posee actividad desde el 29/5/2003, en el historial figuran como clientes el Sr. Julio Rivadeneira, DNI n° 3.502.408, titularidad periodo comprendido desde fecha 29/5/2003 al 25/4/2016 y Sra. Dora del Valle Medina, DNI n° 5.246.227, desde fecha 25/4/2016, vigente a la fecha. Sin embargo, y tal como ocurre con la prueba de pago inmobiliario, de las boletas no surge que el número de servicio 395149 corresponda al inmueble de litis. Más aun de las boletas se advierte que al describir el inmueble refiere “Ampata, del Refugio pasando la escuela 100 metros” sin consignar ubicación del inmueble ni padrón. Por otra parte, aun cuando el pago del servicio de energía eléctrica corresponda al inmueble y que se encuentre registrado a nombre de la parte demandada, ello no resulta determinante para demostrar el elemento subjetivo de la posesión, por tratarse de servicios públicos cuyo pago se encuentra a cargo del detentador del inmueble por cualquier título, inclusive precario. Cabe recordar que en el caso el actor reconoció que dio en préstamo al Sr. Rivadeneira una porción del terreno ubicada en el sector norte de la propiedad, donde efectivamente se encuentra la vivienda y que en cierta medida toleraba su permanencia en la

época en que ingresó a trabajar en los desmalezamientos. Tal familiaridad se evidencia también del texto de la carta documento donde si bien los intimó a fin de que se retiren de inmediato del inmueble, seguidamente expresa “o en todo caso en un término no superior a las 48 horas”.

Ahora bien, determinar quién se encontraba en posesión del bien y el acto de despojo, es una cuestión eminentemente fáctica, por lo que resulta necesario sopesar las distintas probanzas antes detalladas para concluir si el demandante ha logrado demostrar de modo indubitable que efectivamente se encontraba en la posesión del inmueble y la verdad de los actos de perturbación atribuidos a los demandados. Así, limpiar un terreno es claramente un acto posesorio que se adecua a la naturaleza del inmueble sobre el cual se ejerce. Por las características del bien, no se puede ignorar que los actos de desmontar, cultivar, sembrar, construir una vivienda, otorgarla en préstamo, iniciar una acción de amparo con sentencia favorable sobre una fracción del inmueble de mayor extensión es una clara muestra del poder de hecho sobre la cosa. Todas ellas constituyen pruebas favorables al actor. A ellas se añade que el Sr. Ortiz figura como contribuyente del impuesto inmobiliario en la Dirección General de Rentas desde al menos el año 2008. Por su parte, las actas de nacimiento de los hijos del Sr. Godoy adjuntadas con la contestación de la demanda, indican como domicilio Villa Chicligasta, Dpto. Simoca, por lo que no resulta una prueba contundente de su posesión. Los vecinos del lugar refieren que la Sra. Dora Medina se encontraba en posesión del inmueble y que luego de su fallecimiento (ocurrido en 18/11/2020) continuó su hijo Jorge Godoy, es decir, actos posteriores a septiembre de 2018. Respecto de la fracción suroeste, no hay dudas de que el Sr. Julio Rivadeneira ingresó a la propiedad recién en 2023. En la inspección ocular realizada en fecha 31 de mayo de 2023, la Sra. Juez de Paz refiere que no fue atendida por persona alguna y da cuenta de una vivienda de antigua data, sin dar mayores precisiones de la fecha de construcción. Luego indicó que en ese momento se hizo presente el Sr. Jorge Godoy quien refirió que reside en el lugar junto a su grupo familiar desde hace más de 30 años y que del total de la propiedad solo dos hectáreas se encuentran con monte típico de la zona. Sin embargo, el Sr. Godoy no aportó pruebas de actos posesorios concretos por un tiempo anterior al 2018. Los testigos dan cuenta de que el Sr. Jorge Godoy reside en el lugar desde hace un año aproximadamente, mientras que otro dijo que lo hace desde hace 3 años; un testigo afirmó que a la fecha del despojo la Sra. Medina iba en forma temporal y esporádica, mientras que otro vecino afirmó que a esa fecha era ocupado por la Sra. Medina.

Todos los elementos analizados generan un estado de duda acerca de la posesión de los accionados al tiempo de la lesión. Sin embargo, y atento a lo normado por el actual art. 2243 que establece: “Si es dudoso quién ejerce la relación de poder al tiempo de la lesión, se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua”.

En el caso de autos, al momento que se indica el despojo, septiembre de 2018, de las pruebas producidas surge que era el actor quien tenía la posesión del inmueble, no solo de la fracción recuperada luego de la acción de amparo, sino también sobre todo el inmueble que abarca las fracciones ubicadas hacia el noroeste, que tenían monte y luego fueron desmalezadas, los dos sectores ubicados al sur, que lindan con la ruta 328. Ahora bien, en el sector noreste, que en el croquis adjunto al acta de inspección ocular se describe que existe una vivienda en una porción de aproximadamente una hectárea y que se encuentra alambrada en sus cuatro lados, el actor reconoció haberla dado en préstamo al Sr. Rivadeneira, por lo que a su respecto no se configuraría el acto de despojo toda vez que la posesión fue entregada voluntariamente. No obstante ello, producido ya el fallecimiento del Sr. Rivadeneira, el actor intimó por carta documento de fecha 18 de noviembre de 2018 a la Sra. Dora Medina y a su hijo Jorge Godoy a restituir el inmueble de

inmediato expresando: “habiendo verificado recientemente las identidades tuyas, y que se encuentran realizando tareas de limpieza en el predio, y hasta inclusive invadieron una vivienda que tengo allí, todo ello sin mi consentimiento o autorización” misiva ante la cual guardaron silencio. Luego, al contestar la demanda, los accionados invocaron poseer a título de dueños la totalidad del inmueble, lo que configuró un acto despojo para el actor.

Por lo demás, considero que el accionante tuvo la posesión del inmueble con anterioridad a la invocada por el demandado quien no acreditó haber ejercido actos posesorios por él o sus familiares sobre la totalidad del inmueble de litis, esto es, sobre las 7 hectáreas que componen la pretensión del actor, por un tiempo anterior al del Sr. Ortiz.

Tal como señaló la Sra. Juez, la prueba requerida es el hecho de la posesión invocada por el accionante, que como todo hecho jurídico podrá ser probada por cualquier medio idóneo. Cuando la relación de poder sobre la cosa sea dudosa al tiempo del despojo la norma establece una presunción disponiendo que se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha, más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua (conf. art.2243CCyC), tal como se acreditó en el caso. En la especie la posesión por la parte actora está acreditada con la prueba instrumental y testimonial antes valorada, y el hecho del demandado de negarse a desocupar el inmueble impidiendo a su vez el ingreso al accionante en el año 2018, negándole el carácter de poseedor respecto de las 7 hectáreas (conforme lo manifestó en su responde), configuró un acto del despojo. En base a ello, no se comparte la conclusión de la Sra. Juez de primera instancia toda vez que considero que el actor acreditó su posesión con anterioridad a la fecha indicada como despojo, esto es, septiembre del 2018.

Conforme a lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el letrado Carlos Alberto Tamayo, por la parte actora, en contra de la sentencia n° 5 de fecha 15 de febrero de 2024, dictada por la Sra. Jueza en lo Civil y Comercial Común Única Nominación del Centro Judicial Monteros la que se revoca en lo que fue materia de agravios. En consecuencia, y dictando sustitutiva, modificar parcialmente la sentencia apelada la que quedará redactada de la siguiente manera: “I.- HACER LUGAR a la acción posesoria de despojo interpuesta por el Sr. Genaro Gabino Ortiz, Dni. n° 10.349.301 en contra del Sr. Jorge Martin Godoy, Dni 26.797.652 y herederos de la Sra. Dora del Valle Medina, Dni 5.246.227, sobre el inmueble ubicado en Ampata, sobre ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán, el cual tiene una superficie de 78.337,1285 mts², y que está inscripto en la Dirección de Catastro Parcelario con el Padrón n° 52.773; Mat./Orden: 29.012/57, Cir. III, Sec. B L. 306, Parc. 192; Sus medidas perimetrales según plano las siguiente: desde el punto 1 al 2: 92,59 mts.; del 2 al 3: 142,29mts del 3 al 4: 364,73mts.; del 4 al 5: 221,08mts., y del 5 al 1, cerrando la poligonal; 339,11mts; Linda al Norte con camino vecinal, al Este con Indalecio Lescano, camino vecinal de por medio; al Sur con Ruta Prov. n° 328 y al Oeste con Juan I. Aguirre, conforme lo considerado. En consecuencia, se ordena a los demandados restituir al actor en el plazo de 10 días desde que la presente obtenga firmeza, el inmueble descripto. II)- COSTAS,al demandado vencido (art. 61 del CPCC), según lo considerado”.

7.- En materia de costas de la alzada, atento al resultado arribado cabe imponerlas a la parte demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 del CPCC).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Valeria Susana Castillo dijo: Que estando de acuerdo con el voto de la Sra. Vocal Preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO, el resultado del presente acuerdo, y oída la Sra. Fiscal de Cámara, se

RESUELVE

I.- NO HACER LUGAR al incidente de nulidad deducido por el letrado Néstor Daniel Bulacio en contra de las providencias de fecha 14 de abril de 2025 y de fecha 26 de abril 2024, por lo considerado.

II.- HACER LUGAR al recurso de apelación deducido en fecha 9/4/2025 por el letrado Carlos Alberto Tamayo, apoderado de la parte actora, contra la sentencia n° 5 de fecha 15 de febrero de 2024, dictada por la Sra. Jueza en lo Civil y Comercial Común Única Nominación del Centro Judicial Monteros. En consecuencia, revocar parcialmente los puntos I y II de la sentencia impugnada, conforme se considera. En consecuencia, y dictando sustitutiva, se dispone: "I.- HACER LUGAR a la acción posesoria de despojo interpuesta por el Sr. Genaro Gabino Ortiz, Dni. n° 10.349.301 en contra del Sr. Jorge Martín Godoy, Dni n° 26.797.652 y herederos de la Sra. Dora del Valle Medina, Dni 5.246.227, sobre el inmueble ubicado en Ampata, sobre ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán, el cual tiene una superficie de 78.337,1285 mts², y que está inscripto en la Dirección de Catastro Parcelario con el Padrón n° 52.773; Mat./Orden: 29.012/57, Cir. III, Sec. B L. 306, Parc. 192; Sus medidas perimetrales según plano las siguiente: desde el punto 1 al 2: 92,59 mts.; del 2 al 3: 142,29mts del 3 al 4: 364,73mts.; del 4 al 5: 221,08mts., y del 5 al 1, cerrando la poligonal; 339,11mts; Linda al Norte con camino vecinal, al Este con Indalecio Lescano, camino vecinal de por medio; al Sur con Ruta Prov. n° 328 y al Oeste con Juan I. Aguirre, conforme lo considerado. En consecuencia, se ordena a los demandados restituir al actor en el plazo de 10 días desde que la presente obtenga firmeza, el inmueble descripto. II)-COSTAS,al demandado vencido (art. 61 del CPCC), según lo considerado.

II.- COSTAS dealzada, a la parte recurrente vencida conforme se considera (arts. 60, 61, CPCC).

III.- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse.

Dra. Valeria Susana Castillo.

ANTE MÍ: Firma digital: Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria.

Actuación firmada en fecha 13/10/2025

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

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