

Expediente: 3438/18
Carátula: ARAOZ NELIDA MERCEDES C/ ARAOZ RAMON ROSA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2
Tipo Actuación: FONDO CON FD
Fecha Depósito: 28/12/2024 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ARAOZ, RAMON ROSA-DEMANDADO/A
20146517596 - ARAOZ, EMILCE BEATRIZ-TERCERO
20146517596 - ARAOZ, CECILIA ALEJANDRA-TERCERO
20264554641 - ARAOZ, NELIDA MERCEDES-ACTOR/A
20146517596 - ARAOZ, ANA VIVIANA-TERCERO
20146517596 - ARAOZ, MARÍA SOLEDAD-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 3438/18



H102325323684

San Miguel de Tucumán, 27 de diciembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**ARAOZ NELIDA MERCEDES c/ ARAOZ RAMON ROSA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 3438/18 – Ingreso: 22/10/2018), de los que

RESULTA:

Que en fecha 22/10/2028 se presenta Nelida Mercedes Araoz, DNI 24.581.958, domiciliado en calle General Roca 156 de la Ciudad de Bella Vista, con el patrocinio letrado del Dr. Ismael Karim Kanan, e inicia proceso de prescripción adquisitiva de dominio en relación a un inmueble ubicado en calle General Roca 156 de la Ciudad de Bella Vista, identificado con Padrón 278669 y 75333- Circunscripción II-Sección C - Manzana 9 A- Parcela 15 y 14 – Antecedente dominial: FRC: F-00952, T°: 89, F°: 293, S°: B., en contra de quien resultare propietario, a fin de que se declare el mismo prescripto a favor de su mandante.

Manifiesta que detenta la posesión hace más de 25 años, dado que en dicho inmueble construyó su vivienda, realizando mejoras a lo largo de los años. Indica que con sus ahorros logró tener todas las comodidades (una casa con dos dormitorios, un baño, una cocina living comedor y galería con asador).

Acompaña plano de mensura, prueba documental, y cita derecho que tengo por reproducido.

En fecha 19 de Mayo del 2021 el Prosecretario Judicial del Juzgado de Paz de Bella Vista procede a constatar la existencia del cartel indicativo, en el cual constan los datos identificatorios del presente juicio, con la medidas ordenadas conforme Acordada n° 381/2016.

Conforme decreto del 18/02/2022, se presenta el letrado Tufi Daniel Esper en el carácter de apoderado de Nélide Mercedes Araújo en mérito a la copia de poder que acompaña, al cual se le concede intervención de ley.

En fecha 03/08/2022 la Dirección General de Catastro – Departamento Régimen Catastral- informa que, según sus archivos: 1).- Se registra un inmueble Padrón N° 278.669- Inscripto en Matrícula Registral F-952.- Como Contribuyente Sr. Araoz, Ramón Rosa. 2).- Se registra un inmueble Padrón N° 75.333-Inscripto, en mayor extensión, en el L° 89- F° 293 Serie B. - Como Contribuyente Sr. Araoz, Luis Eliseo (Hijuela sin Inscripción). 3) Posee asociado Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 78085/18 (Expte. N° 16576-M-15) a nombre de Araoz Nélide Mercedes que involucra a los padrones n° 278669 y 75333.

Asimismo la Dirección General de Catastro -Departamento Inmuebles Fiscales- informa que, los inmuebles identificados con los Padrones N° 278669 y N° 75333, no figuran en sus archivos como Propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

La Dirección del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucuman procede a registrar la medida de Anotación Preventiva de la Litis en el inmueble identificado con la matrícula F00952, L°:89-F°:293-S/B-Zona:F-Año:0, conforme surge de volante de comunicación del 16/09/2022. También informa que el padrón solicitado 278669 no corresponde a un antecedente registral conforme su índice de Titulares de Dominio en formación, y que el padrón 75333 corresponde a la matrícula F-00952 en la que se registra como titular registrar Ramon Rosa Araoz L.E. 3.491.711.

En virtud de lo informado por la Dirección General de Catastro, surgió que los inmuebles objeto de esta litis se encuentran inscriptos bajo la Matrícula Registral F-952, L° 89 - F° 293, Serie B y atento que consta en autos el informe dominial de la matrícula referenciada (cfr. presentación de fecha 20/09/2022) de donde surge que el titular registral es Ramón Rosa Araújo, se procedió a rectificar la carátula del expediente, consignando: "ARAOZ NELIDA MERCEDES c/ ARAOZ RAMON ROSA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N° 3438/18.

En fecha 03/08/2023 se notifica a Ramón Rosa Araoz DNI N°3.491.711 y/o sus herederos en el domicilio sito en calle Suipacha n° 2419 de San Miguel de Tucuman, y habiendo transcurrido el tiempo de ley sin que se haya apersonado en el proceso, se tiene por rebelde al citado.

En fecha 09/08/2023 se apersona el letrado Mario Hugo Bravo en el carácter de apoderado de las Sras. Ana Viviana Araoz, Cecilia Alejandra Araoz, María Soledad Araoz y Emilce Beatriz Araoz, y solicita que se les otorgue intervención en el proceso en calidad de terceros interesados, de conformidad con lo dispuesto en el art. 48 del CPCCT, ya que la sentencia de fondo que podría recaer en esta causa podría afectar derechos de sus mandantes. Expresa que sus poderdantes son hermanas de la actora, todas hijas de Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero. Los padres de estas adquirieron la propiedad objeto de estos autos, sin haber tenido nunca título perfecto. En el año 1991, al fallecer el padre de sus mandantes, las mismas continuaron viviendo en la propiedad, hasta que por cuestiones laborales se mudaron a la provincia de Buenos Aires, siendo la actora la única integrante de la familia que continuó residiendo en la provincia de Tucumán.

Asimismo manifiesta que la propiedad objeto de esta litis estuvo mucho tiempo desocupada, siendo parientes maternos quienes se encargaban del cuidado y manutención de la misma, siempre reconociendo la propiedad en otros.

Señala que hace doce años aproximadamente pusieron en condiciones la propiedad con el propósito de alquilarla y así solventar los gastos de la misma, y ante dicha circunstancia, la actora viajó a la provincia de Buenos Aires para solicitar a sus poderdantes el préstamo la vivienda por un tiempo hasta que pudiera comprarse una casa, lo que fue aceptado a cambio de que la actora se hiciera cargo de pagar los impuestos y mantener la propiedad, pero nunca renunciaron sus mandantes a su derecho de continuadoras de la posesión que venía ejerciendo su padre.

Manifiesta que en el mes de junio del corriente año Ana Viviana Araoz vino a la provincia de Tucumán y vio el cartel colocado en el frente de la propiedad, tomando conocimiento de esta manera que su hermana Nélide Mercedes había iniciado un juicio de prescripción adquisitiva a su nombre, vulnerando los legítimos derechos de sus mandantes, siendo éstas continuadoras de la posesión que venían ejerciendo sus padres, ya que nunca renunciaron a ella. Adjunta copias de actas de nacimiento de sus poderdantes y sus hermanos donde consta que todos son hijos de Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero y nacieron en el mismo domicilio objeto de esta litis, sito en General Roca N°156, de la ciudad de Bella Vista.

Corrido traslado a la actora, su apoderado contesta negando que los padres de su mandante hayan adquirido el inmueble en cuestión, ya que de haberse dado dicha circunstancia las presentantes tendrían que haber adjuntado el instrumento que justifique la adquisición del mismo. Asimismo manifiesta que al estar desocupado el inmueble fue ocupado por su poderdante con intención de ser dueña, a título propio, abonando los tributos (impuestos y servicios) correspondientes, los cuales están a su nombre; también niega que la actora haya viajado a Buenos Aires ni que le hubieran cedido sus hermanos el inmueble en calidad de préstamo.

Finalmente se dictó sentencia interlocutoria n°959, por la cual se dispuso:“HACER LUGAR a la intervención en calidad de tercero solicitada por las Sras. Ana Viviana Araoz, DNI N° 22.672.828; Cecilia Alejandra Araoz, DNI N° 25.446.917; María Soledad Araoz, DNI N° 26.535.939 y Emilce Beatriz Araoz, DNI N° 29.471.847.

Abierta la causa a pruebas (v. decreto de fecha 22/03/2023), se realiza la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas con la presencia de la actora junto a su letrado apoderado, y se procede a proveer las pruebas presentadas por la misma, a saber: prueba instrumental, informativa, testimonial, inspección ocular y de informe ambiental.

En fecha 30/04/2024 se llevó a cabo la audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva, en la misma se produjo la prueba testimonial del cuaderno Actor 2, y las partes del proceso procedieron a alegar de manera oral. En la misma se ordenó practicar la correspondiente planilla fiscal.

El día 15/05/2024 emite dictamen el Ministerio Público Fiscal, el cual no se opone al progreso de la acción y mediante providencia de la misma fecha pasan los autos a despacho para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos. Nelida Mercedes Araoz, DNI 24.581.958, promueve demanda de prescripción adquisitiva de dominio en relación a un inmueble ubicado en calle General Roca 156 de la Ciudad de Bella Vista en contra de Ramón Rosa Aráoz, por cuanto sostiene ejercer actos posesorios a título de dueña desde hace 25 años. A fin de precisar el objeto del juicio, se adjunta y

registra Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva inscripto bajo el N° 78085/18 (Expte. N° 16576-M-15) a nombre de Araoz Nélida Mercedes que involucra a los padrones n° 278669 y 75333.

Tratándose de un juicio contencioso que debe “ejercerse contra quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble” (art. 24 Ley N° 14.159), tengo presente que la Dirección General de Catastro informó que el inmueble identificado con los padrones n° 278669 y 75333, registra un plano de mensura inscripto a nombre de Araoz Nélida Mercedes, y por su parte el Registro Inmobiliario informó que el inmueble identificado con la Matrícula Registral F-00952 registra como titular registrar Ramon Rosa Araoz L.E. 3.491.711.

Por la parte demandada, a pesar de estar debidamente notificada no se presentó en el proceso, por lo que fué declarada en rebeldía.

En fecha 29/11/2023 se dictó sentencia interlocutoria por la cual se dispuso hacer lugar a la intervención en calidad de tercero solicitada por las Sras. Ana Viviana Araoz, DNI N° 22.672.828; Cecilia Alejandra Araoz, DNI N° 25.446.917; María Soledad Araoz, DNI N° 26.535.939 y Emilce Beatriz Araoz, DNI N° 29.471.847, en virtud de presentarse en el carácter de hermanas de la actora, todas hijas de Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la presente acción incoada.

2. Ley aplicable. Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo atento a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b"). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código Velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

3. Encuadre jurídico. Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente.

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que señala una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada

norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: “Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, “la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión”, y agrega luego que “El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada. Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituir, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012).

En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1.928 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1.928 dispone que: “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el artículo 1.899 CCCN.

Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.

4. La posesión. Sus elementos. En orden a ello, es preciso indagar si el inmueble objeto de esta litis puede considerarse de propiedad o posesión del actor, con las connotaciones que exige la ley. Al respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o animus domini, habiendo seguido en este punto nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos, uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el “señorío

fáctico” al que aludía López de Zavalía. Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2.524, 3.948 y conc. Cód. Civ. Siendo este uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho.

Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una desadquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público.

Por otro lado, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscrito como tal. Así, según los informes emitidos por la Dirección General de Catastro, el inmueble, que involucra a los padrones n° 278669 y 75333 registra plano de mensura N° 78085/18 (Expte. N° 16576-M-15) a nombre de Araoz Nélida Mercedes, mientras que el Registro Inmobiliario informó que el inmueble identificado con la Matrícula Matrícula F-00952 registra como titular registrar Ramon Rosa Araoz L.E. 3.491.711; dado que el art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto la litis se encuentra trabada con quienes aparecen como titulares del inmueble en cuestión, y habiendo sido debidamente notificado el demandado, no se presentó en el proceso.

Asimismo, se adjuntó del plano de mensura para prescripción adquisitiva N° N° 78085/18. Éste tiene por objeto individualizar el inmueble, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, de modo que exista coincidencia entre el inmueble en su aspecto físico y el título que resultare, por ello considero que se encuentra debidamente cumplido el requisito de identificación del objeto de la usucapión, conforme se referenciara ut supra. Sin perjuicio que es preciso aclarar que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b, ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años; pues tiene por finalidad solamente la concreta individualización del fundo que se pretende usucapir.

5. Intervención voluntaria de terceros. En fecha 09/08/2023 se presentan las Sras. Ana Viviana Araoz, Cecilia Alejandra Araoz, María Soledad Araoz y Emilce Beatriz Araoz, solicitando se les de intervención en el proceso en calidad de tercero interesado (art. 48 del CPCCT) ya que la sentencia de fondo podría afectar sus derechos. Expresan que son hermanas de la actora, todas hijas de Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero y que sus padres adquirieron la propiedad objeto de estos autos, sin haber tenido nunca título perfecto; dicen que el 1991, al fallecer el padre de sus mandantes, todas continuaron viviendo en la propiedad hasta que por cuestiones laborales se mudaron a la provincia de Buenos Aires, siendo la actora la única integrante de la familia que continuó residiendo en la provincia de Tucumán.

Adjuntan como prueba copias de actas de nacimiento donde consta que todos son hijos de Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero y nacieron en el mismo domicilio objeto de esta litis, sito en General Roca N°156, de la ciudad de Bella Vista. Corrido traslado la parte actora se opone a la

intervención, sin embargo en fecha 29/11/2023 se dicta sentencia haciendo lugar a la intervención solicitada.

Es regla en nuestro derecho positivo que el tercero citado con fundamento en el art. 48, continúa siendo un tercero en el proceso, como tal, no es parte demandada y no puede dictarse en su contra sentencia condenatoria. La finalidad de la intervención coactiva del tercero consiste en que la sentencia al ser dictada produzca, respecto de él, los efectos de la cosa juzgada y, por ende, pueda ser oponible en un eventual proceso ulterior, pero igualmente no autoriza, en principio, a dictar contra él un pronunciamiento de condena cuando no ha sido demandado. El alcance de la citación del tercero debe estar limitado a poner en su conocimiento el pedido de intervención, a fin de que haga valer, si lo desea, los derechos que según él le correspondan (M. Bourguignon -J.C. Peral, Directores, «Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán», t. I, pág. 254)". Cuando el ex art. 92 del CPCC (ley 6176) definía que la sentencia dictada "afectará" al tercero, estaba significando que le era oponible, pero no que sea ejecutable contra ese tercero, sino que el tercero no podrá oponer la excepción de negligente defensa en el ulterior proceso regresivo que el citante vencido le incoe (idem, op. cit. pág. 263).

Concordantemente, afirman Fenochietto y Arazi, a propósito del artículo del CPCCN -similar al ex 89 del CPCCT-, que "El supuesto del artículo que comentamos no es propiamente de intervención 'obligada'; el tercero intervendrá en el proceso si así lo desea, y su falta de respuesta a la citación no permite considerarlo rebelde, ya que ella se hace a fin de anotar de la existencia del juicio por los efectos que pudiera tener la sentencia en un futuro proceso contra él" (Fenochietto, Carlos Eduardo y Arazi, Roland; "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación"; T. 1; pág. 336 - en similar sentido: Palacio, Lino Enrique, ob. cit., T. III, págs. 247 y 251). "Es que, si bien, por regla, ninguna resolución judicial puede efectivizarse contra quienes no fueron parte en el proceso o no quedaron incluidos en la relación procesal, no lo es menos que tal principio no exhibe un rigor extremo, toda vez que existen situaciones, en las cuales la cosa juzgada proyecta efectos reflejos respecto de ciertos terceros. Es así que se dan casos de excepción en los que aunque una persona no haya tenido intervención en un proceso puede resultar alcanzada por los efectos reflejos de la sentencia que en él se dictó, en la medida en que sus derechos estén vinculados a la relación jurídica que fue objeto de decisión, en virtud de conexión, dependencia o interferencia jurídica o práctica, ya sea en cuanto a su existencia, ya en cuanto a la posibilidad de su efectiva realización (Liebman "Eficacia y autoridad de la sentencia", N° 24 y sgtes. y 33 y sigtes.)". "Precisamente, cuando terceros son sujetos de situaciones jurídica conexas a la sentencia dictada, la cosa juzgada los beneficia o perjudica según los casos, alcanzándoles la identidad jurídica de la cuestión definida en el proceso (Morello, Sosa, Berizonce, "Códigos...", 2ª ed., t. IV-B, p. 390/391). Puede decirse que ello también es así por existir una relación jurídica sustancial que le es común (CNCivil, sala D, ED, t. 21, p. 641). Por lo tanto, la inalterabilidad de la cosa juzgada puede alcanzar a terceros jurídicamente interesados, pues el hecho de que a una persona no se le haya dado intervención en el juicio no es lo mismo que afirmar que esa persona sea un tercero ajeno a la conducta a cuya normación tiende el proceso del caso (Imaz E. "Límites subjetivos de la cosa juzgada", en LA LEY, t. 77, p. 858 y sigtes. n° 6; Morello, Sosa, Berizonce, ob. cit., t. IV-B, p. 391, jurispr. cit.).

Por su parte, el art. 85 del CPCC (actual 48 ley 9531) establece claramente que "... podrá intervenir en un proceso pendiente en calidad de parte..." quien acredite sumariamente que la sentencia pudiera afectar un interés propio o que según las normas del derecho sustancial hubiese estado legitimado para demandar o ser demandado en el juicio.

Ahora, de la documentación adjunta por las Sras. Ana Viviana Araoz, Cecilia Alejandra Araoz, María Soledad Araoz y Emilce Beatriz Araoz, surge que las mismas son hermanas de la actora, todas hijas de Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero. La documental consiste Actas debidamente

legalizadas por el Juez de Paz de Bella Vista, cuales son: 1) Acta de Defunción de José Eduardo Araoz - Acta 669- tomo 236- del 23/07/1991; 2) Acta de Nacimiento de Ana Viviana Araoz-Acta 359 - tomo 60- del 11/08/1972; 3) Acta de Nacimiento de Nelida Mercedes Araoz -Acta 650 - tomo 66- del 14/11/1975 (hija de Eduardo Jose Araoz y Amanda Beatriz Salguero, ambos con domicilio en la localidad de Bella Vista), 4) Acta de Nacimiento de Cecilia Alejandra Araoz-Acta 656 - tomo 67- del 05/11/1976 (hija de Eduardo Jose Araoz y Amanda Beatriz Salguero, ambos con domicilio en calle General Roca 156 de la localidad de Bella Vista); 5) Acta de Nacimiento de Emilce Beatriz Araoz-Acta 212 - tomo 71- del 15/05/1982 (hija de Eduardo Jose Araoz y Amanda Beatriz Salguero, ambos con domicilio en calle General Roca 156 de la localidad de Bella Vista); 6) Acta de Nacimiento de Maria Soledad Araoz-Acta 129 - tomo 69- del 26/03/1978 (hija de Eduardo Jose Araoz y Amanda Beatriz Salguero, ambos con domicilio en calle General Roca 156 de la localidad de Bella Vista); 7) Acta de Nacimiento de Jose Luis Araoz-Acta 214 - tomo 70- del 23/06/1980 (hijo de Eduardo Jose Araoz y Amanda Beatriz Salguero, ambos con domicilio en calle General Roca 156 de la localidad de Bella Vista).

De la documentación adjunta surge que efectivamente Ana Viviana Araoz, Cecilia Alejandra Araoz, María Soledad Araoz y Emilce Beatriz Araoz, son hermanas de Nelida Mercedes Araoz, todas ellas hijas de Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero, quienes al momento del nacimiento se sus respectivos hijos vivían en calle General Roca 156 de la localidad de Bella Vista, exactamente la misma dirección donde se encuentra el inmueble que la actora pretende usucapir como poseedora a título personal.

Motivo por el cual considero que asiste razón a las declaraciones de los terceros, quienes a pesar de no ser partes en el proceso, su participación tiene injerencia directa en la resolución de la causa, en virtud de que si todos son poseedores del inmueble que habitaban sus padres -Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero- la sentencia que se dicte en autos pueden vulnerar los derechos de los terceros intervinientes. En tal sentido, corresponde analizar si la actora ha ocupado el inmueble como continuadora de la posesión de sus padres, o ha intervertido el título frente a sus hermanas, a fin de lograr reunir los 20 años de posesión animus dominis en carácter de única poseedora del inmueble.

6. Posesión de los herederos. A fin de analizar el carácter de la posesión de la actora corresponde realizar algunas consideraciones previas.

Como adelantamos resta analizar si la actora efectivamente reviste es poseedora en el carácter de heredera y continuadora de la posesión ejercida por su padres - Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero- con todos sus vicisitudes y sus cualidades, o sea, si se trata de una transmisión universal "mortis causa", o ha intervertido el título.

Al respecto, sabemos que el art. 2.373 del CC establece: “La posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya”, y en la última parte prescribe: “salvo lo dispuesto sobre la adquisición de las cosas por sucesión”. La salvedad apuntada se verifica en la transmisión universal "mortis causa", donde el heredero sucede al causante desde el mismo momento de la muerte, no sólo en la propiedad, sino también en la posesión o señorío sobre la cosa (arts. 3.410, 3.415). De igual manera, la posesión que tenía la causante se le transfiere al () heredero () "con todas sus ventajas y vicios (...) para ejercer las acciones posesorias (...) aún antes de haber tomado de hecho la posesión de los objetos hereditarios (...) (art. 3.418)" (cfr. Fernando J. López de Zavalía "Derecho Reales" T 2, p. 13) (cfr: Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala Única, sentencia n° 30 del 15/3/2016, en autos “s/ acciones posesorias” - expediente n° 202/06).

Atento a esa última previsión del art. 2.373 del Código Civil, corresponde tener presente los siguientes artículos, con las que se complementa: El art. 3.410 CC, que dispone: “Cuando la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignorase la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia”; el art. 3.416, que establece: “Cuando muchas personas son llamadas simultáneamente a la sucesión, cada una tiene los derechos del autor de una manera indivisible, en cuanto a la propiedad y en cuanto a la posesión”; el art. 3.418, que dispone: “El heredero sucede no sólo en la propiedad sino también en la posesión del difunto. La posesión que éste tenía se le transfiere con todas sus ventajas y sus vicios. El heredero puede ejercer las acciones posesorias del difunto, aun antes de haber tomado de hecho posesión de los objetos hereditarios, sin estar obligado a dar otras pruebas que las que se podrían exigir al difunto”.

Tenemos presente que la muerte del causante, José Eduardo Araoz según Acta de Defunción 669-tomo 236 se produce el día 23/07/1991. Conforme texto expreso del Código Velezano, "la sucesión o el derecho hereditario, se abre tanto en las sucesiones legítimas como en las testamentarias, desde la muerte del autor de la sucesión, o por la presunción de muerte en los casos prescriptos por la ley" (art. 3.282). De ello se seguía, conforme enseñanza del codificador argentino, que "la muerte, la apertura y la transmisión (adquisición) de la herencia se causan en el mismo instante. No hay entre ellas el menor intervalo de tiempo; son indivisibles" (nota al art. 3.282). Por ello se juzgaba que los herederos sucedían inmediatamente al difunto, sin ningún intervalo de tiempo y como efecto retroactivo al día de la muerte del autor de la sucesión (art. 3.415). Por ello, conforme enseñara la doctrina (Ver, por ejemplo: ZANNONI Manual de Derecho de las Sucesiones, Bs. As. 1999, § 123 a 127), la apertura de la sucesión, es un hecho: la muerte del titular del patrimonio; y este patrimonio, se atribuye subjetivamente, desde el instante mismo de la apertura, a quienes, siendo titulares de la vocación hereditaria estaban, además, posibilitados - por la llamada delación - para aceptar y asumir la calidad de herederos.

Por ello, y conforme lo resuelto por la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Provincia, en sentencia n° 477 del 21/6/2012, en autos “s/ Desalojo”: “Respecto a la posesión del heredero, se ha pronunciado esta Corte (sentencia n° 879, 24/11/2011, “Caro María Mercedes vs/ Castillo Sara Isabel y otros s/ Desalojo”), que tiene dicho la doctrina que “La posesión material de los bienes que gozaba el causante, regulada por los arts. 2.351 y ss., se les transmite a los sucesores universales de pleno derecho, ministerio legis, desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa (corpus), ni de la intención posesoria (animus)” (López Mesa, Marcelo, Código Civil anotado con jurisprudencia, Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 2011, p. 1805). En esta tesitura, el art. 3.418 “prevé la transmisión de pleno derecho a los sucesores universales, de la posesión material de los bienes que detentaba el causante con el alcance de los arts. 2.351 y sgtes..” (Santos Cifuentes, Código Civil Comentado y anotado, t. V, 3ra. ed. act. La Ley, Buenos Aires, 2011, p. 485; ídem Córdoba M. en Bueres y Highton, Código Civil y normas complementarias, t. VI A, p. 364/368; ídem Ferrer y Medina, Código Civil Comentado Sucesiones, t. I, ps. 416/418). Es decir, el a-quo subsume el caso de la parte actora en la hipótesis del art. 3.418 del Código Civil, que representa una excepción al modo ordinario de adquirir la posesión de los bienes.”

De todo lo expuesto tengo por acreditado que tanto el causante (padre de la actora) vivía desde el año 1976 aproximadamente en adelante, junto a su esposa en el domicilio de calle General Roca 156 de la localidad de Bella Vista, lugar en el que nacieron todos sus hijos.

7. Las pruebas: Entrando al estudio de las pruebas, se tiene en cuenta que la prescripción adquisitiva exige una posesión continua durante 20 años del bien, para lo cual no se requiere justo título ni buena fe. A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada por la parte actora. Sra.

Nélida Aráoz, debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir que ha poseído efectivamente en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley; y además debe demostrar que ha intervertido el título respeto a sus hermanas Ana Viviana Aráoz, Cecilia Alejandra Aráoz, María Soledad Aráoz y Emilce Beatriz Aráoz, quienes si bien no son partes en el proceso, revisten la calidad de terceros en virtud de haber demostrado que son hermanas de la actora y que han nacido en el mismo domicilio todas.

La prueba mencionada se merita con criterio estricto atento a que es una manera excepcional de adquirir el dominio y que en esta clase de procesos está interesado el orden público.

En el supuesto de autos, la actora en pocas palabras, y sin dar muchos detalles de los actos posesorios ejercidos, manifiesta que vive en el domicilio hace más de 25 años y que realizó refacciones materiales en el inmueble.

7.a Inspección ocular. La actora ofrece y produce prueba de inspección ocular a fin de acreditar su posesión, la misma se lleva a cabo el día 21/02/2024 por parte del Prosecretario del Juzgado de Paz de Bella Vista, el cual se constituye el día señalado, y es recibido por la Sra. Nelida Mercedes Aráoz DNI 24.581.958. El oficial constata que se trata de una vivienda de construcción de material nueva, compuesta por living comedor - pasillo de por medio-dos dormitorios- un baño instalado-cocina-lavadero y hacia el fondo del inmueble una galería, todo lo detallado en muy buen estado. Hacia el lado derecho de la vivienda existe una construcción antigua en estado de ruina que pertenece al inmueble. Luego redacta que la Sra. Nelida Mercedes Araoz y su hija Luciana Guerrero le manifiestan que la propiedad es ocupada por ellas desde el año 1992.

7.b. Informe Ambiental: En el cuaderno de pruebas n° 4 se produce Informe socio ambiental en la casa de la actora, realizado por la Lic. Adriana Barroso del Gabinete Multifuero de este Poder Judicial, el día 15/02/2024 del cual se extraen las siguientes conclusiones pertinentes a la resolución de la causa : a) Reseña situacional: “La Sra. Nélida Mercedes Araoz refiere que es nacida y criada en dicha ciudad, residiendo en dicho domicilio desde su niñez junto a su padre el Sr. Araoz Eduardo Jose, quien falleciera en el año 1991, quedando a sus 15 años sola en la vivienda ya que su madre Amanda Beatriz Salguero y demás hermanos en el año 1984 aproximadamente se habrían marchado del hogar para residir en la Provincia de Buenos Aires. Continúa su relato manifestando que con sus 9 años de edad aproximadamente habría quedado al cuidado solamente de su padre, contando en ese momento su padre con la ayuda incondicional de la familia Gomez, vecinos colindantes, quienes le brindaron los cuidados y amparo para su crianza, manteniendo la Sra. Araoz a la fecha un adecuado y permanente vínculo con dicha familia. Con respecto al vínculo con su familia de origen, la Sra. Araoz manifiesta que no mantiene vínculo con su madre ni hermanos quienes residen desde hace muchos años hasta la fecha en la Provincia de Buenos Aires. En cuanto al presente Juicio la entrevistada refiere que siempre vivió en dicho domicilio, naciendo en el mismo hace 19 años su hija Luciana, cuya residencia la habría realizado de manera ininterrumpida y pública”; b) Consulta vecinal: Los vecinos consultados manifestaron de manera coincidente un buen concepto de la Sra. Araoz y de su hija Luciana, expresando además que es de su conocimiento que la Sra. Araoz Nélida Mercedes siempre residió en dicho domicilio, lo cual lo hizo de manera ininterrumpida considerándola los entrevistados a la Sra. Araoz Nélida Mercedes dueña de la vivienda ya que fue la única persona que se hizo cargo desde su juventud del mantenimiento de la vivienda, realizando con mucho esfuerzo las mejoras y la ampliación de la misma. Asimismo manifestaron los entrevistados que la progenitora y demás hermanos de la Sra. Nélida Mercedes Araoz se marcharon del lugar hace más de 40 años, sin regresar a la fecha.

7.c. Prueba Testimonial. En el cuaderno de pruebas n°2 se produce prueba testimonial, la que coadyuva de manera favorable a lo expresado por los terceros. La testigo Nalia Del Valle Gomez DNI N° 17.152.692 señala que conoce a Nelida Mercedes Araoz desde muy pequeña, dice que era vecina del papá de Mercedes, y ella vivía con su papá, tenía 9 años y su mama se habia ido a Buenos Aires con sus hijos. El papá de Mercedes trabajaba en la cosecha, y mientras Jose Araoz se iba a trabajar 15 días dejaba a Mercedes en su casa al cuidado de la niña; también tiene conocimiento que nunca regresó su mamá. Manifiesta que tenía 15 años cuando falleció su padre, y que a los 16/17 años se enamora Mercedes y se va de la casa.

Por su parte, el Sr. Gustavo Adolfo Sandilli DNI N° 8.065.429 declara conocer a Mercedes Aráoz porque es su vecina, también manifiesta que cuando la Sra. Mercedes se instala ahí (en el inmueble) había pasado un año desde el fallecimiento del padre y que la casa estaba abandonada; que no recuerda el tiempo desde que se va la mamá de la Sra. Mercedes hasta se instala la actora. Manifiesta que a la fecha de fallecer el padre de la actora, él habitaba la casa, don José Araoz. Testifica que ellos, todos los hermanos vivían en la casa cuando eran chiquitos y que se fueron con la madre y nunca más los vio.

Por último la Sra, Juan Rosa Perez DNI N° 5.951.784 dice conocer a Ramon Rosa Araoz, lo vio en algunas oportunidades y a la Nelida Mercedes Araoz la conoce porque es vecina del barrio. Manifiesta no recordar el año en que murió el padre de Mercedes, pero sí sabe que sucedió después de que se fuera la Señora (la mamá de Mercedes Araoz) a Buenos aires con los chiquitos y no los vio más, recuerda que eran 5 o 6 hermanitos. Dice conocer que posterior a la muerte del padre de la actora estuvo un año y medio deshabitada la casa y luego Mercedes regresa a la casa, que si bien ahora es el mismo terreno pero la casa no es la misma.

Analizadas las declaraciones brindadas, las mismas lucen concordantes entre sí como con los hechos invocados por los terceros, no advirtiéndose contradicciones en sus dichos, los que por el contrario se muestran coherentes, verosímiles y sobre todo concordantes en lo siguiente: Que la actora Nélide Mercedes Araoz vivió ahí desde pequeña junto a sus hermanos (5 o 6 hermanos) y sus padres, luego su madre se fue con sus hermanos y no los vieron más; que Mercedes vivió con su padre en el inmueble objeto del litigio, ciudadano de él hasta aproximadamente su 15 años, y de allí muere su padre y ella se va por un tiempo de la casa, y luego regresa con su pareja y queda viviendo ahí.

Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que demuestra que en el inmueble vivía el matrimonio formado por Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero y allí nacieron sus hijos Ana Viviana Araoz, Nelida Mercedes Araoz, Cecilia Alejandra Araoz, Emilce Beatriz Araoz, Maria Soledad Araoz y Jose Luis Araoz, por lo tanto la posesión inicial corresponde a Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero y sus hijos continúan todos la posesión de sus padres. También se comprueba que José Eduardo Araoz, vivía en el domicilio en calle General Roca 156 de la localidad de Bella Vista a la fecha de su muerte, sucedida en fecha 23/07/1991

Tales testimonios, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de que en el inmueble sito en calle General Roca 156 de la localidad de Bella Vista vivió Nelida Mercedes Araoz desde su niñez junto a su padre el Sr. Araoz Eduardo Jose, quien falleciera en el año 1991, quedando a sus 15 años sola en la vivienda ya que su madre Amanda Beatriz Salguero y demás hermanos se marcharon.

8. Coposesión- Intervención del título: De las probanzas rendidas en autos, surge claro que se trata de un inmueble, en el cual los herederos de Eduardo José Araoz y Amanda Beatriz Salguero, continúan la posesión de sus padres en el carácter de coposeedores.

Recordemos que el objeto de la posesión es la cosa íntegra (arts. 2401 y 2409). El art. 2401 establece: “Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre la misma cosa”, y el art. 2409: “Dos o más personas pueden tomar en común la posesión de una cosa indivisible, y cada una de ellas adquiere la posesión de toda la cosa”. Para que haya coposesión deben darse dos requisitos: a) pluralidad de sujetos, y b) que la cosa se encuentre en estado de indivisión. Cada poseedor puede ejercer actos posesorios sobre toda la cosa respetando la posesión de los otros coposeedores, sin excluirlas. Es necesario que, al no tratarse de posesiones excluyentes entre sí, cada poseedor soporte la concurrencia de los otros poseedores. Debe descartarse la idea, sostenida por alguna doctrina, de que si la cosa es indivisible la posesión se ejerce sobre partes ideales. El objeto de la posesión es la cosa íntegra (arts. 2401 y 2409), aun cuando los coposeedores hayan procedido a una división de uso y goce.

Ahora bien, si uno de los coposeedores excluye al otro, habría allí un supuesto de intervención de título y el despojado podrá intentar acciones posesorias correspondientes para recuperar el ejercicio de su coposesión” (cfr. Claudio Kiper en Belluscio - Zannoni, “Código Civil y Leyes Complementarias Comentado”, T. 10, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2005, ps. 321/323).

A ello se agrega que, según 2353, que dice: “Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario”. Este art. 2353, del Código de Vélez, consagra el principio de inmutabilidad de la causa, y recoge la famosa regla “nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest” surgida en el Derecho Romano para remediar situaciones injustas. Pues bien, dicho principio no impide que la causa pueda transformarse en determinadas circunstancias; lo que se prohíbe es que ello pueda hacerse “por sí mismo” o “por el transcurso del tiempo”.

Resultan igualmente aplicables al caso, lo normado por el art. 2354, que dice: “Tampoco se pueden cambiar por la propia voluntad, ni por el transcurso del tiempo, las cualidades ni los vicios de la posesión; tal como ella comenzó, tal continúa siempre, mientras no se cree un nuevo título de adquisición” y el art. 2458, que dispone: “Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor, manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y cuando sus actos producen ese efecto”. Por ello, la sola declaración de voluntad de quien detenta la cosa es insuficiente para intervertir el título: debe tratarse de actos con idoneidad bastante para privar al poseedor originario de disponer de la cosa, que excedan la sola manifestación de voluntad de quien se dice poseedor del bien.

A diferencia de lo expuesto por la parte actora, no existe prueba alguna fehaciente y contundente de su ocupación como única dueña y con la intención de excluir a otros coherederos.

La intervención del título de la actora en relación a los coherederos, sólo se tendría por acreditada si se hubiera manifestado por actos exteriores la intención de privarlos de la disposición de la cosa, y cuando estos actos produjeran ese efecto (arts. 2354, 2458, Cód. Civil). Vale decir que es preciso que la voluntad de privar se manifieste por actos exteriores, pues como señala López de Zavalía, es adecuada la exteriorización con valor notificante del cambio de voluntad, de lo que se sigue que tanto pueden servir para ello, hechos materiales, como simple declaraciones (...) lo decisivo es que el privado conozca el cambio de animus del representante” (Cfr. Fernando J. López de Zavalía,

Así la Excma. Corte local en expediente n° 93/07, en sentencia n° 1579 de fecha 21/12/2022, resolvió que: “Para la procedencia de la acción de marras era necesario, además de la acreditación del ejercicio de actos posesorios -cuya existencia el tribunal de mérito reconoció-, la demostración de que en la especie, en algún momento, la actora intervirtió el título de su posesión, para convertirse en poseedora exclusiva del bien objeto de la litis, con exclusión de los coherederos. Pues bien, el Tribunal entendió que “a diferencia de lo expuesto por la actora, no existe prueba alguna de que su ocupación fue con intención de excluir a los otros coherederos” y que para existiera la invocada interversión de título, no es suficiente el solo hecho de ocupar la cosa, pues los herederos sucedieron al causante sin necesidad de actos de aprehensión materia ni animus posesorio. Es así que, consideró el A quo, que la interversión del título de la actora en relación a sus primos recién podría haberse configurado cuando hubiera realizado actos materiales con intención de privarlos de su posesión y esos actos hubieran cumplido ese efecto; y en ese sentido, que “la demanda no dice que la actora haya hecho conocer a sus primos su voluntad de excluirlos de la coposesión; es más ocultó que el titular registral era su abuelo y existían otros -muchos- herederos, entre tíos y primos”. No debe olvidarse, en este sentido, que la prueba de la interversión se valora restrictivamente y debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que se actuó en interés de los otros sucesores a quienes se pretende desplazar, pues para modificar el título o causa de la posesión, es insuficiente la sola expresión de voluntad de quien poseía para sí y por otros, pues resulta menester la exteriorización de hechos que traduzcan inequívocamente la intención de contradecir los derechos de los coherederos, que asuman una entidad tal que éstos se vieran en la obligación y necesidad de oponerse, no siendo útiles los posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares”. También resolvió que “Los actos realizados por la parte actora no implican la exclusión en la coposesión de los coherederos, por cuanto, conforme el art. 2684: “Todo condómino puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella, con tal que no la deteriore en su interés particular”, lo que lleva a aplicar en la especie, las consideraciones realizadas por la CSJT en cuanto señaló, en caso semejante al presente que. “En casos como el de autos, donde se ven involucrados coherederos, condóminos o coposeedores, conllevan dificultades probatorias especiales debido a la frecuente equivocidad de los actos exteriores que pudo realizar alguno de ellos. Sin embargo, ello no releva al interesado de probar los extremos legales para la procedencia de la acción promovida. La particular rigurosidad de la prueba exigida en caso de comunidad se explica porque los actos posesorios cumplidos deben mostrarse idóneos para excluir a los restantes coherederos, de modo tal que debieron verse en la necesidad de oponerse a ellos; a la vez que excluyan posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares (cfr. CSJ.Tuc., sentencia n° 971 del 16/6/2019 en autos: “s/ Prescripción adquisitiva”).

Con igual criterio, la CSJT en sentencia n° 1458/2019, en sus considerandos, en lo pertinente, dijo que: “es del caso tener presente que esta Corte ha explicado, en relación a la posesión, que: “En cuanto a la conservación de la misma, por aplicación del art. 2445 del CC, ésta se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella. Tal voluntad de conservar la posesión se presume que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. Es decir, que para conservar la posesión no es necesario estar siempre en contacto material con la cosa o ejercer permanentemente actos posesorios sobre ella, sino que es suficiente la intención o ánimo de conservarla. La frase terminal del artículo analizado pone de manifiesto que la voluntad originaria se juzga persistente mientras no se exteriorice una intención opuesta, por lo que resulta claro que la posesión se conserva solo animus domini, lo que se ha computado como una adhesión de Vélez Sársfield al criterio subjetivo de Savigny (Lafaille, Héctor, Tratado de los Derechos Reales, t. 1, 2da. ed. actualizada, La Ley, Buenos Aires, p. 412) () Tan es así, que se ha llegado a decir que 'es posible que el poseedor no tenga la intención de conservar la posesión, pero mientras no exteriorice

su voluntad, ella no produce efecto alguno' (Kiper Claudio M, Código Civil Comentado, t. 10, dir. Zannoni, E., 1ra. reimpresión ed. Astrea, Buenos Aires, 2009, p. 435). El autor recién citado expresa que una consecuencia práctica de la regla señalada es que 'quien sostenga que el poseedor abandonó la posesión por faltarle el ánimo, deberá demostrarlo' (ob. cit., p. 439 ()) CSJTuc., sentencia n° 879, 24/11/2011 en autos "s/ Desalojo)."

Si bien es posible que un coheredero comience a poseer en forma exclusiva y excluyente despojando a otros coherederos, para ello, debe acreditarse la interversión del título, es decir que la causa por la que estaba poseyendo fue cambiada. La prueba de la interversión de título debe ser inequívoca, además debe mantenerse durante el plazo legal de 20 años, plazo que en autos no se cumple.

"Para que se configure la interversión del título no basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho. Lo primero porque excluye la unilateralidad de la mutación y lo segundo con arreglo al principio del art. 2458 del Cód. Civil. (CS "Glastra S A E e I c/ Nación Argentina y otros", 7/10/1993; ED 159223). En el caso de comunidad de bienes, condominio o indivisión hereditaria, la prueba de la interversión se complica, dado que el acto positivo de voluntad capaz de revelar la interversión no puede hallarse conformado por lo que a la postre resulta también el ejercicio de un derecho que se tiene como comunero. La conducta manifiesta por actos exteriores que lleven consigo la intención de privar al coposeedor de disponer de la cosa, para que produzca ese efecto, no debe aparecer igual en su exteriorización que el propio ejercicio regular de un derecho que se acuerda por la ley, precisamente por la condición de comunero (cfr.: este Tribunal en sentencia n°165 del 18/9/2015, en los autos "s/Prescripción adquisitiva"; expediente n° 95/17 , sent: 130 del 28/5/2021 expediente n° 632/15 sent: 208 Fecha Sentencia 13/9/2021, sentencia n° 222 del 10/11/2011, entre otros pronunciamientos).

El hecho que la actora haya acreditado que realizó actos posesorios en el inmueble de litis, podría ser simplemente el ejercicio de la facultad de servirse de toda la cosa; y que el pago de impuestos y servicios sobre los que sostienen su animus domini son actos de administración y conservación del condominio; impuestos y tasas a nombre de la sucesión que niegan. Los actos que detallan en la demanda no representan por sí mismos prueba de la interversión del título y por ende de su posesión exclusiva, sino que contrariamente, y de acuerdo a lo establecido por el art. 2513 del Código Civil, son inherentes al derecho de propiedad común de los herederos, hacen al uso y goce de la cosa conforme a un ejercicio regular, sin que importen la exclusión de los coherederos. Igualmente, no es un hecho concluyente que se haya acreditado vivir en el inmueble desde la infancia o desde el nacimiento y que luego hayan continuado como poseedores desde el fallecimiento de su padre, o haber realizado actos posesorios en él, pues ello podría ser simplemente el ejercicio de la facultad de servirse de toda la cosa, tal como lo prevé la norma del art. 2684 del CC, de manera indistinta para todos los comuneros.

Asimismo, el pago de impuestos y tasas son actos de administración y conservación del condominio. atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público. Incurre en arbitrariedad que la descalifica como acto jurisdiccional válido, la sentencia que se desentiende de dichas pautas hermenéuticas" (CSJT, sentencia n° 980, de fecha 4/12/2020, "s/ Reivindicación").

Acorde a la valoración de pruebas efectuada, la parte actora no acreditó los extremos necesarios para la procedencia de su demanda de prescripción adquisitiva, por lo que corresponde no hacer lugar a la acción intentada.

9. Corolario: En consecuencia, siguiendo el principio de la sana crítica y por todo lo considerado ut-supra, corresponde no hacer lugar a la acción instaurada, en tanto no se ha acreditado la interversión del título de la actora respecto a sus hermanos.

Para la procedencia de la demanda de prescripción era necesaria la prueba de la intervención del título, a fin de que la actora cambiara la causa de su posesión (coposeedor) a poseedor exclusivo. En efecto y conforme doctrina a la que adhiero, sostuvo nuestra Corte: “Se desprende entonces de sus propios dichos, en virtud de la doctrina que emana del artículo 3.410 del Código Civil, que primero asus padres y luego ella misma y sus hermanos, ingresaron en la posesión de la herencia –en particular, del inmueble objeto de autos- desde el mismo día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces y aunque se ignorase la apertura del sucesorio o el llamamiento a la herencia. De ello deriva también la posesión –o mejor dicho, coposesión- que se reconoce a los hermanos de la accionante, en tanto sucesores del mismo causante y en igual grado que la actora, toda vez que conforme a lo normado en el artículo 3.449 del Código Civil, habiendo varios herederos, la posesión de uno de ellos, aprovecha a todos los demás. Es que si existe más de un heredero, desde la muerte de su autor y hasta la adjudicación que corresponde a cada uno de ellos, los derechos y cosas pertenecen a todos, ya que la comunidad hereditaria consiste en la cotitularidad del complejo de relaciones jurídicas que se transmiten (confr. Lambois, en “Código Civil y normas complementarias” [Directores: Bueres – Highton], T. 6 A, pág. 422, Hammurabi, Bs. As., 2.001). c.- De allí que para la procedencia de la acción de marras se exigiera, además de la acreditación del ejercicio de actos posesorios, la demostración de que en la especie, en algún momento, la actora intervierte el título de su posesión, para convertirse en poseedora exclusiva del bien objeto de la litis, con exclusión de sus hermanos.”(CSJT sent: 971 del 13/6/2019).

Por ello, la pretensión de considerar de manera exclusiva la posesión de la actora no resulta acreditada, dado que surge de la declaración de los testigos y de sus propios dichos en el informe socio ambiental, que ella nació allí y vivió junto a sus hermanos y sus padres, si bien su madre se retiró junto a sus hermanos cuando ella era pequeña, ello no implica que se haya perdido la posesión, la que se conserva sólo animus para los restantes herederos.

10. Costas. Dado el resultado arribado, las costas en el presente proceso se imponen a la parte actora vencida por ser ley expresa, conforme al art. 60 y 61 del NCPCCCT.

11. Honorarios. Se difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se cuente en autos con base cierta a tal fin.

Por ello,

RESUELVO:

I).- DESESTIMAR la demanda por prescripción adquisitiva promovida por Nelida Mercedes Araoz, DNI 24.581.958, sobre el inmueble ubicado en calle General Roca 156 de la Ciudad de Bella Vista, identificado con nomenclatura catastral: Padrón 278669 y 75333- Circunscripción II-Sección C - Manzana 9 A- Parcela 15 y 14 – Antecedente dominial: FRC: F-00952, Tº: 89, Fº: 293, Sº: B., por las razones expuestas en los considerandos.

II).- COSTAS, al actor vencido según se considere.

III).- HONORARIOS en su oportunidad.

HÁGASE SABER. GVDLMGS

Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común I° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2

Actuación firmada en fecha 27/12/2024

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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