

Expediente: 180/20

Carátula: MALDONADO ROBERTO, DIAZ MARIA JOSEFINA Y MALDONADO MARIA PAULA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 26/08/2024 - 04:51

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

900000000000 - CEBALLOS, MIGUEL ANGEL-HEREDERO DEMANDADO

900000000000 - CEBALLOS, SOLEDAD ALEJANDRA-HEREDERO DEMANDADO

900000000000 - VILLAFÁÑEZ, CATALINA-FALLECIDO/A

23164604039 - VILLAFÁÑEZ, MARIA MAGDALENA-DEMANDADO

23164604039 - VILLAFÁÑEZ, EULALIA DEL CARMEN-DEMANDADO

23164604039 - VILLAFÁÑEZ, EULALIA DEL TRANSITO-DEMANDADO

20223970304 - MALDONADO, MARIA PAULA-ACTOR

20223970304 - MALDONADO, ROBERTO-ACTOR

20223970304 - DIAZ, MARTA JOSEFINA-ACTOR

23164604039 - VILLAFÁÑEZ, MARDOQUEO INOCENCIO-DEMANDADO

900000000000 - CEBALLOS, MARCELO ALEJANDRO-HEREDERO DEMANDADO

23164604039 - VILLAFÁÑEZ, HUGO GUILLERMO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 180/20



H20702703056

JUICIO: MALDONADO ROBERTO, DIAZ MARIA JOSEFINA Y MALDONADO MARIA PAULA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 180/20.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 341 AÑO

2024

CONCEPCIÓN, 23 de Agosto de 2024.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: “Maldonado Roberto, Díaz María Josefina y Maldonado María Paula s/Prescripción adquisitiva”, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- En fecha 15/07/2020 se presenta la letrada María Teresa Barquet, en representación de Roberto Fernando Maldonado, Marta Josefina Díaz y María Paula Maldonado, y promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado sobre calle Aguado N° 765 de la localidad de Aguilares, Departamento Río Chico, Provincia de Tucumán; Matrícula: R-15196. **Nomenclatura Catastral:** Circunscripción: I, Sección A , Manzana 68J, Parcela: 24. **Padrón inmobiliario N° 67473,**

Matrícula Catastral N° 31117/1854. El mismo, está compuesto de 9 mts. de frente, de este a oeste por 43,63m de fondo de sur a norte. **Linda** al Norte, con Lote 11, al Sur, con calle Alejandro Aguado, al este, con lote 17, al Oeste, con lote 15. SUP : 392,40 m2. **Antecedente Dominial:** L° 00001- F : 089- S/ c - Zna : R , Año : 1.961

Manifiesta que sus representados son legítimos poseedores a título de dueño del inmueble ubicado en calle Alejandro Aguado N° 765 de la ciudad de Aguilares, cumpliéndose esa posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 1985, hasta la actualidad.

Que le correspondía el fundo de marras a la Sra. Ramona Moreira, esposa del titular registral: RAMÓN INOCENCIO VILLAFañE quien puso en posesión y cedió el citado inmueble a mis mandantes en la fecha antes citada y éstos pese a su humilde condición económica nunca dejaron de atender las obligaciones tributarias y de servicios que gravan el inmueble, durante más de treinta años.

Que en diciembre de 2014, los hijos de la Sra. Moreira y de Ramón Inocencio Villafañe : Hugo , Eulalia del Tránsito , Catalina del Valle , Eulalia del Carmen , y María Magdalena Villafañe, se apersonaron en la propiedad para averiguar en que carácter los actores ocupaban el inmueble , y luego se quedaron contra la voluntad de aquellos.

Indica que sus representados iniciaron el proceso que tramitó por ante esta Unidad Jurisdiccional caratulado: "Maldonado Roberto Fernando y Díaz María Josefina c/ Villafañe Hugo Guillermo y otros s/ acciones posesorias" , Expediente N° 78/15, el cual ofrezco como prueba. La legitimidad de los derechos de mis representados, fue reconocida por V.S., y por la Excma. Cámara del Fuero, mediante decisión jurisdiccional que se encuentra firme.

Que con posterioridad los hermanos Villafañe, iniciaron el proceso sucesorio del titular registral, Juicio caratulado : " VILLAFañE RAMÓN INOCENCIO Y OTRA /A/S/SUCESIÓN AB -INTESTATO". EXPEDIENTE 44162 , AÑO 2015, que tramita por ante el Juzgado Civil N° 8 de Quilmes , Buenos , en consecuencia solicito se notifique en dicho proceso la presente demanda de prescripción adquisitiva, librándose oportunamente el correspondiente Oficio Ley N° 22172.

Que la existencia de actos exteriores e indubitables que demuestran la posesión continua e ininterrumpida de los actores, respaldados los mismos por la documental antes referida, denotan la legitimidad del pedido planteado

2.- En fecha 03/08/2020 se realizan los oficios a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la Municipalidad de Aguilares, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

Atento a las constancias de autos citan a María Magdalena Villafañez, Eulalia del Carmen Villafañez, Hugo Guillermo Villafañez, Eulalia, Catalina del Valle Villafañez, y Mardoqueo Inocencio Villafañez y Castillo de Dager Juana Del Carmen a estar a derecho en el presente juicio.

3.- En fecha 19/05/2021 se presentan Mardoqueo Inocencia Villafañez, Hugo Guillermo Villafañez, Eulalia del Tránsito Villafañez, Eulalia del Carmen Villafañez y María Magdalena Villafañez y contestan demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

Dicen que revisten el carácter de propietarios en condominio del inmueble objeto de la Litis, por ser herederos declarados en los autos sucesorios "Villafañez Ramon Ynocencio y Otro S/Sucesion Ab-Intestato" tramitado por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 8, del Departamento Judicial de Quilmes, Provincia de Buenos Aires.

Que el inmueble descripto, se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula R-15196,(Asiento 1, Rubro 6), a nombre de su propietario , nuestro padre Ramón Inocencio Villafañez DNI N° 3.412.216, casado con nuestra madre Ramona de Jesús Moreira, y por adjudicación en la sucesión de ellos, indicada en el párrafo precedente la titularidad de dominio actual se encuentra en cabeza de los presentantes,(Asiento 5 Rubro 6), identificándose con Padrón Catastral N° 67473, con la siguiente Nomenclatura: Matricula /orden: 31227/1824, Circunscripción: 1, Sección: A, Manzana: 68J, Parcela: 24.

Que siempre ejercieron el dominio y la posesión sobre la totalidad del inmueble, en el carácter de sucesores universales, continuadores en ejercicio del derecho de dominio de nuestros padres Ramón Inocencio Villafañez y Ramona del Jesús Moreira.

Que el inmueble fue comprado por su padre en el año 1961, compra instrumentada en Escritura N° 75, de fecha 30/01/1961, pasada por ante Escribana Lila A. G. de Benud, ejerciendo los causantes la posesión del mismo hasta su fallecimiento y desde allí, la continuaron sus hijos sin interrupciones.

Que los actores Roberto Fernando Maldonado y Marta Josefina Díaz ingresaron a habitar el inmueble como cuidadores del mismo en razón de que por el estado de salud de su madre Ramona del Jesús Moreira, era necesario que viajara periódicamente a la ciudad de Buenos Aires, para su tratamiento, y su ocupación siempre tuvo el carácter de meros tenedores, y los presentantes, luego del fallecimiento de su madre continuaron ejerciendo la posesión efectiva con el libre uso y goce del inmueble residiendo en el mismo las veces que se encontraban en Tucumán, y entre los hermanos fue Hugo Villafañez quien luego de jubilarse estableció su residencia definitiva en el inmueble.

Que los actores siempre detentaron el inmueble en el carácter de cuidadores, es decir tenedores, no poseedores, y en virtud de que solo ejercieron la tenencia de un inmueble, por mas años que transcurran, jamás llegarán a adquirir la propiedad, en razón de que siempre reconocieron ese derecho en nuestros padres, y luego en los presentantes, hasta el año 2014 iniciaron un proceso de prescripción adquisitiva por medio de expediente caratulado: "Maldonado Roberto Fernando s /Prescripción adquisitiva", expte. n° 859/14 en 01 cuerpo con 43 fojas" que se tramita por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial de la 1ª Nominación, Concepción, a través del cual manifestaron su voluntad de apropiarse del inmueble en su totalidad, y en el que no se encuentra incluida como actora Maria Paula Maldonado.

Alegan que al tomar conocimiento de que los actores intentaban despojarlos del inmueble, su hermano Hugo Villafañez, les pidió que se retiraran del inmueble por su conducta de abuso, lo que motivó enfrentamientos físicos recíprocos que dieron lugar a los procesos o causas caratuladas: "DIAZ JOSEFINA MARTA Y MALDONADO ROBERTO FERNANDO C/VILLAFANE HUGO Y OTROS S/VIOLENCIA FAMILIAR LEY 7264 - EXPTE. 242/15" que consta de 01 (uno) cuerpo con 162 fs., radicada en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la 1ª Nominación, Concepción, y esta parte promovió la causa "MALDONADO ROBERTO Y DIAZ MARTA S/LESIONES Y AMENAZAS (ACUMULADO CON 10730/14). EXPTE. N° 10728/14", que en 02 (dos) cuerpos con 228 fs. se encuentra radicada por ante la Fiscalía de Instrucción de la 1ª Nominación, Concepción.

Que hasta que ocurrieron los hechos relatados, la ocupación del inmueble por parte de los actores, siempre fue con su consentimiento por cuanto siempre revistieron el carácter de cuidadores, por lo que la posesión que pretenden esgrimir tiene el carácter de precaria, es decir aquella que se encuentra afectada por el vicio de abuso de confianza normado en el Código Civil en el art. 2372: "La posesión es por abuso de confianza, cuando se ha recibido la cosa con obligación de restituirla"

Que la posesión de los actores además de ser viciosa por haberse obtenido por abuso de confianza, no reúne además el carácter de pública, pacífica y a título de dueño, porque la oposición de ellos a

la pretensión de Maldonado, tiene la entidad de interrumpir cualquier curso de posesión tendiente a obtener la adquisición del inmueble por prescripción.

Sostienen que fin de concretar el despojo del inmueble iniciaron en contra de Hugo Guillermo Villafañez, accion posesoria de mantener, la que se tramitó en los autos caratulados "MALDONADO ROBERTO FERNANDO Y DIAZ MARTA JOSEFINA C/VILLAFAÑE HUGO GUILLERMO, VILLAFAÑE EULALIA DEL CARMEN, VILLAFAÑE CATALINA, VILLAFAÑE MARIA Y UN TAL "MELA" S/ACCIONES POSESORIAS", Expte. N° 78/15, por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial de la Ila. Nominación, Concepción, proceso en el que se dictó sentencia haciendo lugar a la demanda posesoria en fecha 29 de diciembre de 2017, resolución que fue confirmada por la Cámara del Fuero por resolución de fecha 03 de octubre de 2018, resolución que se hizo efectiva, detentando los accionados la ocupación en la actualidad de la totalidad del inmueble, y es a partir de esa fecha que puede llegar a considerarse que empieza a computarse el tiempo de posesión apto para usucapir, por parte de los actores, apenas 2 años y meses, lejos del termino legal de 20 años, por lo que la pretensión de usucapir intentada en el proceso del rubro deviene improcedente por no reunir los requisitos de ley.

Asimismo los accionados reconvienen por Reivindicacion, en virtud de que el inmueble se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula R- 15196,(Asiento 1, Rubro 6), a nombre de su propietario , nuestro padre Ramón Inocencio Villafañez DNI N° 3.412.216, casado con nuestra madre Ramona de Jesús Moreira, y por adjudicación en la sucesión de ellos, indicada en el párrafo precedente la titularidad de dominio actual se encuentra en cabeza de los presentantes,(Asiento 5 Rubro 6).

4.- En fecha 15/06/2021 se presenta Hugo Guillermo Villafañez y solicita ampliación de plazo para contestar demanda, lo que se hace lugar.

5 En fecha 29/11/2022, atento a lo informado por el Juzgado en lo Civil y Comercial N° 5 de Quilmes, se corre traslado de la demanda a Marcelo Alejandro Ceballos, Soledad Alejandra Ceballos y Miguel Angel Ceballos, herederos de Catalina Villafañez

6.- En 15/06/2023 se decreta la apertura a prueba

7.- En fecha 05/10/2023, se lleva a cabo la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por la legislación vigente. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentadas por la parte actora, las que son: documental, instrumental, inspección ocular y testimonial, mientras que la parte demandada ofrece y produce: documental, informativa y testimonial.

8.- En fecha 15/05/2024 se celebra la segunda audiencia, por lo que se producen las pruebas pertinentes.

9.- En fecha 20/05/2024 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

Considerando que:

1.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se producen; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

A su vez, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: “Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiriere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”(Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- “ Guiterrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva”- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión (uniendo su posesión con la de su antecesor) sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

2.- La prescripción adquisitiva constituye un modo de adquisición de dominio que se produce por la posesión continuada de una cosa, durante los plazos establecidos por la ley. El art. 3.947 del C. Civil dispone que: “Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo”.-

A su vez, el art. 3.948 del CC dice: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.” En realidad, más que un derecho es un medio de adquirir el dominio y así lo confirma la previsión del art. 2.524 inc. 7) del C. Civil.

En cuanto a los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, es coincidente la doctrina, en establecer que, la posesión referida debe satisfacer los principios que la caracterizan en el Cód. Civil, con los alcances que dispone el art. 2351. Es decir, que la persona que tiene bajo su poder la cosa debe tener la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad y, a tal efecto, debe reunir los elementos que caracterizan la posesión, cuales son el corpus y el animus domini.

En este tipo de juicios resulta condición sine qua non que la posesión como forma de adquisición del dominio, sea demostrada acabadamente, para que pueda cumplirse con esta forma de acceder al dominio por parte de quien lo pretende.-

El art. 2.351 del C. Civil establece: “Habrá posesión cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”. Para que el "corpus" posesorio quede demostrado, es menester la acreditación, por quien invoca

derechos emanados de esa relación real, del ejercicio de actos válidos sobre la cosa pretendida, que revelen materialmente su contacto inmediato y exclusivo con ésta. Mas esta accesibilidad física, no posee por sí, efectos adquisitivos, sino que debe aparecer acompañada del elemento intencional de apropiación, constituido por el "animus" de ejercer sobre la cosa un derecho de propiedad, que también es susceptible de demostración. (arts. 2351, 2373, 2384, 2479, 2480 del Código Civil).-

La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley

Habiéndose resuelto la ley aplicable continuaré con el análisis referente a observar si se cumplen con los requisitos para que proceda la adquisición del inmueble por prescripción. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (actualmente legislado en el Art. 1928) . Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

La parte actora a los fines de acreditar sus actos posesorios produjo la siguiente prueba:

a.- Documentación, Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 81269/20, del Agrimensor Carlos Antonio Saez., Matrícula Profesional N.° 144, Boleto de pago del servicio de energía eléctrica servicio N° 104141 del período 2020, seis boletas, Boletas de Pago de impuesto inmobiliario, Boletas de pago del servicio de aguas y cloacas del período 2020 4 boletas, Boletas de pago del servicio de gas, informe de registro inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de este proceso, Constancia de valuación correspondiente al inmueble padrón N° 67473.

b.- Inspección ocular: Se dejo constancia de lo siguiente: "En el lugar soy atendido or la Sra. Ana María Cecanti a quien se le informa el motivo de mi presencia y me permite el ingreso a la misma, procedo a hacer la inspección ocular, una cocina de 3 metros por cuatro mts, luego fuimos a los dormitorios que consta de de 4 mts c 5 mts y el otro de 5 mts x 5 mts. Tambien tiene un comedor de 5x5, consta de 1 baño de 2x2 mts instalados y en el fondo tienen una letrina en desuso, 1 lavadero de 2x4mts, un deposito en el fondo lateral de la vivienda de 6 mts x 4 mts de ancho. Posee un fondo lleno de plantas frutales de 30 mts aproximadamente, un fondo lleno de plantas frutales de 30 mts aproximadamente. Un patio interno con plantas de distintas variedades de 2, ½ mts ()"

Asimismo se practico un informe vecinal, Mariana Zamora, Silvia Lucia Varela, Dina Paz quienes coincidieron que el inmueble pertenece a la parte demandada.

c.- Testimonial: Débora Raquel Cuello indicó que vive en diagonal a la casa de Roberto Maldonado, a una distancia de dos casas. Que la familia Maldonado ha estado en esa casa desde 1985 y siempre se han hecho cargo de las responsabilidades, actuando como poseedores. Antes de que naciera su hija, ya pagaban impuestos y eran conocidos en el barrio por su posesión del inmueble. Cuello también alego que conoce a los demandados, la familia Villafañez, quienes ingresaron al inmueble en 2014 alegando ser hijos de los dueños. Lo hicieron con violencia, y antes de esa fecha, nunca habían sido vistos en la propiedad, ya que vivían en Buenos Aires. Roberto Maldonado mantuvo el inmueble desde 1985 hasta 2014, y su posesión era pública y notoria en el barrio, sin ser interrumpida hasta la llegada de los Villafañez. Cuello sabe esto porque la Sra. Maldonado trabajaba en su casa, y además, por vivir en diagonal, ha sido testigo de la situación, la cual es conocida por todos los vecinos.

Además, manifestó que tiene conocimiento de los hechos porque sus padres se lo contaron. También indicó que la Sra. Ramona Moreira era la dueña de la propiedad y que permitió el ingreso al inmueble en litigio a los actores, quienes son hijos de la mencionada Sra. Moreira. Cuello agregó que, cuando tenía 4 o 5 años, ya recordaba ir a esa casa y solo veía a Marta y Roberto Maldonado en el lugar. Nunca vio que se realizaran construcciones, ya que los Maldonado siempre mantenían el inmueble en buen estado.

La Sra. Susana Guillermina Graneros indicó que es vecina de los Sres. Maldonado, pero no conoce a las otras personas involucradas. Mencionó que vive a 80 metros de distancia y que los Maldonado han estado en el lugar toda la vida, más de 40 años. Siempre los consideró como los dueños del inmueble, ya que vivían allí con su hija. No sabe cómo ingresaron al inmueble, pero para ella, los Maldonado han vivido allí desde siempre.

Por otro lado, la parte demandada presentó las declaraciones testimoniales de:

José Ramón Sosa, quien indicó que Ramón Villafañe y Doña Ramona eran los dueños del inmueble, el cual actualmente esta alquilado. Sosa mencionó que conoce a los actores y que ellos lograron que se le prestara una pieza, con el propósito de que cuidara tanto el inmueble como a la madre de los demandados. Según su testimonio, cree que Maldonado se quedó en la casa bajo la condición de cuidarla, aunque no tiene certeza de los detalles. También comentó que Hugo Villafañe, tras haberse jubilado, quiso volver a vivir en la propiedad, pero la familia Maldonado se negó a entregarla. Dice que conoce la situación porque Hugo Villafañe es amigo de él, hace varios años, la referencia desde cuanto están en la propiedad es la edad de la niña.

La parte actora tacha testigo, alegando que es amigo de la parte demandada, lo que lo hace parcial. Argumentan que su testimonio carece de imparcialidad, contrastando con el testimonio de la Sra. Graneros, que consideran más objetivo. Señalan que la declaración del Sr. Sosa es un testimonio de favor, influenciado por la amistad que lo une con la parte demandada.

En respuesta a la tacha presentada, la parte demandada alega que la objeción es improcedente, ya que los testimonios anteriores son coincidentes. Señalan que la Srta. Cuello, quien declaró ser prima de la hija de los prescribientes, coincide en que los Maldonado fueron a vivir al inmueble, lo que refuerza la versión dada por el Sr. Sosa. Argumentan que, aunque Cuello no comprendía completamente la diferencia entre posesión y tenencia, sí reconoció la época en que los Maldonado ingresaron a la propiedad, lo cual coincide con el testimonio de Sosa. Asimismo, mencionan que la Sra. Graneros afirmó que los Maldonado estaban en la propiedad desde el nacimiento de su hija, aunque no sabía exactamente cómo llegaron allí, pero que tanto el testigo Sosa como los otros testigos confirmaron que la dueña del inmueble era la Sra. Moreira.

Por todo esto, la parte demandada sostiene que la tacha es improcedente, ya que el testigo Sosa declaró lo que conoce, y sus declaraciones coinciden con los relatos de los testigos de la propia parte actora.

Mercedes Alicia Herrera manifestó que es vecina y que los dueños del inmueble eran los Sres. Ramón Villafañez y la Sra. Ramona Moreira. Afirmó que los conoce de toda la vida y que incluso les decía "papá". Vive a la vuelta de la propiedad y comentó que actualmente una señora vive allí con un animalito. Herrera declaró que conocía a los Villafañez y que ellos vivían cerca de la casa de la Sra. Villafañez. También mencionó que el Sr. Maldonado era tío de una joven llamada Débora Cuello, y que cuando los Villafañez se fueron, le prestaron la casa al Sr. Maldonado.

Según Herrera, todos los vecinos conocen esta situación. Además, señaló que los Villafañez visitaban la propiedad con frecuencia, y que cada vez que lo hacían, esa situación incomodaba a los actores. Dice que tenía una relación muy estrecha con los Sres Villafañez, dice que es una injusticia lo que paso, que vivio en Bahia Blanca, que estuvo 4 años allí, pero que vive hace 60 años en aguilaes, hace muchos años que los Maldonado viven ahí, ahí la tuvo a María Paula, es asi ya que le llevaron ropa cuando nacio en el Hospital, venían Hugo, Catalina, otra hermana Carla.

Esta testigo fue tachada la parte actora indicando, que con las propias declaraciones de la testigo, procede la tacha cuando al manifestar que a los Villafañez los trataba de mama y papa, manifestó tener un interés en el proceso, al indicar que la "justicia divina", intervenga, que es un verdadero interés, dice que no puede ser imparcial su testimonio. Corrido el traslado la parte demandada alega que la parcialidad indicada en la tacha no corresponde ya que los 4 testimonios coinciden, y que la tacha viene por la disconformidad de la parte, sobre la manifestación en el carácter en que ingresaron al inmueble, por ello la tacha carece de fundamento.

José Luis Longo, vecino de la propiedad, indicó que la dueña era la Sra. Ramona Moreira de Villafañez. Mencionó que actualmente hay dos personas viviendo en el inmueble, pero no sabe quiénes son. Conoce a los actores y explicó que estaban en el lugar en calidad de préstamo de una habitación. Según Longo, ellos son parientes de una familia vecina de apellido Cuello, y como en la casa de los Cuello vivían muchas personas, la Sra. Moreira, que vivía sola, les prestó una habitación. Señaló que todos los vecinos sabían de esta situación, ya que los actores no tenían otro lugar donde vivir. Además, comentó que se veía a los hijos de los Villafañez llegar en varias fechas del año.

Longo también mencionó que cree que existen causas penales relacionadas con el caso, ya que hubo violencia física. Añadió que los problemas comenzaron cuando los Villafañez se jubilaron y quisieron volver a vivir en el inmueble. Según él, todos los vecinos conocen la situación.

El testigo declaró que su abuelo le compró los pasajes aéreos para que pudiera viajar a Buenos Aires, donde falleció la Sra. Ramona Moreira. Mencionó que no sabe dónde residía Moreira, pero afirmó que los Maldonado siempre estuvieron agradecidos con los Villafañez por haberles dado un lugar donde vivir. Además, dijo que los Maldonado han vivido en el inmueble durante los últimos diez años.

Este testigo fue tachado por la parte actora, quien argumentó que sus declaraciones son altamente parciales, ya que constantemente elogia a los Sres. Villafañez, lo que sugiere una relación estrecha con ellos. La parte actora también cuestionó la veracidad de su afirmación de que los Maldonado poseen el inmueble desde hace diez años, señalando que esta situación ya fue resuelta en un juicio

de acción posesoria. Asimismo, argumentaron que la declaración del testigo no puede ser corroborada con el resto del material probatorio y, de hecho, contrasta con los testimonios ofrecidos por otros testigos de la parte demandada.

En respuesta al traslado de la tachá, la parte demandada argumenta que la objeción no es procedente, ya que sigue el mismo patrón que las tachas anteriores. Señalan que la referencia al expediente de acciones posesorias no es relevante en este caso, ya que en ese proceso no se discutía una cuestión de título, como ocurre en el presente caso. Argumentan que la valoración realizada en el proceso anterior y la prueba rendida en este proceso deben ser consideradas en su conjunto. Respecto al tiempo de ocupación mencionado por el testigo, sostienen que depende de la apreciación personal de cada testigo y que, en general, todas las declaraciones tienen muchas coincidencias, especialmente en relación al carácter con el que los Maldonado ingresaron a la propiedad.

d.- Expedientes ofrecidos como prueba trasladada, lo cual solo tendré en cuenta lo necesario para resolver la controversia.

En el expediente Díaz Josefina Marta y Maldonado Roberto Fernando C/Villafañe Hugo y Otros sobre violencia Familiar Expte 242/15, se encuentra adjunto a pag. 33 y 34, un informe socioambiental, allí en la entrevista realizada a Roberto Maldonado, el mismo indica que la casa que habitan se la “entrego “ hace 30 años la dueña de casa, Sra Ramona Villafañe, ya fallecida, que ella vivía en Buenos Aires y según los dicentes, les dio la casa para que vivieran en ella, de manera de no dejarla vacía y para que hubiese gente habitándola.

En la entrevista realizada a la Sra. Díaz, ella añadió que la Sra. Villafañe vivía en Buenos Aires con su familia y no quería dejar el inmueble desocupado, por lo que les ofreció a los Maldonado habitar la propiedad. Según Díaz, durante todos esos años, el matrimonio Maldonado residió en la casa y su hija María se crió allí. Además, mencionó que ocasionalmente el Sr. Hugo Villafañe se presentaba en épocas de carnaval y se quedaba algunos días, regresando posteriormente a Buenos Aires, donde vivía. Este informe fue realizado el 16 de marzo de 2015.

En dicho expediente se encuentra acumulado el proceso Villafañe Hugo y Otros S/Lesiones, amenazas y otros delitos”, allí presto declaración el testigo Mario Orlando Bulacio, donde manifestó “que desde el año 1984 esta el muchacho, marido de Martita como casero de los Villafañe, yo vivo mas o menos a 70 metros de esa casa.”

Paulina Custodia Montenegro, declaro lo siguiente “que yo vivo hace 18 años en mi domicilio, porque antes vivía en Buenos Aires, pero al fallecer mis suegros nos fuimos a vivir ahí. Que en uno de mis viajes a Tucumán cuando aun yo vivía en Buenos Aires vinimos con mi marido de visita y conocí a la dueña de la casa, la Sra. Villafañe, ella era muy amiga de mis suegros.”

También se ofreció el expediente “Maldonado Roberto Fernando s/Prescripción Adquisitiva” Expte 859/14, se encuentra adjuntada copia de documentación de pagos realizados del año 11 de julio de 1988.

En el expediente “Maldonado Roberto Fernando y Díaz Marta Josefina c/Villafañe Hugo Guillermo, Villafañe Eulalia del Carmen, Villafañe Catalina, Villafañe María y un tal “Mela”” expediente que fue tramitado por este Juzgado y en el cual se llegó a la siguiente conclusión: “La prueba más importante aportada por la parte actora, a los fines de acreditar la posesión, ha sido la siguiente prueba documental: proyecto de instalación de gas solicitado por Roberto Fernando Maldonado (08/08/2005) en el inmueble, acta de nacimiento de María Maldonado, hija de las actoras, en la que se la inscribe con domicilio en el inmueble objeto de este juicio; recibos de pago de servicios de

Gas, de electricidad, de agua y de cable; recibo de pago de contribuciones municipales y DGR; facturas de compras realizadas por el Sr. Maldonado y la Sra. Díaz en la empresa Castillo S.A.C.I.F.I.A., Credi Facil, Grafale Hogar S.R.L, Graneros Mueble Hogar, todos pagos realizados en relación al inmueble objeto de este juicio y durante el periodo que va desde el año 1988 al 2014. Por otro lado, debo destacar que la parte demandada al contestar demanda reconoció el ingreso de la parte actora al inmueble en los año 90, en virtud de una liberalidad de los mismos demandados. Estos últimos destacan que la entrega del inmueble se hizo para el mero cuidado del predio, sin embargo en el aportaron pruebas al proceso que acrediten que dicha entrega se haya hecho para el cuidado del inmueble, es decir, como tenencia precaria. De este modo, puedo concluir que: a) fue reconocida, por ambas partes, la entrega del inmueble, objeto de este juicio, a la parte actora; b) la parte actora probó haber ejercido la posesión sobre el inmueble desde el 1988 hasta 2014; y c) que la parte demandada no acreditó que el inmueble haya sido entregado a los efectos del solo cuidado del mismo.”

Entrando al análisis del presente proceso, es necesario que el art. 1942 del CCyCN en idéntico sentido que el art. 2510 del CC velezano establece que: “El dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiera el dominio por prescripción adquisitiva”, por ello las elaboraciones de la doctrina y jurisprudencia realizadas con el régimen del Código velezano anterioridad son aplicables al presente, en el sentido de que quien pretenda obtener la declaración de usucapión debe acreditar que ha poseído el inmueble que pretende usucapir con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, ostensible y continua y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley (CSJN, 1.1.75, Fallos 291:139), y su valoración por parte del juzgador debe ser estricta, dadas las razones de orden público involucradas (B. Arean, "Curso de derechos reales", p. 334, Abeledo Perrot, 2000). La prueba debe ser concluyente y los actos posesorios inequívocos. Se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini, los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser producto de una simple tolerancia del titular del fundo. Vale decir, el poseedor debe probar en todos los casos el hecho posesorio, no bastando al efecto con la acreditación del corpus, sino que es preciso demostrar que la cosa se tiene con la intención de ejercer sobre ella un derecho de propiedad. Poseer implica en los hechos comportarse como propietario de una cosa (corpus), sin reconocer en otro un señorío superior (animus). “Camara Civil y comercial Comun de Concepcion” Expte 8/20.

Asimismo, tomando como doctrina, el art. 1909 del CCyCN prescribe: “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”, es decir, el artículo establece que, para que haya posesión, es menester la reunión de dos elementos: el corpus y el animus domini. El corpus es el elemento objetivo de la posesión, se da cuando se “ ejerce un poder de hecho sobre una cosa”. Como se ha señalado, supone, el despliegue de un poder de disposición física sobre la cosa, y como tal debe ser querido. El corpus no se confunde con la cosa, que es su objeto (art. 1912 CCyCN). Implica actuar materialmente sobre ella, lo que puede tener lugar a partir del obrar del propio poseedor o de un tercero (“por sí o por medio de otra”, dice la norma), sin embargo, la posesión, una vez adquirida, se conserva aún a falta de ese contacto (art. 1929 CCyCN), lo que permite considerar que hay corpus siempre que exista la “posibilidad” de actuar sobre la cosa que es su objeto. El animus domini refleja el componente subjetivo de la posesión, como señala la última parte del art. 1909 “ comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”, ese “comportarse” con relación a la cosa como si fuera titular de un derecho real, aunque pueda no serlo, supone una voluntad exteriorizada. Ello implica que el animus domini no es pura subjetividad. De otro modo, si solo fuera un puro estado anímico del sujeto, sería muy difícil -por no decir imposible- acreditarlo.

Bastará, pues, con acreditar los hechos a partir de los cuales sea posible extraer un comportamiento en el sentido que apunta la norma (cfr. Federico J. Causse y Christian R. Pettis, comentario al art. 1911, en “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo V Libro Cuarto Artículos 1882 a 2276, Caramelo, Gustavo Código Civil y Comercial de la Nación Comentado / Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Infojus, 2015, p. 40/41).

Por otro lado el art. 1911 establece que : “Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión”.

Asimismo el mismo art. indica que "se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa".

La norma consagra una presunción juris tantum en tanto admite prueba en contrario. Pero lo importante, es que la norma facilita la prueba de la posesión en favor de quien se encuentre en ese poder de hecho sobre la cosa, siempre y cuando su contraria no acredite que por ejemplo, era tenedor de la cosa probando el vínculo contractual en base al cual detentaba la misma. Se sostiene asimismo (Kiper) que a través de la norma se objetiviza la teoría de Savigny

En relación al pago de impuesto, no se evidencia por si la existencia de poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión.

En el juicio de usucapión se exige: “a) la existencia de actos posesorios; b) la continuidad de esa posesión; c) el carácter público de la conducta desplegada y e) la antigüedad de la posesión que exceda el lapso exigido por la ley, o sea, el de veinte años.”

Ahora bien, cabe preguntarnos ¿la parte actora, realizo actos posesorios, tuvo el tiempo exigido y en particular es de carácter público la conducta que despliego?

Creo que mi respuesta atendiendo al marco probatorio analizado, es que no que fue una posesión “publica” ya que no fue conocida por los propietarios de las acciones realizadas por los actores.

Es decir que no se desempeñaron por el tiempo necesario como propietarios, esto es así por las declaraciones testimoniales, las que en su conjunto acreditan que veían a los Sres Villafañez como propietarios del inmueble objeto de la Litis, y eso no fue tan solo ahí, sino en los expedientes, antes citados, los propios vecinos consideraban al Sr. Maldonado como cuidador o casero de los accionados.

Sumado a ello, los propios actores, en el informe socioambiental indicado precedentemente, alegaron que la propiedad les dieron para que vivieran en ella, de manera de no dejarla vacía y para que hubiese gente habitándola, de estas palabras, se puede notar la intención de sus propietarios de seguir manteniendo su ánimo de dueño de la propiedad, entendiendo que se tratan los actores, cuidadores del inmueble y no así propietarios, además en el mismo informe, alegaron que el Sr. Hugo Villafañe iba ocasionalmente al inmueble. Tiempo posterior recién alegaron que la Sra. Moreira había indicado con palabras, que le había dejado la propiedad para toda su vida.

Todo esto toma fuerza con la propia inspección ocular, donde todos los vecinos coinciden que la propiedad es de los accionados.

Asimismo los testigos ofrecidos por la parte actora una de ellos también reconoció que la propiedad era de la Sra. Moreira, madre de los accionados, y le permitió el ingreso a los actores Maldonado y

la Sra. Graneros no supo como los actores llegaron a ocupar el inmueble objeto de la Litis.

Entiendo que la parte actora, recién en el año 2015 inicio su relación de poder.

A lo largo del proceso, la parte actora no pudo explicar cómo ingresó al inmueble ni cómo lo adquirió para sí. Como mencioné anteriormente, considero que su posición se basa únicamente en una presunción, la cual admite prueba en contrario. En este caso, considero que dicha presunción ha sido desvirtuada y desmentida a través de las diversas declaraciones testimoniales, la inspección ocular y la prueba presentada en los demás expedientes citados anteriormente.

En este contexto, considero que para poder usucapir no es suficiente contar solo con el corpus (la posesión material del inmueble). También es necesario que los actores acrediten cómo comenzó su posesión a título de dueño, en forma exclusiva y excluyente respecto de la anterior poseedora. Es decir, deben demostrar que su posesión no solo fue física, sino que también fue realizada con la intención de ser propietarios y que excluyó a la anterior poseedora.

En el expediente no se encuentra controvertido que los accionantes ingresaron al inmueble para habitarlo, pero hasta el presente puede decirse que no se sabe en calidad de que.

La existencia de la posesión continua e ininterrumpida exigida por la ley sustantiva, y más específicamente para que se tenga por acreditado el corpus, no requiere la ocupación efectiva del inmueble en cuestión sino que también se cumple cuando se ejercen actos que importan un ejercicio directo del derecho de propiedad sobre el inmueble al cual se aplican.

Es importante en este juicio que los actores hayan acreditado el tiempo en que comenzaron a habitar para si.

“A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 7/9/93, "Glastra S. A. c. Estado nacional y otros", ED, 159-233; Bueres-Highton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pág. 749

Es decir, considero que no se logró acreditar el animus domini (la intención de ser dueño) en la presente acción. Por lo tanto, la acción de prescripción adquisitiva presentada por quienes habitaron el inmueble debe ser rechazada. Aunque se haya demostrado la permanencia en el inmueble, los actores no realizaron actos que revelaran el ánimo de dueño, más allá de simplemente habitar la casa para evitar que quedara desocupada.

El artículo 2353 del Cód. Civil dispone: “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” (“Nemo ipse sibi causam possessionis mutare potest”).

La norma se aplica igualmente a la tenencia (Lafaille, Héctor, Tratado de los derechos reales, Buenos Aires, Compañía Argentina de Editores SRL, 1943, vol. I., núm. 202, p. 180).

Por lo tanto, el que es tenedor de la cosa (v.gr. porque reconoce en otro la posesión - art. 2352 del Cód. Civil-), mantiene esa condición y no puede alterarla por sí mismo salvo que origine una nueva causa de la relación real, es decir, que produzca actos materiales o jurídicos de una entidad tal que

constituyan una rebelión contra el poseedor (Lafaille, ob. y vol. cit., núm. 152, ps. 135 y ss.; CN Civil, Sala D, autos “Bornio, Antonio c. Prop. Manuel Eguia 1169 s/ posesión vicenal”, del 04/05/2009).

La doctrina y la jurisprudencia concuerdan en señalar que, en los juicios de esta naturaleza, los magistrados deben examinar la prueba con suma estrictez, habida cuenta de las derivaciones que acarrea el acogimiento de la demanda para el anterior titular de dominio (CNCiv., Sala G, “Murúa, Rodolfo O. y otro c. Maleh de Mizrahi, Raquel”, del 27/06/2008).

III. Reconvención. Acción Reivindicatoria

Pasando a analizar la pretensión de la reconviniente, resulta que el art. 2758 del CC, requiere además de la titularidad del dominio, que el reivindicante haya perdido la posesión. “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella”.

Asimismo quiero resaltar que uno de los caracteres del dominio es el de ser perpetuo, esto es que no se extingue por el no uso, a diferencia de otros derechos reales.

“Las acciones reales protegen la existencia, la plenitud y la libertad de los derechos reales, aspectos cuyo sentido es necesario precisar. La “existencia” del derecho real queda comprometida cuando a su titular se le priva o se le disputa su relación directa con la cosa, que por definición caracteriza al derecho real y el ejemplo más claro es el de la “desposesión”. El ámbito de la existencia es resguardado por la más importante de las acciones reales típicas, o sea la reivindicatoria. El ámbito de la acción reivindicatoria es el de la “existencia” misma del derecho real que queda lesionada cuando al titular se lo priva o se le disputa su relación directa con la cosa, en tanto el derecho real supone a posibilidad de esa relación. En resguardo de la existencia del derecho real la acción reivindicatoria persigue comúnmente la restitución de la cosa de la cual se ve privado el actor con motivo de la “desposesión”, que conforma el caso más nítido de lesión de la existencia. La “desposesión” importa el desplazamiento de la posesión anterior, sin o contra la voluntad de quien la ejercitaba”. Acciones Reales- Jorge Horacio Alterini, Pág.15.

La reivindicación es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige de aquél que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios (SCBA, Ac. 68.604, sent. del 16-II-2000;).

La acción reivindicatoria pertenece al propietario, aun cuando no haya tenido él personalmente la posesión de la cosa, puesto que sucede al titular anterior, en todos sus derechos.-

Corresponde la acción reivindicatoria al actor en cuyo título de propiedad están referenciados los de aquellos que le precedieron, aunque él no haya sido nunca poseedor, pues las escrituras que acreditan el dominio de sus antecesores hacen presumir que éstos tuvieron esa posesión y lo autorizan a accionar en su propio interés, aunque no medie cesión expresa, porque ella va implícita en cada acto de enajenación (conf. CC102 La Plata, 234.030, sent. del 11-IX-2001;).

El ejercicio de la acción reivindicatoria, conforme el art. 2758 del Código Civil, nace del dominio que cada uno tiene de las cosas, y requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa, y por otro, la pérdida de la posesión y su ejercicio actual por parte del reivindicado. Esa legitimación que la ley otorga al "dominus" existe aunque el reivindicante no hubiera recibido nunca la tradición del bien, pues para ejercer la acción puede invocar la posesión de sus antecesores en el dominio.-

Siendo que la acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, cae sobre cabeza del reivindicante la prueba sobre su titularidad.

Respecto a la titularidad sobre el inmueble, la parte reconviniendo actor adjuntó en su documentación original, testimonio de hijuela de fecha 29/05/2015, donde consta que Eulalia del Tránsito Villafañe, Catalina del Valle Villafañe, Eulalia del Carmen Villafañe, Hugo Guillermo Villafañe, María Magdalena Villafañe y Mardoqueo Inocencio Villafañe heredaron de Ramon Ynocencio Villafañe y de Ramona de Jesus Moreira, el inmueble objeto de este juicio. Asimismo en el expediente "Maldonado Roberto y Díaz Marta S/Lesiones y Amenazas" se acompañó copia de escritura pública N°75 de fecha 30/01/1961, mediante la cual se transmitió el predio en cuestión, al Sr. Ramon Inocencio Villafañe.

5.- En el juicio, no se encuentra controvertido que la propiedad era del Sr. Villafañe y de la Sra. Moreira, la parte reconvenida manifiesta que ejercieron la posesión sobre el inmueble desde el año 1985. La parte reconviniendo, por su parte, reconoció que la demandada vivió en el inmueble, pero aclaró que lo hizo en carácter de mero tenedora.

Más allá de si la demandada ejerció actos posesorios sobre el inmueble, o fue mero tenedora, lo importante es resaltar que los Sres Maldonado no adjuntaron ningún título, ni probó haber adquirido el dominio mediante prescripción. De este modo en este caso, resulta aplicable el art. 2790 del ordenamiento civil expresa: "Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica".

A esto debo agregar que al referirse este último artículo citado a "títulos de propiedad anteriores", no se debe tomar en cuenta solamente el título del autor inmediato, pues el título anterior puede ser tanto el del reivindicante como el de cualquiera de sus antecesores de dominio. Ante esta presunción, carece de trascendencia que el título invocado no contenga constancias sobre la posesión del enajenante o sobre la tradición del inmueble, ya que dicha presunción recae sobre la posesión y propiedad del autor del título.

También la Excma. Corte ha expresado: "El art. 2790 CC se aplica en cada caso de transmisión, con lo cual la presunción de posesión se remonta hasta donde los títulos llegan. Por ello resulta procedente la reivindicación en los términos del art. 2790 del Cód. Civil, si el actor presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba haber adquirido el dominio por prescripción (cfr. CSJT en sentencia n°935 del 18/11/2004 en "Baza J. D. vs. Brandán de Gallo B. y otros s/Reivindicación; sentencia n° 685 del 31/8/2000 en "Augier de Galera B. vs. José Morelli y otro s/Reivindicación y daños y perjuicios", sentencia del 13/5/1996 en "Aguirre, José G. vs. Luna, Juan B. s/Reivindicación" y ante la presunción establecida por el art. 2790 del Cód. Civil carece de trascendencia que el título invocado no contenga constancias sobre la posesión del enajenante o sobre la tradición del inmueble, ya que dicha presunción recae sobre la posesión y propiedad del autor del título (conf. SCBA, 1979/5/2; DJBA, 116-504). El art. 2790 CC se aplica en cada caso de transmisión, con lo cual la presunción de posesión se remonta hasta donde los títulos llegan. Por ello resulta procedente la reivindicación en los términos del art. 2790 del Cód. Civil, si el actor presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba haber adquirido el dominio por prescripción (CSJT Sala Civil y Penal, sentencia: 290 fecha: 5/5/2010 "Gargiulo de Hadla María Cristina vs. Vizcarra Napoleón del Valle s/Reivindicación").

7.- Respecto a la posesión ejercida por la parte demandada, debo destacar que los instrumentos acompañados resultan insuficientes como para tener por acreditada el ejercicio posesorio del

inmueble, algo que ya fue analizado anteriormente.

8.- Por lo tanto, teniendo en cuenta que: a) el reivindicante posee y probó un título de propiedad anterior a la posesión probada de la demandada b) la parte demandada no ha desvirtuado el título invocado por los reconvinientes, ni probado haber ejercido una posesión con anterioridad a 1961 (fecha del título de la actora); c) los demandados no presentaron título alguno sobre el inmueble; corresponde hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

9.- Resta abordar las costas de este proceso, las que se imponen- atento a lo normado por el Art. 60 CPC y C- a la parte actora.

Por, lo que,

Resuelvo:

I.- No hacer lugar a la prescripción adquisitiva instaurada por Roberto Fernando Maldonado, Marta Josefina Díaz y María Paula Maldonado

II.- Hacer lugar a la reconvención por reivindicación instaurada por Mardoqueo Inocencia Villafañez, Hugo Guillermo Villafañez, Eulalia del Transito Villafañez, Eulalia del Carmen Villafañez y María Magdalena Villafañez, debiendo los demandados reconvenidos restituir la posesión, del inmueble ubicado en la calle Aguado N° 765 de la localidad de Aguilares, Departamento Río Chico, Provincia de Tucumán; Matrícula: R-15196. **Nomenclatura Catastral:** Circunscripción: I, Sección A , Manzana 68J, Parcela: 24. **Padrón inmobiliario N° 67473**, Matrícula Catastral N° 31117/1854. El mismo, está compuesto de 9 mts. de frente, de este a oeste por 43,63m de fondo de sur a norte. **Linda** al Norte, con Lote 11, al Sur, con calle Alejandro Aguado, al este, con lote 17, al Oeste, con lote 15. SUP : 392,40 m2. **Antecedente Dominial:** L° 00001- F : 089- S/ c - Zna : R , Año : 1.961.

III.- Costas, conforme a lo considerado.

IV.-Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 23/08/2024

Certificado digital:

CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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