Expediente: **154/23**
Carátula: **EL GUASANCHO S.R.L. C/ BARRIENTOS FRANCISCA AUDELINA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **07/11/2024 - 04:41**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - BARRIENTOS, FRANCISCA AUDELINA-DEMANDADO
20240593182 - EL GUASANCHO S.R.L., -ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 154/23

H3080085907

CAUSA: EL GUASANCHO S.R.L. c/ BARRIENTOS FRANCISCA AUDELINA s/ DAÑOS Y PERJUICIOS EXPTE: 154/23. Civil CJM

Monteros, 06 de noviembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: "**EL GUASANCHO C/REIVINDICACIÓN Y DAÑOS Y PERJUICIOS**", de cuyo estudio,

RESULTA:

1-Que a en fecha 11/11/2021se presenta la letrada Iara María Apud, invocando el carácter de apoderada de EL GUASANCHO SRL CUIT 30-70898437-6, por ante el Juzgado Civil y Comercial de la VII Nom. e inicia juicio de reivindicación y daños en contra de BARRIENTOS FRANCISCA AUDELINA, DNI N° 25.510.648, con domicilio Registrado en General Güemes Esquina 12 De Octubre, León Rouges, Tucumán; así como contra todo otro ocupante o poseedor o persona que se considere con derecho respecto a la parcela que a continuación describe. Asimismo, reclama los daños y perjuicios por la indebida ocupación del inmueble y la reiterada negativa y reticencia a devolver la posesión a su dueño, desde la ocupación indebida o cuanto menos desde que se les intima su restitución, hasta el momento de la entrega efectiva a su propietario.

Pide que, en ocasión de dictar sentencia, se disponga de la entrega de la posesión del inmueble a la accionante propietaria, y se condene a los demandados y/o a quienes ostenten la posesión reivindicada, al desahucio y al pago de una suma de dinero que compense los perjuicios ocasionados.

Al respecto de los hechos en los que funda su reclamo, manifiesta que la demandada se encuentra ocupando y/o se arroga derechos posesorios sobre un lote de terreno de aproximadamente 2.300 m2, el cual está ubicado en la localidad de Tafí del Valle, en un sector conocido como Barrio LACOSTA II, sobre calle principal, y cuya localización precisa se determina perfectamente en el croquis que acompaña, en el cual se identifica como lote N° 22.

Aclara que la superficie indicada anteriormente (2.300 m2) es "aproximada" por cuanto ha sido determinada con un relevamiento aéreo, sin que se hayan hecho mediciones de campo con instrumental de agrimensura y que su parte no cuenta con un plano de mensura y división del lote,

sea con o sin aprobación catastral, y que desconoce si la accionada cuenta con uno.

Indica que la parcela objeto de este juicio corresponde a una fracción dentro de la mayor extensión que abarca el padrón N° 680.820, cuya titularidad y dominio pertenece a la actora, y del cual sí existe un plano de mensura aprobado en 2.003.

Refiere que, históricamente, la superficie que abarca el padrón de la mayor extensión formaba parte de lo que se conocía como "Estancia Los Cuartos y Angostura", con título de propiedad del año 1.930 aproximadamente, que luego, fue sometido a un juicio de división de condominio que culminó con la división en diferentes fracciones adjudicadas a los entonces condóminos.

Que, según el testimonio de hijuela expedido en los autos "Chenaut de Galindo Borda, Lola s/ División de condominio, Expte. N° 419614/65 Juzgado CCC 5ª Nom. de fecha 21/02/2008, cuyo anexo fue expedido en fecha 31/05/2010, el padrón 680.820 en cuestión fue adjudicado a José Ignacio Chenaut (fallecido), padre de José Ignacio y Cecilia Ana Chenaut. Aclara que se identifica este inmueble en el anexo del testimonio, debidamente inscripto en el registro inmobiliario, como INMUEBLE N° 6.

Expresa que los Sres. José Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut, resultan ser únicos y universales herederos de su padre y de su madre (también fallecida), conforme surge de las declaratorias de herederos dictadas en fecha 30/06/1995 y 29/11/2006 en los autos caratulados “CHENAUT JOSE IGNACIO S/ SUCESIÓN” Expte. N° 1197/95 (hoy Juzgado en Sucesiones de la VIIIªNom) y explica que -por medio de un boleto de compraventa de fecha 11/11/2016- los Sres. José Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut efectuaron una venta de cuatro padrones a favor de “EL GUASANCHO SRL”: 680.820, 680.821, 682.822 y 680.835, que cada una de las parcelas tiene su respectivo plano de mensura, siendo el que aquí interesa (P. 680.820), el plano de división de mayor extensión N° 40884/03 (Expte. N° 17509-Y-03 de fecha 17/11/2003), cuyas medidas y linderos constan en el plano y en el testimonio de hijuela antes referenciados. Destaca que el boleto mencionado anteriormente fue debidamente inscripto en el Registro Inmobiliario, dando publicidad *erga omnes* al acto en cuestión y que, luego de las autorizaciones emanadas del sucesorio, conforme a las sentencias dictadas en fecha 30/11 y 21/12/2020, se ha otorgado el 15/01/2021 la escritura traslativa de dominio en favor de la actora EL GUASANCHO SRL. Manifiesta que adjunta copia digitalizada del protocolo de escritura, ya que el testimonio será expedido y otorgado a la compradora una vez que el registro de la propiedad culmine con los trámites de inscripción.

Adjunta también informe de domino del Registro Inmobiliario correspondiente al padrón 680.821, y un certificado de la Dirección General de Catastro y concluye que la existencia de un derecho de propiedad en favor de la parte actora, la habilita o legítima a promover esta acción para reivindicar la posesión perdida, que actualmente detenta la parte demandada, sin derecho alguno.

Explica que la actora realizó un relevamiento con drones y fotografías aéreas a partir de 2016 en que adquirió la mayor extensión, y que este relevamiento sumado al 'croquis' elaborado posteriormente en el año 2021, permite localizar e identificar el inmueble objeto de esta demanda con el N° 22: ubicado en el barrio LA COSTA II, Tafí del Valle, Nomenclatura catastral: Circ. Explica que la actora realizó un relevamiento con drones y fotografías aéreas a partir de 2016 en que adquirió la mayor extensión, y que este relevamiento sumado al 'croquis' elaborado posteriormente en el año 2021, permite localizar e identificar el inmueble objeto de esta demanda con el N° 22: ubicado en el barrio LA COSTA II, Tafí del Valle, Nomenclatura catastral: Circ. III, Secc. D, Lamina 285, Parc 115C(358), Padrón 680.820, Matricula 35235, Orden 2477. Linderos: Al norte lote 17,18, al oeste baldío, al sur calle pública y al este Argentano Ricardo Germán.

Destaca que, antes de suscribir el boleto de compraventa en favor de EL GUASANCHO SRL, los Sres. Chenaut iniciaron una medida preparatoria tendiente a determinar el estado de ocupación de los padrones 680.820, 680.821 y 680.822, así como otros sectores dentro de la mayor extensión. Que con tal objetivo, en fecha 24/05/2013, se realizó una inspección ocular de diversos sectores, dando cuenta de los números de medidores de energía eléctrica de la firma EDET SA en la zona, gestión en la cual se determinó que no existía ningún medidor cuya titularidad pertenezca a la Sra. Francisca Audelina Barrientos, conforme surge del informe enviado por la empresa prestataria del servicio ante la requisitoria judicial, de fecha 20/11/2013.

Afirma que, como resultado de la investigación realizada por su mandante, pudo constatar que en la actualidad la Sra. Barrientos tiene a su nombre el servicio N° 588015 de la empresa EDET, razón por la cual -y como medida previa- solicita se libre oficio a dicha firma, a fin de que informe sobre la

titularidad de ese servicio, fecha de inicio de este y se sirva remitir la documentación presentada ante esa oficina para la solicitud o habilitación del servicio.

Subraya que todas las gestiones realizadas para recuperar la posesión fueron infructuosas. Que su conferente reclamó por Carta Documento N°936061955 a la Sra. Barrientos Francisca Audelina en los siguientes términos: "*San Miguel de Tucumán, 27 de Julio de 2021.Cúmpleme dirigirme a Ud. en el carácter de apoderada general para juicios de la firma EL GUASANCHO SRL, conforme al instrumento de poder conferido mediante escritura N° 142 de fecha 05/10/20, otorgado por el escribano JOSÉ ESTEBAN BUSTOS, adscripto al Registro número treinta y nueve, el cual se encuentra en plena vigencia y pongo a su disposición en mi Estudio para su consulta. Siguiendo instrucciones de mi conferente, me dirijo a Ud. a fin de informarle y poner en su conocimiento que la firma EL GUASANCHO SRL ha adquirido por medio de un boleto de compraventa de fecha 11/11/2016, de parte de los Sres. José Ignacio Chenaut (h) y Cecilia Ana Chenaut (en su carecer de únicos y universales herederos de su padre), un total de cuatro inmuebles entre los cuales se encuentran los padrones inmobiliarios Nros. 680.820, 680.821 y 680.822, cuyas medidas, superficies y linderos constan en los respectivos planos de mensura y división aprobados oportunamente por la DGC. Finalmente, y luego de las autorizaciones emanadas del sucesorio "CHENAUT JOSE IGNACIO S/ SUCESIÓN" Expte. N° 1197/95 conforme a las sentencias dictadas en fecha 30/11 y 21/12/2020, se ha otorgado el 15/01/2021 la escritura traslativa de dominio en favor del EL GUASANCHO SRL. Una investigación realizada por mi mandante determinó que usted se arroga derechos sobre alguna fracción de terreno que forma parte de la mayor extensión (padrón 680.820), en La Costa II, figurando usted como titular del servicio N° 588015 de la empresa EDET, de modo que y a fin de evitar situaciones de conflicto, invito a Ud. a presentar la documentación respaldatoria y/o los títulos que avalen o acrediten el carácter en cuestión. A todo evento y hasta tanto no acredite suficientemente Ud. algún derecho legítimo sobre partes o fracciones comprendidas dentro de la aludida mayor extensión que pertenece en propiedad a EL GUASANCHO SRL, intimo a Ud. a la restitución de las mismas, bajo apercibimiento de accionar judicialmente. Atte.IARA MARIA APUD DNI N° 34.067.831".*

Indica que la misiva no recibió ningún tipo de respuesta por parte de la demandada, sea formal o informal, por lo que habiendo transcurrido un tiempo considerable el 20/08/2021 se inició la presente causa judicial por reivindicación ydaños y perjuicios en su contra, tramitándose el proceso de mediación bajo LEGAJON° 4657/21.-

Informa que el 28/10/21 se llevó adelante la primera audiencia de mediación y el proceso se cerró sin acuerdo de partes.

Considera oportuno referir a los antecedentes dominiales de la mayor extensión donde se ubica el fundo objeto de esta litis. En este orden de ideas explica que El Guasancho SRL posee legitimación activa para promover la acción en virtud de los instrumentos referenciados anteriormente (boleto de compraventa de fecha 11/11/2016 ingresado en el Registro Inmobiliario en fecha 29/12/2016 y escritura de dominio de fecha 15/01/2021), por medio de los cuales los vendedores o cedentes de los derechos transmitidos, resultan ser hijos y a la vez únicos y universales herederos de José Ignacio Chenaut (fallecido), quien a su vez fuera adjudicatario en hijuela judicial expedida en juicio de condominio, del inmueble en mayor extensión del lote cuya reivindicación se persigue. Manifiesta que acompaña copia de la hijuela expedida en juicio Caratulado "CHENAUT de GALINDO BORDA, Lola S/División de Condominio", y de las declaratorias de herederos de Don JOSE IGNACIO CHENAUT, en juicio sucesorio tramitado ante el Juzgado de Sucesiones de la Octava Nominación, autos caratulados: "CHENAUT JOSE IGNACIO S/SUCESION", Expte. N° 1197/95.

Explica que el inmueble objeto de la presente litis se encuentra dentro de lo que se conocía como Estancia Los Cuartos y Angostura, que pertenecía originariamente en propiedad a la firma CHENAUT HNOS. y se encontraba inscripta en el Registro Inmobiliario al Libro 32, Serie B, Folio 26, Departamento Tafí, y también en la Matrícula T-06344, Nomenclatura Catastral: C, III, Sección A, Manzana 13, Parcela 16, Padrón Inmobiliario N° 182.726, Matrícula Catastral N°35.235/56, mediante escritura Pública N° 503 de fecha 21 de Mayo de 1.932, pasada ante el E.P.N. Roque Pondal. Luego se procedió a la disolución y liquidación de la mencionada Sociedad, adjudicándose en condominio el inmueble en mayor extensión, a: Mercedes Chenaut, Lola Martínez de Chenaut, Lola Chenaut, Guillermo Chenaut, María Lidia Chenaut, Pedro Chenauty José Ignacio Chenaut.

Que, el Sr. José Ignacio Chenaut, quien fuera padre de los cedentes, tenía un porcentaje, dentro del condominio, que ascendía al 14,1433% del total. Que, en el año 1.965, los originarios condóminos resultantes de la Escritura Pública N° 503 ya citada, solicitaron la división de condominio, la que

tramitó como "Chenaut de Galindo Borda, Lola y Otros s/División De Condominio", Expte. N° 419614/65, por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la V Nominación y que, mediante sentencia de fecha 03 de Julio de 1984, se hizo lugar a la demanda de división de condominio, adjudicando a los distintos condóminos las fracciones descriptas en la referida resolución agregada a fs. 536 a 539 de los autos citados. Que, entre los inmuebles adjudicados a José Ignacio Chenaut, figura el que forma parte en su mayor extensión (P. 680.820) de la presente acción y que constituye el título de dominio exigido para la presente acción.

Resalta que, conforme pacífica doctrina de la Suprema Corte de nuestra Provincia, la exigencia de título del reivindicante no debe entenderse en un sentido documental o formal, en tanto instrumento probatorio del dominio, sino como causa válida o suficiente según el derecho y la ley para transmitir el dominio (cfr. C.S.J. Tuc., con diferentes integraciones; entre muchas otras, sentencia del 13/5/96 en autos "Aguirre vs. Luna"; N° 685 del 31/8/2000; N° 290 del 05/5/2010).

Ofrece como prueba la sentencia de fondo emitida en el marco de los autos caratulados "Chenaut José Ignacio y Otra C/ Jerez Carlos María Julián y Otro S/ Reivindicación - 37/13 " cuyos fundamentos, reproduce parcialmente.

Indica que en fecha 16/11/2010 el Sr. José Ignacio Chenaut hizo un relevamiento con escribano público de toda la zona abarcada por los padrones 680.820/821/822 y constató notarialmente, con apoyo y asesoramiento de un perito topógrafo, todos aquellos sectores que se encontraban libres de ocupantes sin construcción o mejoras, ni alambrado, ni delimitación alguna, ni animales, solo la tierra. Afirma que cada toma fotográfica ha sido identificada con un número que consta en el plano de ubicación, y además se ha geo referenciado con coordenadas el lugar y la orientación en que cada fotografía ha sido tomada, de manera de poder ubicar el sector que cada imagen ilustra. Subraya que algunas fotografías se tomaron en el sector donde se ubica la parcela con autos, y se ve que no había ocupación.

Agrega imágenes satelitales obtenidas del Google Earth Pro que demuestran que, antes de 2.016, no existía ninguna mejora ni acto posesorio ostensible, en la terminología del NCCyC.

Por último, menciona que la Estancia Los Cuartos utilizó históricamente toda esa zona donde se emplaza el predio como zona de pastoreo y/o agrícola.

Con respecto a los daños reclamados, indica que lo que peticiona es el valor locativo del bien inmueble que posee ilegítimamente la parte demandada desde la fecha de la misiva (interpelación). Afirma que este valor locativo por la ocupación indebida viene a compensar, resarcir o indemnizar la indisposición y la falta o privación de uso y goce del bien inmueble o la de percibir los frutos por parte de su propietario. Que su naturaleza jurídica vendría a ser la de un "fruto civil", en los términos y con los alcances de los arts. 1935 y 2.250 del CCyCN. Cita jurisprudencia.

Manifiesta que la privación de uso del inmueble constituye, *in re ipsa,* la evidencia de un daño efectivo, salvo prueba en contrario y refiere a otras causas similares a la presente, iniciadas por José Ignacio y Cecilia Chenauten que se ha receptado la pretensión de daños.

Refiere que, de acuerdo con lo relatado en esta demanda, la accionada es poseedora de mala fe. Que, en tales condiciones de negación, de silencio, de rechazo y de falta de exhibición de sus hipotéticos títulos o instrumentos, la demandada no puede en principio alegar posesión de buena fe y afirma que, en todo caso, será ella quien deba invocarla y probarla.

Como medida previa, para identificar correctamente el inmueble, pidió que se libre oficio a: a) Catastro Municipal de Tafí del Valle y a la Comuna de El Mollar, a fin de que remita copia de todo trámite, expediente y/o plano de mensura para prescripción adquisitiva y/o plano para edificación de obra privada, que registre como presentado por la Sra. Barrientos Francisca Audelina DNI N°25.510.648 en el Barrio LA COSTA II, Tafí del Valle.b) A la Dirección General de Catastro a fin de que informe si registra planos de mensura para prescripción adquisitiva presentado por la Sra. Barrientos Francisca Audelina DNI N° 25.510.648 como parte del padrón 680.820, ya sea que tenga o no aprobación Catastral y, en caso afirmativo envíe copia y c) A la Empresa de Distribución Eléctrica de Tucumán (EDET) a fin de que remita la documentación presentada por la demandada para la solicitud del servicio N° 588015 e informe quién es el titular del servicio y desde cuándo.

Considera que en autos ha quedado debidamente acreditado que los demandados ocupan el inmueble y que se han opuesto a restituirlo a sus propietarios, aún en forma anterior a la iniciación

del presente juicio, lo que revela que la ocupación es ejercida de mala fe, porque no se ha probado la existencia de ignorancia o error de hecho excusable respecto a su legitimidad (art. 2356 del C.C., hoy art. 1918 del C.C.C.N.).

En tales condiciones entiende que los accionados no pueden alegar posesión de buena fe.

Funda la pretensión esgrimida en esta demanda en lo dispuesto por los artículos 2.239 sgtes. y cctes. del CCyCN, así como los invocados en acápites anteriores.

Ofrece la siguiente prueba documental (en poder de la parte y/o en poder de terceros): a) protocolo de Escritura pública N° 11 de fecha 15/01/2021 otorgada por José Ignacio y Cecilia Ana Chenaut a favor de El Guasancho SRL, obrante en escribanía de registro N° 39, como asimismo copia de la actuación notarial (M 02160576 del 11/11/2016 formalizados en ACTA N° 038. FOLIO N° 15 038, LIBRO N° 41) de certificación de firmas del boleto de compraventa; b) toda actuación obrante en el proceso caratulado "Chenaut de Galindo Borda, Lola s/ División de Condominio, Expte. N° 419614/65" (juzgado 5° CCC), en especial el testimonio de hijuela y su anexo adjuntados a esta demandada; c) toda actuación obrante en el proceso caratulado "Chenaut José Ignacio y Otra c/ Jerez Carlos María Julián y Otro S/ Reivindicación Expte. N° 37/13", en especial el fallo dictado en fecha 02/06/2020; d) toda actuación obrante en el juicio sucesorio "Chenaut José Ignacio s/ Sucesión, Expte. N° 1197/95", en especial sentencias declaratorias de herederos, de renuncia a herencia, de autorización para escriturar, etc. que obraren en dicho proceso; e) toda actuación obrante en la Excma. Corte Suprema de la Pcia. en los autos caratulados Suc. de Chenaut José Ignacio c/ Superior Gobierno de la Pcia. de Tucumán s/ Reivindicación, Expte. N° 28/10 (originario), en especial la sentencia de fondo dictada en fecha 02/08/2011.

En fecha 30/03/2022 regresó oficio de la Dirección de Catastro y Edificación de Municipalidad de Tafí del Valle remitiendo el expediente iniciado ante aquella repartición por la Sra. Barrientos requiriendo el empadronamiento ante Catastro del inmueble objeto de litis, allí consta también copia de una cesión mediante la cual la demandada adquirió de la Sra. Aliente Ester Amelia el inmueble objeto de litis en fecha 11/09/2011, con firmas certificadas notarialmente en fecha 17/09/2012y sellado el 18/09/2012, también obra copia de plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre de la Sra.Estela Amelia Aliente, pasado por ante el Colegio de Agrimensores (en fecha 10/04/2012 y visado por la Secretaría de Estado de Coordinación con Municipios y Comunas Rurales (sin aprobación catastral).

En fecha 06/05/2022 regresó el oficio de la Dirección General de Catastro que informó que no registraba, a aquella fecha, planos de prescripción adquisitiva sobre el padrón N°680.820 a nombre de la Sra. Barrientos Francisca Audelina.

En fecha 04/07/2022 contestó oficio EDET e informó, con respecto al servicio de energía eléctrica N°588015, que se habilitó en fecha 12/09/2014 a nombre de María Fernanda Suarez DNI 30177639 y, luego, en fecha 30/10/2016 la titularidad del servicio pasó a Francisca Audelina Barrientos DNI 25.510.648, teniendo el servicio como titular precaria.

En fecha 17/11/2022 El Guasancho amplía demanda con la documentación aportada, la información brindada por la firma EDET SA y, fundamentalmente, por la Comuna de El Mollar.

Recuerda que, en la demanda se ha hecho mención a un "relevamiento con drones y fotografías aéreas" realizado por la actora a partir de 2016 año en que adquirió la mayor extensión, sumado al 'croquis' elaborado posteriormente en el año 2021. Conforme lo allí expresado, tales instrumentos permiten localizar e identificar el inmueble objeto de esta demanda con el N° 22: ubicado en el barrio LA COSTAII, Tafí del Valle, Nomenclatura catastral: Circ. III, Secc. D, Lamina 285, Parc115C(358), Padrón 680.820, Matricula 35235, Orden 2477. Linderos: Al norte lote17,18, al oeste baldío, al sur calle publica y al este Argentano Ricardo Germán.

2-En fecha 6/02/2023 se presenta la Sra. Francisca Audelina Barrientos, con domicilio real en general Güemes esq. 12 de Octubre, León Rouges, Monteros, Tucumán con el patrocinio letrado de la letrada Pagnoni Stefanía y opuso excepción de incompetencia en razón del territorio, argumentando que el inmueble objeto de litis que se encuentra ubicado en la localidad de Tafí del Valle, pertenece a la jurisdicción del Centro Judicial de Monteros.

En fecha 22/02/2023, el Dr. Navarro contesta la excepción opuesta, allanándose.

En fecha 22/08/23 se declara la incompetencia en razón del territorio y se remiten los autos a este Juzgado Civil y comercial de Monteros.

Corrido el traslado de ley, en fecha 06/10/2023, contesta demanda la Sra. Barrientos, solicitando su rechazo con costas.

En tal sentido, formula negativa general todos y cada uno de los hechos invocados por la actora que no tengan expreso y puntual reconocimiento por la parte demandada.

En particular niega que la actora sea propietaria de un inmueble de 2300m2 ubicado en la localidad de Tafí del Valle, en el Barrio conocido como LA COSTA II, la autenticidad del croquis acompañado por la parte actora, donde identifica al objeto de la litis con el N°22, que esta cumpla con condiciones para promover la presente acción, que el inmueble objeto de la litis pertenezca a un terreno de mayor extensión identificado con el padrón N°680.820, que este halle sometido a un juicio de división de condominio; la existencia y veracidad del plano de mensura mencionado por la actora del año 2003; que la superficie que abarca el padrón de mayor extensión, formara parte de lo que se conocía como Estancia Los Cuartos y Angostura; que exista un título de propiedad del año 1930; la existencia del juicio de división de condominio y de la adjudicación del padrón 680.820 al Sr. José Ignacio Chenaut; que exista un boleto de compraventa de fecha 11/11/2016 donde los Sres. Chenaut efectuaron una venta de cuatro padrones a El Guasancho. Niega también la autenticidad del plano de división, y de la hijuela, que esta se encuentre debidamente registrada y que produzca efecto erga omnes. Niega la autenticidad del relevamiento con drones y la veracidad de las fotografías aéreas realizada por la actora en el año 2016, la autenticidad del croquis elaborado en el año 2021. Niega la existencia de un derecho de propiedad,así como también la legitimación activa de la actora para interponer la presente demanda, la veracidad de los informes requeridos a EDET SA en fecha 20/11/2013 y la veracidad del contenido de la Carta Documento N° 936061955 de fecha 29/07/2021.

Manifiesta que, incluso, la Comunidad Indígena del Pueblo Diaguita del Valle de Tafí, ha reconocido y respetado dicha posesión, eximiendo a la fracción del relevamiento de tierras indígenas, para mostrarse de acuerdo que la misma pertenecía a los anteriores posesores, Sres. Bazán. Indica que estos han realizado diversos actos posesorios que, desde su mismo ingreso, comenzaron con las tareas de deslinde, colocando pircas de piedras en algunos sectores, a más de la limpieza en otros. Que, a la par, implantaron una alambrada en parte de su perímetro y en otros sitios abrieron picas para el pastoreo de ganado y la construcción de corrales para animales. Que -una vez adquirido el lote por la Sra. Aliente- continuó con las tareas cometidas por los Bazán, entre ellos la realización de dos planos de mensura, a saber: expte N 2135/220- P- 2011 y expte N° 1530/220- P-2012. Los cuales se encuentran en el Juzgado Civil y Comercial Común I nominación del Centro Judicial Concepción.

Concluye que sus procederes han sido los que ostensiblemente observan los propietarios, tanto en sus relaciones con el bien, como con los terceros, es decir se han comportado como verdaderos dueños.

Afirma que, por medio de los mencionados instrumentos, la Sra. Esther Amelia Aliente, cedió a la accionada las acciones y derechos posesorios sobre dos fracciones contiguas que hoy constituyen un solo inmueble, ubicado en Paraje de la Costa Dos, departamento Tafí del Valle. Que, la primera fracción consta de veinte metros de frente por cincuenta metros de fondo y linda al Norte, pirca de la Suc. Astorga, al Sur, calle pública, al Este calle Circunvalación Territorio Indígena y al Oeste mayor extensión de la cedente. Que, en dicha fecha, marzo de 2012, ingresó al inmueble y comenzó las tareas de remoción de piedras, nivelación y alambrado. Que, en septiembre de 2012 convino con la Sra. Aliente adquirirle un nuevo lote contiguo al primero, operación que se concretó en fecha y por el instrumento mencionado ut supra. Que, la nueva fracción, lindera al oeste del que ya poseía la accionada, es de 20 metros en el costado Norte; 30 metros en el costado Sur; 50 metros en el costado Este y 53 metros en el Oeste. Que son sus linderos, al Norte, pirca de sucesión Astorga, al Sur, calle publica: Este, antes la cedente hoy la cesionaria y al oeste, la cedente. Que también hizo real entrega de la posesión del nuevo lote, con el cual su señorío sobre el inmueble se consolidó y continuó con las tareas de alambrado y preparación para construir una vivienda.

Por otra parte, sostiene que el inmueble cedido se encuentra ubicado en territorio de la Comunidad Indígena de Tafí del Valle. Que, el cacique del Pueblo Diaguita de Tafí del Valle, con personería jurídica N° 283/6, Santos Eugenio Pastrana mediante instrumento privado de 29 de marzo de 2012, fue notificado de la venta de los derechos de posesión, la que rubricó de conformidad. Acompaña

copia de dicho instrumento.

Expone que, desde que adquirió el inmueble, pagó las tasas comunales, tal como acredita con los recibos que adjunta, cuyos originales obran en el Juzgado Civil y Comercial I Nominación del Centro Judicial Concepción en el marco del Expte. “Suarez María Fernanda C/ Barrientos Francisca Audelina y Otros S/ Acciones Posesorias”.

Luego, cita el fallo “Provincia De Tucumánc/ Rak Marcos Rodrigo s/ Reivindicación” para decir que la acción reivindicatoria puede ejercerla quien tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla a quien efectivamente la posee y que “quien pretende ejercitarla (a la acción de reivindicación) debe justificar su derecho sobre la cosa objeto de la misma invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión, demostrando el antecedente jurídico del que tal derecho resulta y la pérdida de la posesión”.

Indica que la base del éxito de la acción reivindicatoria reside en el título, que resulta de acreditación indispensable, y que debe ser de fecha anterior a la posesión del demandado.Al respecto de esta afirmación destaca que la actora, a través de sus representantes, ha expresado en la demanda que "...finalmente y luego de las autorizaciones emanadas del sucesorio conforme a las sentencias dictadas en fecha 30/11 y 21/12/2020, se ha otorgado el 15/01/2021 la escritura traslativa de dominio en favor de la actora ELGUASANCHO SRL. Se adjunta copia digitalizada del protocolo de escritura, ya que el testimonio será expedido y otorgado a la compradora una vez que el registro de la propiedad culmine con los trámites de inscripción."

De allí concluye que el título en el cual se basa la acción es posterior a su posesión efectiva. Subraya que en el momento de la interposición de la demanda los trámites para la inscripción definitiva no estaban concluidos.

Concluye que tal circunstancia invalida la viabilidad del título en el que se basa la presente acción. Manifiesta que, en el mejor de los casos se podría analizar la fecha del boleto de compraventa con el que cuenta El Guasancho, pero aun así podría sustentarse la acción atento a que el boleto data del año 2016, siendo que Barrientos cuenta con una real y efectiva posesión del inmueble desde el año 2012, tal como se acredita con las cesiones de fecha cierta como con los comprobantes del pago de tasas, y aún más, con una casilla que data de esa fecha que será demostrada con una inspección ocular e informe vecinal que en el momento procesal oportuno.

Indica que la de la actora es una "aventura" inmobiliaria, ya que los transmitentes nunca tuvieron la posesión del inmueble. Que las medidas preparatorias realizadas por la parte actora no son sobre el inmueble de la litis sino sobre el inmueble de mayor extensión.

Afirma que, tampoco se puede decir que la actora tenga un título de propiedad, atento que el título de propiedad se conforma con título y el modo, y nunca existió una acción traslativa de dominio, ni una relación de hecho sobre el inmueble. Expresa que no es posible hablar de que exista una relación de poder en cabeza de la actora, ya que esta nunca ejerció un domino ni se apersonó en el inmueble, ni él ni sus antecesores.

Concluye que no se puede tener un título de propiedad sobre lo que no se tiene un dominio material, ya que nunca existió el animus, porque nunca se materializó en actos concretos de dominio. Refiere que, de otro modo, no se explica cómo es que la demandada tiene una casa, que habita de manera pública y pacifica hace varios años.

Se pregunta cómo puede ser que ni la accionante ni sus antecesores hayan ejercido actos materiales, y que la señora Barrientos haya comprado, construido y habitado todos estos años sin ningún tipo de turbación. Y razona que los supuestos antecesores del Guasancho nunca ejercieron actos de poder sobre el inmueble.

Aduce que la parte actora pretende reivindicar un inmueble cuyo domino nunca tuvo, que en todo caso correspondería la acción de la actora contra sus sucesores, atento a que en todo el recorrido jurídico que realizó la actora (desde que realizo el boleto de compraventa hasta la inscripción provisoria, los tramites en el registro inmobiliario) nunca se percató de que existían personas viviendo, habitando comportándose públicamente como dueños, a título personal. Considera que la posesión efectiva de la señora Barrientos, vale aúnmás que una promesa de venta, porque es efectiva, cierta real, publica para sus vecinos en la vía pública, no una ficción jurídica.

Se cuestiona luego, cómo puede ser que toda la línea sucesoria que invoca un derecho perfecto de propiedad no haya ejercido actos materiales de dominio, plantar un árbol, cercar, etc. Y también ¿Cuál sería el dominio sobre un inmueble sin ningún acto material, sin un cerramiento, sin plantar el árbol, sin cortar el césped?Luego de estas reflexiones afirma que el dominio no se ejerce por boleto de compraventa, pues ello no evidencia el ánimo de dueño.

Ofrece, como prueba documental, las cesiones de acciones y derechos posesorios de fecha 28/03/2012 y 18/09/12 celebrada entre Esther Aliente y Barrientos Francisca Audelina; boletas de pago de tasa a la Municipalidad de Tafí del Valle y Comuna Rural de El Mollar; plano de mensura expte.N° 5 135/220- P- 2011 y expteN° 1530/220- P-2012. Indica que los originales de la documentación descripta se encuentran agregada en el expte "Suarez María Fernanda C/ Barrientos Francisca Audelina y Otros S/ Acciones Posesorias" N° 432/16 del Juzgado Civil y Comercial I Nominación del Centro Judicial Concepción.

También ofrece como prueba el boleto privado de cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 24/11/1984, celebrado entre los Sres. Manuel Isaías Bazán y Osvaldo Domingo Bazán, y la Sra. Esther Amelia Aliente; plano de mensura expte. N 2031/220- P- 2012; Facturas de EDET con fecha 10/05/2012, resolución N°1 del 01/02/93 de la Dirección de Energía de la Provincia y solicitud de servicio de EDET, todos a nombre de la Sra. Esther Amelia Aliente. Indica que esta documentación se encuentra agregada en los autos "Aliente Esther Amelia C/ Sucesores De Galindo Chenaut Dolores Maria Isabel S/ Acciones Posesorias" N° 1635/12, radicado en el Juzgado Civil y Comercial de la III Nominación del Centro Judicial Capital.

En fecha 17/10/2023, la Dra. Pagnini renuncia al patrocinio letrado. En fecha 20/10/2023 se intimó a la Sra.Barrientos Francisca Audelina en su domicilio real a efectos de que, en el plazo de ley, constituya nuevo domicilio digital, bajo apercibimiento de tenerla por constituida en los estrados digitales del juzgado (art. 17 del CPCCT), en fecha.

En el informe de fecha 21/12/2023 consta que en fecha 30/10/2023 se notificó a los ocupantes del inmueble sito en lote n° 22 el traslado de la demanda. Que, de la manda diligenciada surge que en ambas visitas realizadas por el oficial notificador no se encontró personal alguno en el lugar fijando la cédula a tal fin. La actuaria también informó que el plazo para que terceros ocupantes contesten demanda venció el 24/11/2023 a hs. 10:00.También informó que el día 24/11/2023 se notificó a la Sra. Francisca Adelina Barrientos a efectos constituya nuevo domicilio digital, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en los estrados judiciales, y que el plazo para hacerlo venció el día 04/12/2023 a hs. 10:00, sin que realice manifestación alguna al respecto.

En proveído de igual fecha se tuvo a la Sra. Francisca Adelina Barrientos por constituido domicilio digital en los estrados judiciales y se abrió la causa a prueba.

3- La audiencia de conciliación y proveído de pruebas se llevó a cabo en fecha 19/04/2024, sin la presencia de la accionada quien tampoco ofreció prueba. Allí se determinaron los hechos controvertidos y se proveyó la prueba ofrecida por la actora.

Finalmente, la audiencia de vista de causa se llevó a cabo en fecha 25/06/2024. Allí se produjo la prueba testimonial, expuso sus alegatos orales el letrado Navarro Muruaga, se practicó planilla fiscal y se ordenó el pase a despacho para resolver.

CONSIDERANDO.

1-Hechos controvertidos.

Que la razón social EL GIASANCHO SRL, se presentó -inicialmente por medio de su apoderada Dra. Iara María Apud y, posteriormente (desde el 03/03/2022) a través del Dr. Javier Hernán Navarro Muruaga- e inició juicio de reivindicación y daños y perjuicios derivados del desapoderamiento en contra de BARRIENTOS FRANCISCA AUDELINA, DNI N° 25.510.648, con domicilio en General Güemes Esquina 12 de Octubre, León Rouges y/o en contra de cualquier poseedor u ocupante que se considere con derecho sobre un inmueble de aproximadamente 2.300 m2, el cual está ubicado en la localidad de Tafí del Valle, en un sector conocido como Barrio LA COSTA II, sobre calle principal, y cuya localización precisa se determina en el croquis que acompaña, como lote N°22, aclarando que la superficie indicada anteriormente (2.300 m2) es "aproximada" y que corresponde a una fracción dentro de la mayor extensión que abarca el padrón N° 680.820, cuya titularidad y dominio pertenece a la actora, y del cual sí existe un plano de mensura aprobado en 2.003.

Al respecto de la reivindicación sostiene que la parte actora, es titular de dominio con respecto al referido inmueble a partir del contrato de compraventa suscrito en fecha 29/12/2016 entre El Guasancho -por un lado- y José Ignacio y Cecilia Ana Chenaut, por el otro. Aclara que estos últimos son los únicos herederos de José Ignacio Chenaut (fallecido) quien resultó adjudicatario del inmueble objeto de litis que pertenece a una mayor extensión, en los autos caratulados "Chenaut de Galindo Borda, Lola s/ División de condominio, Expte. N° 419614/65 que tramitó por ante el Juzgado CCC V Nom. del Centro Judicial Capital. Refiere a los antecedentes dominiales previos a aquel proceso se remontan al año 1931 y aclara que la escritura de dominio fue confeccionada en fecha 15/01/2021.

Con respecto a los daños reclamados, indica que lo que peticiona es el valor locativo del bien inmueble que posee ilegítimamente la parte demandada desde la fecha de la misiva (interpelación).

Por su parte, la Sra. Barrientos contesta demanda requiriendo el rechazo de la acción.

Niega en general y en particular todos los dichos de la actora, como así también la autenticidad de la documentación acompañada.

Niega principalmente que El Guasancho SRL sea propietaria del inmueble de 2300m2 ubicado en la localidad de Tafí del Valle, en el Barrio conocido como LA COSTA II, identificado como Lote 22.

Indica que el predio en cuestión fue poseído por el Sr. Osvaldo Domingo Bazán y Manuel Isaías Bazán desde antaño, y que -a su vez- al Sr. Bazán le correspondió por compra en mayor extensión por parte de pago en concepto de trabajo efectuados a la Sra. Dolores Galindo Chenaut.

Indica que los Sres. Bazán tuvieron la posesión hasta el 24/11/1984, fecha ésta en que procedieron a vender y entregar la posesión a Esther Aliente quien en el año 2012 le vendió las dos fracciones contiguas que integran el inmueble objeto de litis a la Sra. Barrientos, mediante dos cesiones de acciones y derechos posesorios de fechas 28/03/2012 y 17/09/2012

Destaca que, desde 1984 hasta la transmisión a accionada, en el año 2012, la posesión de Aliente fue continua, publica, pacifica e ininterrumpida, y que -correlativamente- desde el año 2012 hasta la actualidad la actora tuvo la posesión en idénticas condiciones.

Manifiesta que, incluso, la Comunidad Indígena del Pueblo Diaguita del Valle de Tafí, ha reconocido y respetado dicha posesión, eximiendo a la fracción del relevamiento de tierras indígenas, para mostrarse de acuerdo con que la misma pertenecía a los anteriores posesores, Sres. Bazán.

Indica que estos realizaron numerosos actos posesorios, que describe y que luego también la Sra. Aliente y la accionada realizaron diversos actos posesorios a título de dueños, los que también enumera.

Refiere que el inmueble cedido se encuentra ubicado en territorio de la Comunidad Indígena de Tafí del Valle. Que, el Cacique del Pueblo Diaguita de Tafí del Valle, con personería jurídica N° 283/6, Santos Eugenio Pastrana, mediante instrumento privado de 29/08/2012, fue notificado de la venta de los derechos de posesión, la que rubricó de conformidad.

Cuestiona el título de dominio de la actora por considerarlo posterior a la posesión efectiva de la accionada. Subraya que en el momento de la interposición de la demanda los trámites para la inscripción definitiva de la escritura traslativa de dominio no estaban concluidos. Manifiesta que, en el mejor de los casos se podría analizar la fecha del boleto de compraventa con el que cuenta El Guasancho, pero aun así podría sustentarse la acción atento a que el boleto data del año 2016, siendo que Barrientos cuenta con una real y efectiva posesión del inmueble desde el año 2012.

También afirma que la actora no es titular de dominio porque nunca se hizo la tradición de la cosa. Concluye al respecto que no se puede tener un título de propiedad sobre lo que no se tiene un dominio material, ya que nunca existió el animus, porque nunca se materializó en actos concretos de dominio. Refiere que, de otro modo, no se explica cómo es que la demandada tiene una casa, la cual habita de manera pública y pacifica hace varios años.

Así las cosas -y conforme surge de la audiencia de vista de causa- en autos se encuentra controvertido: a) la titularidad del derecho de dominio invocado por la actora, respecto de la fracción de terreno cuya superficie aproximada de 2.300 m2, ubicada en Tafí del Valle, en la zona conocida como “La Costa II”, Lote 22, integrante de la mayor extensión que abarca el padrón n°680.820,

anterior a la posesión de la actora; 2)- que la parte actora hubiera tenido título suficiente que justifique el derecho de dominio que invoca, al momento de iniciar la acción reivindicatoria; c) que se hubiera cumplido con la exigencia de la tradición para obtener el derecho real de dominio, es decir que El Guasancho SRL o sus antecesores hubieran tenido la posesión del inmueble objeto de litis y que hubiese sido desposeídos por la demandada.

A ello, es preciso agregar el hecho de que el inmueble objeto de litis integre el territorio comunitario de propiedad de la Comunidad Diaguita del Valle de Tafí, pues en esta circunstancia funda su defensa la parte demandada.

A continuación, analizaré la prueba rendida en autos a fin de resolver las cuestiones antes descriptas.

2-Objeto de litis.

Al respecto del inmueble objeto de litis, advierto que la demanda de reivindicación fue iniciada con respecto a un lote de terreno de, aproximadamente, 2.300 m2, el cual está ubicado en la localidad de Tafí del Valle, en un sector conocido como Barrio LA COSTA II, sobre calle principal, y cuya localización precisa se determina en el croquis que acompaña, como lote N° 22. En dicha oportunidad, la actora aclaró que la superficie indicada (2.300 m2) es "aproximada" por cuanto ha sido determinada con un relevamiento aéreo, sin que se hubieran hecho mediciones de campo con instrumental de agrimensura. También dejó en claro que la parcela objeto de este juicio corresponde a una fracción dentro de la mayor extensión que abarca el padrón N° 680.820, cuya titularidad y dominio pertenece a la actora, y con respecto al cual sí existe un plano de mensura aprobado en 2.003.

Para poder identificar con más precisión el inmueble objeto de litis, en el escrito de demanda la actora requirió que, previo a correr traslado, se libre oficio a Catastro de la Municipalidad de Tafí del Valle, la Dirección Provincial de Catastro y a EDET.

En fecha 30/03/2022 regresó oficio de la Dirección de Catastro y Edificación de Municipalidad de Tafí del Valle remitiendo el expediente iniciado ante aquella repartición por la Sra. Barrientos requiriendo el empadronamiento ante Catastro del inmueble objeto de litis, allí constan también las cesiones mediante las cuales la demandada adquirió de la Sra. Aliente Ester Amelia el inmueble objeto de litis, también obra plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre de la Sra. Estela, Amelia Aliente, pasado por ante el Colegio de Agrimensores en fecha 10/04/2012, sin aprobación castastral. Sin embargo, de aquel plano surge que el inmueble (integrado por dos fracciones) posee la siguiente nomenclatura catastral: Circ. III, Secc D, mzna./Lam.285, Parcela 115c (358), padrón 680.820, matrícula 35235, orden 2477. Si bien no resulta legible la superficie, y las medidas están manuscritas sobre el plano, estas y coinciden con las que constan en las cesiones antes referidas.

Sobre este plano resta agregar que en el marco del CPA N°2/3 regresó informe que da cuenta de que el plano tampoco fue pasado por ante la Municipalidad de Tafí del Valle.

Por último, en el informe Catastro de Tafí del Valle también se agrega valuación catastral de la que surge que la superficie del inmueble es de 2.270,20 mts. extensión que coincide con la que informa la actora en forma aproximada.

En fecha 06/05/2022 regresó el oficio de la Dirección General de Catastro que informó que no se registraban a aquella fecha planos de prescripción adquisitiva sobre el padrón N°680.820 a nombre de la Sra. Barrientos Francisca Audelina.

En fecha 04/07/2022 contestó oficio EDET e informó, con respecto al servicio de energía eléctrica N° 588015 que se habilitó en fecha 12/09/2014 a nombre de María Fernanda Suarez DNI 30177639 y, luego, en fecha 30/10/2016 la titularidad del servicio pasó a Francisca Audelina Barrientos DNI 25.510.648, teniendo el servicio como titular precario.

En fecha 17/11/2022, El Guasancho amplió demanda con la documentación aportada y la información brindada por la firma EDET SA y, fundamentalmente, por la Comuna de El Mollar, a fin de ratificar la descripción del inmueble plasmada en el escrito de demanda,

Recuerda que, en la demanda se ha mencionado un "relevamiento con drones y fotografías aéreas" realizado por la actora a partir de 2016, año en que adquirió la mayor extensión, sumado al 'croquis'

elaborado posteriormente en el año 2021. Conforme lo allí expresado, tales instrumentos permiten localizar e identificar el inmueble objeto de esta demanda con el N° 22: ubicado en el barrio LA COSTAII, Tafí del Valle, Nomenclatura catastral: Circ. III, Secc. D, Lamina 285, Parc115C(358), Padrón 680.820, Matricula 35235, Orden 2477. Linderos: Al norte lote17,18, al oeste baldío, al sur calle publica y al este Argentano Ricardo Germán.

Indica que los dos instrumentos firmados por la Sra. Barrientos y presentados por la Comuna de El Mollar (cesión de derechos posesorios de fecha 28/03/2012 otorgado en Monteros, y del 11/09/2012 otorgado en Concepción, y plano de mensura con demarcación de las dos fracciones), no hacen más que ratificar lo expresado particularmente en el párrafo anterior respecto del relevamiento mencionado.

En consecuencia, en la audiencia de vista de causa quedó en claro que el inmueble objeto de reivindicación es la fracción de terreno cuya superficie aproximada de 2.300 m2, ubicada en Tafí del Valle, en la zona conocida como “La Costa II”, Lote 22 (conf. croquis acompañado con escrito de demanda identificado como "Relevamiento Suc. De José Ignacio Chenaut" agregado en archivo de fecha 31/08/2023 en PDF N° 26952), que corresponde a una fracción dentro de la mayor extensión que abarca el padrón n°680.820. Nomenclatura Catastral: Circunscripción III, Sección D, Lamina 285, Parcela 115 C (358), Matrícula 35.235, orden 2477.

Esta es la descripción que identifica al inmueble objeto de litis con respecto al cual se analizará la prueba ofrecida.

3- Reivindicación

Dispone el art. 2248 CCCN que la acción reivindicatoria “tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y que corresponde ante actos que producen el desapoderamiento”.

Al respecto, la doctrina sostiene que “el paradigma de las acciones reales es la acción reivindicatoria. En términos generales, puede afirmarse que es la acción de un titular de un derecho real que perdió la posesión contra quien posee la cosa indebidamente. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa. Es una acción real, como derivada de un derecho real, y susceptible de ejercerse erga omnes”. (KIPER, Claudio, Tratado de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994, RubinzalCulzoni, 2016, T.II, p. 450).

Es decir, si el titular dominial con derecho a poseer ha perdido la posesión, puede ejercer la acción reivindicatoria, ya que el dueño no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad, a menos que deje poseer la cosa por otro durante el tiempo requerido para que éste pueda adquirir la propiedad por la prescripción (CCiv. y Com. Córdoba, sala 4ª, 14/11/2008, Lexis N°1/70053931), defensa que no fue opuesta por la demandada, quien -en cambio- se limitó a referir a posesiones anteriores y a afirmar la pertenencia del inmueble objeto de litis a la propiedad comunitaria de la Comunidad Indígena del Valle de Tafí.

El Art. 2249 del CCCN dispone que “para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia”.Ello así, el peticionante debe justificar -a los fines de la procedencia de la acción instaurada- el título que le da derecho sobre la cosa, así como la pérdida de la posesión y demás circunstancias que indican su ejercicio actual por parte del reivindicado.

Y la demandada, atento a las defensas que opone, debe probar fehacientemente que ejerce la posesión del inmueble desde una fecha anterior a la del título que invoca la actora y que este integra la propiedad de las tierras que tradicionalmente ocupa la Comunidad Indígena del Pueblo Diaguita del Valle de Tafí, pues estas son las únicas defensas que opone a la pretensión de la actora. Asimismo, y como consecuencia de los anterior,esta ha de probar que ocupa el inmueble en cuestión como comunera de aquella Comunidad, pues la propiedad comunitaria es inajenable, intransferible e inembargable (art. 75 inc. 17 CN), de modo que no podría valerse de ella, sino a partir de la demostración de la existencia un vínculo espiritual y cultural con la tierra, como integrante de la comunidad.

Siguiendo este razonamiento analizaré, en primer lugar, si la actora ha acreditado ser titular de dominio con respecto al inmueble que pretende reivindicar y -en su caso- si ese título torna

preferible su derecho a la posesión frente al derecho invocado por las demandadas, conforme lo dispuesto en el art. 2256 CCCN.

Al respecto, se ha sostenido que “título", equivale al acto jurídico que sirve de causa al dominio alegado por el reivindicante, extremo que sólo puede acreditarse mediante la realización de los actos prescriptos por la ley de fondo. La alegación y acreditación del título de dominio constituye un presupuesto esencial e ineludible para el ejercicio de la acción reivindicatoria (CS Tucumán, sala Civ. y Penal, 19/3/2004, Lexis N°1/76417)”.

Así las cosas, para justificar su título de dominio, El Guasancho acompaña,un boleto de compraventa fecha 11/06/2016ingresado provisionalmente en el Registro Inmobiliario en fecha 29/12/2016, una escritura traslativa de dominio posterior, de fecha 15/01/2021 e informe de dominio.

Al respecto de este último, advierto que el informe que obra en autos corresponde a la fracción identificada con el padrón 680.821, en lugar del padrón 680.820, donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de litis.

La restante documentación fue presentada en formato digital y su autenticidad fue constatada, en el marco del CPAN°3, con la contestación del informe emitido por la Escribanía de Registro N° 39.Allí la Escribanía Bollea de la Orden acompaña copia certificada de la escritura de venta por tracto abreviado de fecha 11/01/2021. Asimismo, informa que la actuación notarial M02160576, formalizada en Acta N° 038, Folio N° 038, Libro N° 41, de certificación de firmas es autentica y pasó por ante el registro 39 de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, aclarando que el mencionado libro del año 2016 se encuentra en el Colegio de Escribanos de Tucumán.

Asimismo, para demostrar los antecedentes dominiales del título del que dominio que invocan, la actora ofrece como prueba el proceso caratulado "Chenaut de Galindo Borda, Lola s/ División de condominio”, Expte. N° 419614/65 Juzgado CCC 5ª Nom. Allí, en fecha 21/02/2008, se expidió testimonio de hijuela cuyo anexo fue expedido en fecha 31/05/2010, el padrón 680.820 en cuestión fue adjudicado a José Ignacio Chenaut (fallecido), padre de José Ignacio y Cecilia Ana Chenaut. También ofreció el proceso caratulado “Chenaut José Ignacio s/ Sucesión” en el marco del cual, los Sres. Ana Cecilia Chenaut, José Ignacio Chenaut (cedentes de El Guasancho) fueron declarados únicos herederos de José Ignacio Chenaut y de Aida Gonzales Lelong. En aquel proceso, en fecha 31/08/2020, se dictó sentencia autorizando a José Ignacio y Ana Cecilia Chenault para que, en nombre y representación del sucesorio realice los trámites para obtener la escritura traslativa a favor de El Guasancho SRL con respecto a los siguientes inmuebles: “.... b) Fracción Identificado en el titulo como inmueble N° 6 fracción de terreno cuyo padrón original era 80.945 a la fecha de adjudicación del 03/07/84 y corresponde en la actualidad padrón 680.820, matricula catastral 35235, N° de orden 2477, parcela 115C (3E8), Circ. III, Sec. D, M o L 285. Cuenta actualmente con matrícula registral propia, identificada con la matricula T-50820, según plano de división de mayor extensión (para otorgar hijuela) N° 40886/03 debidamente aprobado por expte. N° 1711-Y-03 de fecha 17/11/2003, sus linderos son: Norte:Malena Chenaut, Sur: Suc. de José Ignacio Chenaut, Este: Suc. Chenaut de Galindo Borda y parte con suc. José Ignacio Chenaut, Oeste: Ruta Provincial N° 307. Medidas: desde el pto. 1 al pto. G2: 315,20m, desde el pto. G2 al pto. G3: 2.935m, desde el pto. 4G al pto. 59: 283,22m, desde el pto. 51: al pto. 3: 19,78m, desde el pto. 3 al pto. 1: 2.926,85. Superficie: 89ha, 2816 m2. Quedando facultados para suscribir la correspondiente Escritura y toda otra documentación que resulte pertinente a tal fin. Todo con cargo de oportuna y documentada rendición de cuentas...”.

Los expedientes citados -en los que se encuentra agregada la documentaciónantes referida-cuya autenticidad fue cuestionada por la accionada, pueden ser compulsados digitalmente a través de la página oficial del Poder Judicial, por lo que tal impugnación debe ser rechazada.

Finalmente, conforme surge de la escritura de fecha 15/01/2021 que acompañada El Guasancho con el escrito de demanda, este último adquirió el dominio del inmueble en mayor extensión donde se encuentra ubicado el de litis (identificado como Inmueble N°6), por medio de una venta por tracto abreviado otorgada por José Ignacio Chenaut y Ana Cecilia Chenault, como herederos declarados del sucesorio de José Ignacio Chenault.

De modo que, existiendo una escritura pública traslativa de dominio -que no fue redargüida de falsedad y cuyos antecedentes registrales (que no han sido cuestionados tampoco por la accionada) se remontan,al menos, al año 1965 conforme surge de las constancias de autos-y siendo que la accionada de reivindicación no presentó otro título con igual aptitud jurídica (sino,

únicamente, dos cesiones de acciones y derechos posesorios del año 2012)- considero que El Guasancho se encuentra legitimado para accionar por reivindicación.

Cabe aclarar también que la escritura traslativa de dominio a favor de El Guasanchotampoco es posterior a la demanda, como informa la accionada de reivindicación, pues aquella fue presentada en fecha 11/11/2021 con copia digitalizada de la escritura en cuestión.

Por lo expuesto, considero que se encuentra acreditado en autos, la existencia del título traslativo de dominio que demuestra que el titular dominial del inmueble objeto de litis, al momento de la interposición de la demanda es El Guasancho SRL.

La accionada cuestiona, también, que el derecho de dominio jamás se perfeccionó por falta de tradición. Sin embargo, la parte actora ofreció pruebas que dan cuenta de su intención y la de sus antecesores de no perder el derecho de dominio del que son o fueron titulares. Entre ellas, considero relevantes, las medidas realizadas en la división de condominio ofrecida como prueba, el plano N°40884/2003 de división de mayor extensión (para otorgar hijuela) con respecto al padrón 80945 (padrón de origen del que se desprende el N° 680.820) que tramitó en expediente 17509-Y-03, los boletos de venta suscritos entre los Chenaut y terceros adquirentes con respecto a fracciones de inmuebles ubicados dentro de la mayor extensión de la propiedad de la familia Chenault; los boletos de venta y los acuerdos privados y los arribados en mediación entre El Guasancho y terceros adquirentes con respecto a la mayor extensión que aquel adquirió de los Sres. Ana Cecilia Chenaut, José Ignacio Chenaut donde se encuentra el inmueble objeto de litis; los procesos de reivindicación iniciados y ganados por los Sres. Ana Cecilia Chenaut y José Ignacio Chenaut con respecto a otros inmueble que se encuentran dentro de la mayor extensión en la que se ubica el de litis; el pago de impuestos en forma periódica demostrado con el informe de la Dirección general de Rentas (agregado en actuación de fecha 31/03/23 en los autos CPAN°3del expediente caratulado “EL Guasancho S.R.L C/ Pisech Gabriela Elvira yOt. S/ Reivindicación. Expte. N°17/22-A3 y que, mediante informe actuarial de fecha 27/05/2024se garegóen el CPAN°3) del que surge el pago del impuesto inmobiliario correspondiente al padrón 680.820 desde el año 2004 hasta el mes 12/2023 y en el que se consigna como contribuyente a El Guasancho.

Asimismo, en la audiencia de vista de causa de fecha 25/06/2024 declaró el Ingeniero Gabriel Santiago Páez, quien hizo referencia a las mesuras y tareas de campo realizadas por encargo de El Guasancho. Aclaró que en aquel momento estaba tramitando un plano de mensura y división de lo que se conoce como “la pista de avión” que comprendería al Barrio Malvinas y La Costa II y destacó que la mensura comprende gran parte de La Costa Dos, salvo una pequeña fracción.

Dijo que realizó planos correspondientes a los padrones 680.820 y 680.821y 680.822 para regularizar la inscripción registral a nombre de El Guasancho en el año 2021. Aclaró que relevó todo el hecho existente en los tres padrones (mejoras, límites y calles que no estaban donadas) que luego tramitó el plano en la Comuna del El Mollar, la Municipalidad de Tafí, en la Dirección del Agua y, finalmente, en Catastro de la Pcia.Explicó que Catastro le exigió que releve todas las mejoras existentes, que realizó tales tareas personalmente con equipos de GPS y con drones. Agregó que tales tareas le demandaron un año y medio, dos tal vez, porque había que relevar absolutamente todo, dibujar y confeccionar planos y aprobar en todos los organismos. Aclaró que la Dirección Provincial del Agua no tenía ni relevado el río.

Al ser consultado por el letrado oferente, el Ingeniero contestó que fue ElGusancho quien costeó todos los gastos vinculados con aquellos relevamientos y confección de planos y que en todos los casos le exigieron impuestos al día para tramitar los planos, de allí concluye que todos los impuestos están pagados por El Guasancho con respecto a los inmuebles relevados.

Explica que relevó aproximadamente 4 has de superficie cubierta, es decir de superficies construidas. Indica que esas mejoras impactan en el aumento el impuesto inmobiliario para El Guasancho. Describió también el proceso de donación de calles por El Guasancho al municipio o comuna y las respectivas aceptaciones, condiciones necesarias para registrar el plano.

Al responder las preguntas del letrado oferente, el testigo confirmó que El Gusancho tuvo y tiene la intención de sanear la posesión de ocupantes que están en la zona, y contó sobre los tramites que se están realizando en este sentido para poder escriturar a nombre de los poseedores que arribaron a un acuerdo con El Guasancho.

Hasta aquí tengo que la actora ha acreditado los requisitos de admisibilidad que habilitan la admisión de su pretensión.

La demandada, en cambio, no ha demostrado en autos los derechos a partir de los cuales fundó su defensaen la que se limitó -como se dijo- a invocar posesiones anteriores al título de la accionante (pero sin oponer excepción ni reconvención por prescripción adquisitiva) y a argumentar al respecto de la pertenencia de inmueble objeto de litis a la propiedad comunitaria de la Comunidad Indígena del Valle de Tafí.

Cabe destacar que laúnica prueba que ofreció la accionada fue la documental e instrumental ofrecidoal contestar demanda. Entre ella incluyó la cesión de derechos y acciones posesorios de fecha 25/03/2012 mediante la cual la Sra. María Esther Aliente transfirió a la Sra. Barrientos las acciones y derechos posesorios con respecto a una fracción de terreno ubicada en el “paraje La Costa Dos, territorio de la Comunidad Indígena del Valle de Tafí, departamento Tafí del Valle, de esta provincia” cuyas medidas y linderos son 20mts. de frente por 50 de fondo y linda al Norte con Pirca de la Sucesión Astorga, al Sur con calle pública; al este con calle circunvalación territorio indígena y al oeste con mayor extensión de la cedente. Luego se consigna la siguiente leyenda “se deja constancia de que la fracción de terreno cedida se encuentra en territorio de la Comunidad Indígena de Tafí del Valle según Ley Nacional 22.302 y Convenio 169 OIT y el cacique de dicha Comunidad Indígena del Pueblo Diaguita del Tafí del Valle con personería jurídica N°283/06 Santos Eugenio Pastrana reconoce mediante nota de fecha 06/04/2009 firmada y sellada dicha posesiónveinteñal a favor de la cedente Esther Amelia Aliente”.

Presenta tambiéncesión de fecha 11/09/2012 entre la Sra. Aliente y la accionada mediante la cual transfiere las acciones y derechos posesorios sobre un inmuebleubicado “en el paraje La Costa Dos, territorio de la Comunidad Indígena, de la localidad de Tafí del Valle...” cuyas medidas y linderos son 20mts. Al costado norte, 30 mts. en el del sur, por 50 mts. en el costado Norte y 53 mts. en el costado oeste y que linda al Norte con Pirca de la Sucesión Astorga, al Sur con calle pública s/n; al este antes la cedente, hoy la cesionaria, y al oeste resto de la mayor extensión que se reserva la cedente. Luego allí tambiénse consigna que el inmueble le corresponde a la cedente por compra efectuada en mayor extensión al Sr. Manuel IsaíasBazán, mediante instrumento privado del 23/11/1984, a su vez a Bazán le correspondió por compra en mayor extensión por parte de pago en concepto de trabajos efectuados a la Sra. Dolores Galindo de Chenault y posesión pública, pacífica y continuada por más de 20 años. También se deja constancia de que fracción de terreno cedida se encuentra en territorio de la Comunidad Indígena de Tafí del Valle según Ley Nacional 22.302 y Convenio 169 OIT y el cacique de dicha Comunidad Indígena del Pueblo Diaguita del Tafí del Valle con personería jurídica N°283/06 Santos Eugenio Pastrana reconoce mediante nota de fecha 06/04/2009 firmada y sellada dicha posesión veinteñal a favor de la cedente Esther Amelia Aliente”.

Ofrece también copia simple de pago de contribuciones municipales correspondientes a los periodos 2012, 2013 y 2016, plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre de la Sra. Aliente, pasado por elColegio de Agrimensores pero sin aprobación Catastral ni municipal, copia simple e incompleta de nota fechada el 24/11/1984 suscripta por la Sra. Aliente y los Sres. Bazán que expresa: “Recibimos de la Srta. Esther Amelia Aliente documento de identidad número 14.590.568 la suma de 28.000 dólares americanos como pago por la cesión de acciones y derechos. Posesorios que tienen el señor Manuel IsaíasBazán documento de identidad 12.321.990 y Osvaldo Domingo Bazán, documento de identidad 13.835.832, sobre dos lotes de terrenos ubicados, uno al lado del otro, en el paraje de la costa, dos de Tafí del Valle, y cuyos linderos son para una mejor identificación, hacia el sentido cardinal oeste, la calle pública de circunvalación, hacia la ruta 307 y territorio indígenas: aleste, con el camino hacia LaCosta Uno colindando con pendientes del cerro Mala Mala; al norte, en una parte con pirca de piedra que delimita con la propiedad de la familia Monasterio y en otro sector con tierras del Río o Zanjón; al sur con la calle pública que va hacia La Costa Uno.La superficie o dimensiones aproximadas de los dos terrenos que vendemos son de unas 5 ha.Estos vendedores manifiestan de buena fe que la totalidad de dichos terrenos son de su posesión libre pacífica, de forma pública, desde hace muchos años probado por la compradora, abona el precio acordado.Por este recibo, se faculta a la señora Esther Amelia” (el resto de la nota es ilegible).

Obra también nota de fecha 6/4/2009 suscripta por el Cacique Santos Pastrana, que da cuenta de que la comunidad indígena reconoce a la señora Ester. Amelia Aliente la posesión veinteñal de cinco terrenos de 20×50 m situados entre pública al sur, la calle, al norte pirca de la Sucesión Astorga, el oeste, la propiedad de Ceferino Astorga, y Aleste, el territorio de la comunidad indígena

en el paraje de La Costa Dos; y nota de fecha 08/04/2009 mediante la cual Santos Pastrana reconoce la posesión veinteñal de una parcela de 200mts. x 100 mts.también ubicada en La Costa Dos cuyos linderos son: al norte la familia Monasterio, al este calle de circulación pública y terrenos de Mala Mala, al Sur camino público a CostaUno y al Oeste Ceferino Astorga y Camino Público a ruta 307.

La documentación descripta, que fue ofrecida en copa simple.

Por último, es preciso aclarar que la demandada ofreció como prueba los autos caratulados“Suárez María Fernanda c/ Barrientos, Francisca Audelina s/ acciones Posesorias N° 432/16 del Juzgado Civil y Comercial de la IaNominación de Centro Judicial de Concepciónylos autos caratulados Aliente Esther Amelia c/ Sucesores de Galindo Chenaut Dolores María Isabel s/ acciones posesorias expediente número 1635/12 radicado en el Juzgado Civil y Comercial de la III Nomdel centro judicial Capital.Refiere que en aquellos procesos se encuentra agregada la documentación original cuyas copias ofrece como pruebas en estos autos.

Al respecto del proceso Suárez María Fernanda c/ Barrientos, Francisca Audelina s/ acciones Posesorias N° 432/16, aclaro que fue remitido desde Juzgado Civil y Comercial de la Ia Nominación de Centro Judicial de Concepción y que de su compulsa surge que se trata de una acción posesoria iniciada por la Sra. María Fernanda Suarez en contra de la demandada en autos con respecto a un inmueble ubicado en La Costa Dos de 61 mts. de frente por 60 mts. de contrafrente identificado con el padrón municipal N° 2843. Al correrle traslado de la demanda la Sra. Barrientos opuso caducidad de instancia la que, al día de la fecha, no fue resuelta. En aquella causa, la Sra. Barrientos ofreció la siguiente prueba documental en original que tengo a la vista:cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 11/09/2012 (con firmas certificadas en 17/09/2012 y sellado el 18/09/2012); cesión de derechos posesorios de fecha 28/03/2012 (con firmas certificadas en fecha 29/03/2012 y sellado en fecha29/03/2012; plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre de Esther Amelia Aliente con firma de “Arq.Beatriz Susana Martínez Jefa Dpto. Sev. Públicos Sec. Coord. Con Munic. yComunas” ypasado por elColegio de Agrimensores; constancia de pago por “solicitud prestada en 12 fojas” en la Municipalidad de Tafí del Valle en fecha 15/12/2015; recibos emitidos por la Comuna del Mollar que consignan como referenciaal padrón N°3060en concepto de “inscripción” en concepto de pago de contribuciones de los periodos 2012 y 2013, ambos de fecha 20/09/2012 y nota de fecha 20/03/2012 firmada por Santo E. Pastrana.

Por último, cabe referir a los autos caratulados “Aliente Esther Amelia c/ sucesores de Galindo Chenaut Dolores María Isabel s/ acciones posesoriasExpte. N°1635/12que tramitan por ante el Juzgado Civil y Comercial de la VIII Nom. del Centro Judicial de Capital y que pude compulsar en formato digital.

En aquel expediente, la Sra. Aliente inició acción posesoria en contra de la Suc. de Galindo Chenaut reclamando la restitución de un inmueble en mayor extensión que comprende al de litis. La actora, en aquel proceso, explicó que adquirió el inmueble de los señores Osvaldo, Domingo y Manuel Isaías Bazán, quienes lo poseían desde antaño hasta 1984, fecha en que le entregaron la posesión. Indica que su posesión nunca tuvo turbaciones, que fue reconocida por la Comunidad del Pueblo Diaguita del Valle de Tafí, que los Bazán realizaron actos posesorios que ella continuó y, con respecto a la turbación de la familia Chenault refiere que el 26/4/2012, la Sra. Aliente se presentó en la finca para realizar actividades varias y se dio con la sorpresa de que los alambrados de la puerta de ingreso habían sido cortados y que, mientras recorría la propiedad, encontró dentro de ella al Juez de Paz y a otros funcionarios, acompañados de Javier Galindo Chenaut quien aludió que se encontraba en la propiedad de la sucesión que representaba, que cambiaría el candado del portón de ingreso y que expresó, además, que dicho predio había sido usurpado por el señor Héctor Ramón Monasterio y un tal Santiago Lindor Mamani y que por esa razón se proponían a levantar el croquis del lote y un relevamiento vecinal en el marco de un amparo a la simple tenencia.

La señora Aliente negó esa posibilidad y cuestionó que la propiedad de los Chenaut sea en ese lugar. Indica que, sin embargo, el 4/5/2012, reincidieron en la misma conducta.Insiste que la finca que adquirió es diferente de la que pertenece a la sucesión demandada. Informa que en el marco de un amparo a la simple tenencia se decidió entregar la posesión a Chenaut lo que es jurídicamente absurdo, crítica que se adjunta un supuesto plano para división, que no tiene aprobación ni siquiera municipal y ofrece como prueba documental la cesión de acciones y derechos del año 1984, el mismo plano de mensura para prescripción adquisitiva ofrecido en estos autos y copia del amparo a la simple tenencia caratulado “Galindo Chenaut Javier vs. Monasterio Héctor Ramon y otros s/ Amparo a la simple tenencia” que concluyó con sentencia favorable al Sr. Chenaut . Pide medida

cautelar, cuyas exigencias justifica. Finalmente, la media cautelar fue rechazada y dicha decisión fue con confirmada por la Excma. Cámara Civil en sentencia de fecha 17/09/2015, este es el último trámite que consta en el expediente y que data de fecha.

En la causa que se describe obran copias de dicho amparo, y de algunos documentos de los que ofreció en autos la demandada, según consta en la descripción del cargo obrante a fs. 90 de aquellos autos.

Hasta aquí he analizado exhaustivamente la prueba documental ofrecida por la demandada y puedo concluir que esta no ha probado la posesión anterior al título que presenta la actora.

Al respecto es preciso aclarar que la posesión no se prueba a través de prueba documental la que puede, en todo caso, complementar otro tipo de prueba, pero la Sra. Barrientos no ofreció ninguna otra prueba en este proceso. Además de ello, las constancias documentales e instrumentales que acompaña la propia demandada dan cuenta de que la posesión que invoca data de una fecha posterior a la de la actora, que -como se dijo antes- se remonta, al menos, al año 1965.

Además de los autos caratulados “Aliente Esther Amelia c/ sucesores de Galindo Chenaut Dolores María Isabel s/ acciones posesoriasExpte. n° 1635/12, ofrecido también por la propia demandada, surge que la familia Chenault se encontraba en posesión del inmueble en el año 2012 en que la Sra. Barrientos manifiesta haberlo adquirido.

Por otra parte, es preciso aclarar que la accionada tampoco ha demostrado que el inmueble objeto de este juicio integrara la propiedad comunitaria de la Comunidad Indígena del Pueblo Diaguita del Valle de Tafí, pues tampoco ofreció prueba a tal fin.

Al respecto de este punto destaco que no se encuentra acreditado en autos ni siquiera que la demandada integre la Comunidad Indígena a la que dice que pertenece el inmueble objeto de litis, sino que reclama para sí la posesión del inmueble objeto de litis, pretensión claramente incompatible con la propiedad comunitaria que, por definición, es imprescriptible e inalienable y se justifica en razón del vínculo espiritual y cultural que las comunidades tienen con la tierra.

De ahí que la pretensión de la Sra. Barrientos, al intentar valerse de la propiedad comunitaria para conseguirmantener la posesión del inmueble objeto de litis para sí, en forma individual, es incongruente y contraria a la doctrina de los actos propios.

Sin perjuicio de lo anterior, considero importante destacar también que nuestra Corte Provincial ha sostenido que,para acreditar que un inmueble pertenezca a la posesión tradicional de una Comunidad Indígena, esta última debe acreditar fehacientemente aquella posesión y la subsistencia del vínculo cultural de la comunidad con la tierra en cuestión.En este sentido, ha sostenido que “los derechos consagrados en el art. 75, inc.17 de la Constitución Nacional no son absolutos, ni los únicos que esta reconoce, pues también tienen rango constitucional las garantías de la igualdad ante la ley(art. 16, C. N.), y de la propiedad (arts. 14 y 17, C.N.), como asimismo inviste esaidéntica jerarquía la prohibición de todas las Formas de Discriminación Racial (art. 75, inc. 22, C.N.)”. (CSJT, “Chenault Mercedes y Otros vs. Castillo Margarita Isabel y Otros s/ Amparo a la simple tenencia, sent. N° 1655 de fecha 27/12/22).

De allí que en el antecedente citado como así también en anteriores precedentes nuestra CSJT (Cfr. sentencia N° 723/2017) concluyera que “el art. 75 inc. 17 de la Constitución Nacional y los instrumentosinternacionales de derechos humanos le confieren un derecho a la comunidadindígena para repeler el desalojo; pero ello a condición de que las tierras objeto de lamedida, hubieran sido fehacientemente identificadas como pertenecientes a unacomunidad originaria, y se encontrare comprobado que ella se encontrareejerciendo actualmente -y desde antaño- la posesión comunitaria tradicional. Delo explícitamente expresado por esta Corte, se desprende también algo implícito,a saber: quien no está actualmente en posesión de la cosa, no puede tomarla pormano propia, y menos todavía acudiendo a la fuerza”.

Siguiendo los precedentes citados es posible afirmar que a la accionada le correspondía demostrar laposesión tradicional de las tierras por la Comunidad a la que refiere y su vínculo cultural y espiritual con estas tierras, circunstancias que no surgen, ni de forma indiciaria, de las pruebas rendidas en autos.Ello así en tanto, la demandada no ha demostrado ni siquiera ser miembro de la comunidad a la que refiere, y además tampoco quecon respecto a esta hubiera existido -y eventualmente persista- un vínculo espiritual y cultural con las tierras objeto de este juicio, toda vez

que la referencia a las 'tierras que tradicionalmente ocupan' es un concepto jurídico relativo al dominio comunitario indígena, que esencialmente importa una ocupación inmemorial o ancestral".

Justamente, en este sentido en el caso "XákmokKásek vs. Paraguay", la Corte Interamericana ha recordado que, con respecto a la posibilidad de recuperar las tierras tradicionales, se ha establecido que la base espiritual y material de la identidad de los pueblos indígenas se sustenta principalmente en su relación única con sus tierras tradicionales, por lo que mientras esa relación exista, el derecho a la reivindicación de dichas tierras permanecerá vigente. Ahora bien, ha precisado -ese Alto Tribunal- que, si esta relación hubiera dejado de existir, también se extinguiría ese derecho (Corte IDH, Sentencia del 24/08/2010, "Comunidad Indígena XákmokKásek vs. Paraguay", fondo, reparación y costas, párrafo 112).

En definitiva, no habiendo la demanda probadala posesión tradicional, actual y publica por la Comunidad, ni la posesión de la suya propia,anterior al título que invoca la actora, resulta aplicable el art. 2256 inc. el CCCN que establece que "si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica".

Las conclusiones anteriores son respaldadas también por las pruebas ofrecidas por El Guasancho que -como se describió anteriormente- dan cuenta de su intención y la de sus antecesores de no perder el derecho de dominio del que son o fueron titulares.

Resalto, además, el hecho de que la Sra. Barrientos tampoco afirmó haber adquirido el dominio por prescripción adquisitiva ni como defensa ni como acción, de modo que no puede invocar un derecho posesorio preferente al derecho a poseer de la actora que se desprende de la escritura pública en la que el reivindicante sustenta su pretensión.

Sobre esta cuestión sostuvo la jurisprudencia que "respecto del título del actor, así como también de los correspondientes a los antecesores del autor, nada podrá alegar (el demandado), por cuanto se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para él es absoluta e irresistible. Al contrario, la presunción de que tales antecesores poseyeron realmente el inmueble admite prueba en contra. La única posibilidad concreta que asiste al demandado se daría en el caso que pudiera probar en forma acabada y plena que ha poseído animus dominide manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley, para tener por configurada la usucapión larga (art. 4016 CC) y que oponga la prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (art. 24 L. 14.159). En tal caso, deberá demostrar que se había completado el tiempo que a tal fin establece el art. 4015 CC a la fecha de promoverse la acción, por el innegable efecto interruptor de la prescripción que causa dicho acto procesal (art. 3986 CC)(CCyC - Sala 2, "Billone Marcelo Juan Alberto - Billone Orlando Tulio Y Billone Andrea Vanessa Vs. Espeche Juan Carlos S/ Mediación (Reivindicación)", Sent. Nro.562, del 21/10/2016).

En definitiva -siendo que la parte actora ha presentado el título de la propiedad que pretende reivindicar que da cuenta de la titularidad del inmueble a nombre de ElGusancho SRL y este torna preferible su derecho a la posesión frente al derecho invocado por la demandada de reivindicación.

Por lo expuesto, y en concordancia con los Arts. 2248, 2249, 2252, 2255, 2256 y cc.CCCN, con la jurisprudencia citada y con los preceptos jurídicos de nuestra Carta Magna, estimo de que le asiste la razón a El Gusancho SRL debiendo acogerse su demanda de reivindicación.

4- Daños y Perjuicios

La procedencia de la acción de reivindicación determina la necesidad de analizar el reclamo de daños y perjuicios que realiza El Guasancho en contra de la Sra. Barrientos, derivados de la ocupación indebida por estos del inmueble objeto de litis.

Al respecto, la razón social reivindicante , indica que lo que peticiona es el valor locativo del bien inmueble que posee ilegítimamente la parte demandada desde la fecha de la ocupación o -al menos- desde la misiva (interpelación) por la cual les exigió a los demandados la desocupación.

Manifiesta que la privación de uso del inmueble constituye, *in re ipsa*, la evidencia de un daño efectivo, salvo prueba en contrario.

Cita jurisprudencia según la cual, se ha determinado el modo de calcular una indemnización por ocupación indebida de un inmueble, como resarcimiento en favor de su propietario, tomando el valor

del inmueble y aplicándole una renta bruta anual del 12%. (confr. Corte suprema, fallos: 281:251; cnfed. Sala civil y comercial entonces única, jurisprudencia argentina t. 1966-iv, ps. 32, 459; t. 1967_iv, ps. 337, 372; 1967_v, p. 287; causa "jarast c/gobierno nacional", del 2.5.72; 1332 del 30.5.72; 1476 del 3.11.72; 5542 del 22.6.78, considerando xiii y sus citas, entre otras).

En lo que respecta a lo reclamado como indemnización por los daños y perjuicios, vale decir que -si bien la recuperación del inmueble es el reclamo principal en una acción reivindicatoria- no se agota en la restitución de la posesión perdida, sino que además puede involucrar otros intereses. Como bien lo destaca la doctrina, este conflicto respecto de la cosa misma objeto del derecho real, abarca otros aspectos accesorios tales como la atribución de los frutos que se devengaron durante la posesión ajena, la indemnización de los daños sufridos por el bien, y el reembolso de las mejoras a favor del poseedor. En suma, queda en debate lo que en doctrina se conoce como liquidación del estado posesorio, el poseedor reembolsa los frutos (incluso civiles), doctrina que es receptada por nuestra Corte local distinguiendo dicho reclamo de los daños producidos sobre la cosa misma (conf: sent 1686 del 29/12/2016).

En autos ha quedado debidamente acreditado que la demandada ocupa el inmueble y que se ha negado a entregarlo a su propietario, aún en forma anterior a la iniciación del presente juicio. Así las cosas, la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico atribuible a la accionada que genera al propietario demandante un perjuicio cierto e indemnizable.

También se ha dicho que “para que nazca el derecho del propietario de peticionar los daños y perjuicios seguidos de la ocupación ilícita, basta la simple intención de la titular de reunirse con su inmueble pues los perjuicios económicos son una consecuencia deducible de la falta de disposición, debido a la ocupación ilícita ejercida por el reivindicado. Por ello es que los ocupantes del inmueble deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir de él, representados por el valor locativo que deja de ingresar a su patrimonio, pues la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico, que genera un perjuicio cierto derivado de la privación de su uso, y que como contrapartida se erige en un beneficio incausado para el deudor que continúa aprovechándose del bien sin abonar contraprestación alguna. Así las cosas, la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico atribuible a los accionados que genera a la propietaria demandante un perjuicio cierto e indemnizable. Por lo tanto, los demandados deben indemnizar a la propietaria por los frutos civiles que hubiera podido percibir del inmueble, los que en el caso están representados por el valor locativo que ha dejado de ingresar al patrimonio de la titular del dominio y habrán de computarse desde que fuera requerida la restitución a través de la notificación del traslado de la demanda (arts. 505, inc. 3°, 506, 508, 511, 519, 520, 521, 2424, 2433 y 2439 del Código Civil) (CCCC- Sala 1 “ Martorell Susana Leonor Vs. Díaz Enrique Norberto y Otra s/ reivindicación” Sent. N° de fecha 26/12/2012).

Ahora bien, en su escrito de demanda El Guasancho no cuantificó el valor de los daños. Sin embargo, en el marco del CPAN°3 ofreció prueba informativa a la Inmobiliaria Lía Medina quien informó que el valor locativo mensual promedio en los últimos diez años asciende a la suma de USD250 por la superficie total, estimación que no fue objetada por los demandados de reivindicación.

La corredora inmobiliaria realizó la tasación sin proporcionar especificaciones sobre el inmueble objeto de litis. Solo afirmó que se trata del padrón 680.820 ubicado en la zona conocida como La Costa Dos de la localidad de Tafí del Valle e informa que “de acuerdo a valores de referencia y acorde a los períodossolicitados”, en los últimos 10 años, los valores locativos podrían estimarse entre quince y veinte dólares mensuales, que el valor de mercado para la venta aproximado en el año 2012 ascendía a 15 dólares por m2; y que en los últimosaños se vende el m2 a 35 dólares. Aclaró que los valores son en dólares, atento a la inflación existente en nuestro país.

Atento a que tal informe no fue cuestionado -a los fines del cálculo de la indemnización- consideraré que el valor locativo del inmueble asciende a 20 dólares mensuales.

Ahora bien, siendo que no existe en autos un pacto en dólares estadounidenses ni otro parámetro que determine que el pago deba realizarse en esta moneda y no en la de curso legal, estimo que corresponde calcular el valor locativo en base al valor del dólar oficial del día de la fecha, que asciende a la suma de $1011,50 (conforme surge del sitio web del Banco de la Nación argentina www.bna.com.ar). Esta decisión obedece a que el actor, al interponer demanda de reivindicación y

daños y perjuicios, no ha determinado el valor del daño por el cual reclama, ni refirió a los parámetros para su posterior cálculo, únicamente aludió a la jurisprudencia antes referida, según la cual el valor locativo es igual al 12% anual calculado sobre el valor del inmueble.

Ello así, considero que corresponde tomar el más bajo de los tipos de cambio legales, vigentes al día de la fecha, pues lo contrario implicaría suplir la actividad de la parte reclamante en perjuicio del derecho de defensa de los accionados.

Así las cosas, tomaré como punto de partida para el cómputo de los daños la fecha de la intimación realizada por el Guasancho SRL por CD 93606195 recibida por los accionados el 04/08/2021, conforme surge del informe del Correo Argentino agregado en el CPAN°3.

Desde aquella fecha hasta la actualidad han transcurrido 3,24 años que, multiplicados por USD20, por doce meses y por el tipo de cambio oficial del dólar $974 arroja un resultado igual a $757.382.

A la suma así determinada, corresponde adicionar, un interés puro anual del 6% desde la fecha de la intimación (04/08/2021) hasta la fecha de esta sentencia, operación de la que resulta la suma de **$905.538 (pesos novecientos cinco quinientos treinta y ocho)** que constituye el valor total, actualizado y con intereses al que ascienden los daños y perjuicios generados por la indisponibilidad del bien objeto de reivindicación.

Por último, se aclara que suma total antes calculada devengará intereses, desde hoy y hasta su efectivo pago, a tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días que fija el Banco de la Nación Argentina.

Todo ello, conforme el criterio sentado por nuestro Cimero Tribunal al respecto de las obligaciones de valor en los autos “Vargas Ramón Agustín Vs. Robledo Walter Sebastián s/ Daños y Perjuicios” (Sent: 1487 Fecha Sentencia 16/10/2018).

5-Costas

Las costas de las acciones de reivindicación y daños y perjuicios, por aplicación del principio objetivo de la derrota, se imponen a la demandada.

6- Honorarios.

Atento a lo dispuesto por el art. 39 inc. 3 de la Ley 5480 se difiere el pronunciamiento sobre honorarios en la presente para ser tratado una vez cumplido con el procedimiento previsto en la norma citada.

Por lo que,

RESUELVO

I)- HACER LUGAR A LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN incoada por El GUASANCHO SRL CUIT 30-70898437-6 en contra de BARRIENTOS FRANCISCA AUDELINA, DNI N° 25.510.648, quien deberá restituir la posesión libre de ocupantes dela fracción de terreno cuya superficie aproximada es de 2.300 m2, ubicada en Tafí del Valle, en la zona conocida como “La Costa II”, que corresponde a una fracción dentro de la mayor extensión que abarca el padrón n°680.820. Nomenclatura Catastral: Circunscripción III, Sección D, Lamina 285, Parcela 115 C (358), Matrícula 35.235, orden 2477. Se aclara que le inmueble detallado se encuentra descripto e identificado como lote N° 22 en el croquis identificado como "RELEVAMIENTO SUC. DE JOSE IGNACIO CHENAUT" agregado en archivo de fecha 31/08/2023, página 31.

La restitución ordenada deberá hacerse efectivaen el plazo de 10 días desde que la presente obtenga firmeza, todo bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

IV)- HACER LUGAR A al reclamo de daños y perjuicios formulado por El GUASANCHO SRL CUIT 30-70898437-6, en consecuencia, CONDENAR a BARRIENTOS FRANCISCA AUDELINA, DNI N°25.510.648 a pagar a El GUASANCHO SRL la suma $905.538 (pesos novecientos cinco quinientos treinta y ocho) más los intereses que correspondan desde la presente sentencia, conforme lo considerado.

V)- IMPONER LAS COSTAS de las ACCIONES DE REIVINDICACIÓN y DAÑOS Y PERJUICIOS en contra de la demandada vencida, conforme lo considerado.

VI)-RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER. -

Actuación firmada en fecha 06/11/2024

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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