Expediente: **33/22**
Carátula: **ARAOZ EXEQUIEL DOMINGO C/ ORELLANA ENRIQUE Y OTRO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVILES**
Fecha Depósito: **27/09/2024 - 04:41**
**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**
*90000000000 - ORELLANA, CAYETANA-DEMANDADO*
*20255428242 - ARAOZ, EXEQUIEL DOMINGO-ACTOR/A*
*20314291744 - ORELLANA, ENRIQUE ANTONIO-DEMANDADO*

---

# PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 33/22

**H3020182808**

**CAUSA: ARAOZ EXEQUIEL DOMINGO c/ ORELLANA ENRIQUE Y OTRO s/ REIVINDICACION EXPTE: 33/22**

**Juzg. Civil y Comercial Comun U. Nom**

**Centro Judicial Monteros**

**R E G I S T R A D O**

**Sent. N° 181Año 2024**

Monteros, 26 de septiembre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver el recurso de revocatoria interpuesto en los presentes autos y,

**CONSIDERANDO:**

**1-** Que en fecha 07/03/24 el letrado Sortheix Agustín por la parte actora, interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio, en contra del decreto de fecha 01/03/24 que establece: “Proveyendo presentación de fecha 28/02/2024 realizada por el Dr. Gonzalez Sergio Martin: I)- Téngase presente lo manifestado. II)- En el marco de la reconvención por prescripción adquisitiva, a lo solicitado, se dispone: Ampliar, por última vez, el plazo por 60 días para la presentación del plano de mensura actualizado.“

Al respecto, manifiesta que el proveído en cuestión resulta en desapego a los principios de eficacia y proporcionalidad de la tutela judicial, al de cooperación procesal, buena fe y lealtad procesal. Que además, no se observa el apego a la celeridad y concentración, como así tampoco a la preclusión

procesal y progresividad del proceso, ello en tanto los actos procesales deben realizarse sin demora y dentro de los plazos acorde al calendario establecido.

Refiere que, conforme consta en autos, el proveído en cuestión se trata de una segunda prórroga procesal -aunque tercera en los hechos- dado el beneficio de inicio de término de 60 días, luego de firme la apelación ante la Excma. Cámara). Refiere que tal plazo se concedió para la presentación del plano para prescripción adquisitiva que, como regla, posee términos improrrogables. Destaca que el art. 476 inc. 2 autoriza a la desestimación de la demanda al no ser acompañado.

Indica que al rechazar el primer recurso, en fechas 03/07/23 y 24/10/23 se otorgaron plazos de 60 días para completar la documentación catastral. Pero que no se contempla el hecho de que, en realidad, no se produce un impedimento ni cercenación del derecho a litigar al demandado a quien le queda la posibilidad de iniciar un proceso de Prescripción Adquisitiva en un proceso autónomo al presente, cuya acumulación con estos autos puede luego requerir. Refiere que ello ocurriría, en realidad, estuviera el ánimo de iniciar la acción y no la postergación, por el solo hecho de continuar con la cosecha de caña de azúcar.

Expone que en el presente litigio -con previo proceso de mediación prejudicial obligatoria- fue iniciado en fecha 15/03/22, que allí se convocaron y cambiaron de fechas 5 audiencias, dada la incomparecencia del Sr. Orellana. De allí concluye que el argumento central de la Excma. Cámara al respecto de la excepción a la improrrogabilidad de plazos, no es ajustado al supuesto en estudio, puesto que no estamos ante una demanda imprevista y sin tiempo para que el demandado reúna los requisitos.

Sostiene que, desde el inicio formal del presente proceso con la mediación o en su defecto desde la primera audiencia de fecha 04/05/22, han transcurrido más de 2 años para que el demandado actualice el plano de prescripción con el que contaba. Por lo que, un mero y simple escrito sin fundamentación alguna, además de no cumplir con los requisitos del CPCCN, atenta contra los principios de proporcionalidad e igualdad procesal.

Considera que tal conducta genera una alteración de principios procesales y del orden constitucional de igualdad ante la ley, pues entiende que el propietario que cumple y honra con la carga de entablar una larga mediación, una onerosa acción judicial, se encuentra con un proceso dilatado en el tiempo, mientras se ve privado del usufructo de un fundo rural con caña de azúcar.

Solicita se haga lugar a su planteo revocatorio, y con ello se provea fecha de primera audiencia de conciliación y proveído de prueba.

**1.2**- Corrido traslado de ley, en fecha 18/03/24, se presenta el letrado Sergio Martín González, apoderado de la parte demandada, y solicita se lo rechace con expresa imposición de costas.

Sostiene que el proveído atacado es correcto y ajustado a derecho, por tener motivación suficiente conforme constancias de autos. Agrega que el recurso planteado por la parte actora es inmotivado y carente de fundamentos.

Afirma que la presentación en autos del plano de mensura actualizado es necesario en el marco de la reconvención planteada y esencial a los efectos de facilitar al juzgador los elementos que permitan determinar la verdad jurídica objetiva.

Remite a los argumentos vertidos en fecha 26/07/23, atento a que el recurrente trae a colación argumentos que ya fueron tratados anteriormente, generando así un desgaste jurisdiccional innecesario.

Seguidamente, realiza una descripción de la causa, a la cual me remito en honor a la brevedad, destacando que la concesión de un nuevo plazo resulta justificada puesto que para la aprobación del plano de mensura requiere la necesaria la participación de la Dirección Provincial del Agua.

**1.3**- En fecha 05/04/24, como medida para mejor proveer atento a la implicancia de la naturaleza que debe resolverse en el presente recurso, se ordenó librar oficio a la Dirección General de Catastro a fin de que remita informe detallado del trámite dado a la solicitud de inscripción o registro del plano de mensura para prescripción adquisitiva correspondiente al padrón 47531 - Circ. II, Secc D,Lam 33, Parc. 129A, matrícula 25036, Orden 51, ingresado bajo el expediente Nro 29745/23.

En fecha 22/04/24, la Dirección General de Catastro informa que el Expediente N° 29745/377/23 ingresó en fecha 23/12/23 y que luego de pasar por el Departamento Agrimensura, en fecha 29/12/23 fue devuelto al profesional actuante.

En fecha 23/04/24, se presenta el letrado Gonzalez y solicita se libre Oficio a la Dirección Provincial del Agua (D.P.A.) a los efectos de que informe respecto del estado del Expte. N°7048/325, ello debido a que se necesita su aprobación para que continúe el trámite del Expte 29745/23. Refirió que -conforme constancia acompañada- el agrimensor informó la necesidad de intervención del organismo mencionado por tener el inmueble como lindero norte al río Pueblo Viejo.

En fecha 02/05/24 se libra oficio a la Dirección Provincial del Agua a fin de que informe respecto del estado del Expte. N°7048/325, como así también aclare si la continuación del trámite en el Dirección General de Catastro depende de la aprobación del organismo oficiado. Seguidamente, ante la falta de respuesta, en fecha 31/05/24 se libra nuevo oficio.

En fecha 25/06/24, remite informe el letrado Juan Pablo Occhipinti e informa que el expte. administrativo 7048/325-2023 se encuentra en Despacho de la Dirección a fin de elaborar la Constancia de Deslinde de Línea de Ribera, lo que significa la aceptación del trabajo de mensura solicitado ya que según los informes técnicos y legales se encuentra en condiciones de ser aprobado. Por último, informa que el trámite de constancia de deslinde de línea de ribera (delimitación de línea de ribera o delimitación del espacio público hidráulico) es condición previa para la continuidad del trámite en la Dirección Gral. de Catastro.

En fecha 26/07/24 el letrado Sortheix, como hecho nuevo, manifiesta que el dictamen de la Dirección Provincial del Agua, adolece de errores, al mal identificar el inmueble, puesto que lo sitúa en otro departamento y con un rio distinto al que corresponde al inmueble de litis.

Por lo que, en fecha 26/07/24, puesto que la identificación del inmueble en relación a su ubicación era efectivamente errónea y sin perjuicio de que el numero de padrón se encontraba correctamente indicado, a los fines de evitar eventuales nulidades procesales, se libró nuevo oficio a la Dirección Provincial del Agua de la provincia de Tucumán a fin de que aclare el informe remitido a este juzgado en fecha 25/06/2024 por el cual da cuenta del estado del Expte. N°7048/325 ya que si bien refiere al Padrón N° 47531 (correcto) indica como ubicación Ruta Prov. N° 341 de la localidad de Tapia, Dpto. Trancas, cuando la ubicación del padrón, conforme a las constancias de autos, sería comuna de Villa Quinteros, Dpto. Monteros.

Finalmente en fecha 06/09/24, el asesor letrado Juan Guillermo Kennard Davis de la Dirección Provincial del Agua, remite informe que da cuenta que la ubicación del inmueble con Padrón N° 47531 en el acta definitiva firmada por el Director de la Repartición, Arq. Juan Saravia, es Camino Público SN/ - Localidad: La Florida - Dpto. Monteros y que, es idéntica dirección al que figura en el plano de mensura presentado.

En fecha 10709/24 los autos pasan a despacho para resolver.

2- Así planteada la cuestión, corresponde analizar si debe prosperar el recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por el actor en contra del proveído de fecha 01/03/24 que dispone la ampliación por 60 días para la presentación del plano de mensura en virtud de la reconvención por prescripción adquisitiva planteada por la parte demandada.

Al respecto de la exigencia de la presentación del plano de mensura, en sentencias anteriores dictadas en este proceso de aclaró que - si bien Ley 14.159 en su artículo 24 inc. b), y el art. 476 del CPCCT establecen como requisito de admisibilidad para la interposición de la demanda de prescripción, que junto a la misma debe acompañarse el plano de mensura para prescripción adquisitiva- aquellas normas regulan el supuesto de interposición de la acción de prescripción adquisitiva por el actor, más no aclaran que la sanción prevista para el caso del incumplimiento de los requisitos allí previstos se apliquen también para el supuesto de que la prescripción adquisitiva se oponga como defensa o en el marco de una reconvención con posterioridad al traslado de la demanda.

Este criterio, es congruente con el derecho de defensa que le asiste al demandado en una reivindicación (que en el caso, reconviene por prescripción), pues el trámite para la confección y aprobación del plano de mensura exigido por la norma es ampliamente superior al que el Código Procesal otorga para contestar demanda. Es por ello que entender que la exigencia antes descripta es aplicable estrictamente al reconviniente por prescripción, luce irrazonable.

Siguiendo este criterio, fueron otorgándose prórrogas al Sr. Orellana a fin de permitirle cumplir con la exigencia de la presentación del plano de mensura que lo habilite a contrademandar por prescripción adquisitiva. Sin embargo, de las constancias de autos surge que este no pudo obtener el plano aprobado por Catastro, debido a circunstancias ajenas a él vinculadas con el hecho de que el inmueble de litis se encuentra a la rivera del Río Pueblo Viejo, lo que determina un trámite de aprobación complejo con la necesaria intervención de distintas reparticiones.

Cabe resaltar que, conforme lo informó el asesor letrado Juan Pablo Occhipinti de la DPA, el trámite para la aprobación del plano se encontraba iniciado y con dictámenes favorables ya emitidos para la emisión de la “Constancia de Deslinde de Línea de Ribera”, que una vez emitida, habilita la continuación del trámite en la Dirección General de Catastro.

De ello que, no se evidencia -conforme constancias de autos- que se configure un actuar negligente o dilatorio del proceso en forma injustificada por parte del demandado. Es más, el informe emitido por la Ing. María Florencia Nanni en fecha 27/08/24, establece que el trabajo de mensura ya se encuentra aceptado por parte de la Dirección Provincial del Agua (con firma del Arq. Juan Eduardo Saravia), lo que nos indica que el trámite para la presentación definitiva del plano para prescripción adquisitiva debe continuar ante la DGC.

Así las cosas, si bien es cierto que los arts. 24 inc. b Ley 14.159 y el art. 476 inc. 2 del NCPCC exigen que la demanda de prescripción adquisitiva sea acompañada del plano de mensura debidamente refrendado por Catastro, nuestro Tribunal Cimero sentó el criterio de que dicho requisito es necesario a los fines de la individualización física del inmueble objeto de la litis, y que la registración del plano efectuada por la Dirección General de Catastro, “tiene como objetivo la exacta determinación física de los inmuebles y su valuación con fines fiscales. La función registral, por el contrario, es la que da publicidad y hace oponibles los derechos sobre inmuebles. El Catastro no cumple funciones de fondo en el proceso de constitución, modificación, transferencia y extinción de los derechos reales sobre inmuebles, cuestión regida por el Código Civil y el sistema de publicidad instituido por la Ley N° 17.801 que organiza los registros de la propiedad inmobiliaria. Asimismo, el

hecho de mensurar consiste en una operación geodésica destinada a marcar gráficamente la figura, extensión y límites de un terreno, con sujeción a un título; en el caso de la prescripción adquisitiva, la operación se efectúa en base a la superficie que el poseedor pretende someter a un proceso de usucapión". (CSJTuc., sentencia N° 1006, 03/11/2008, "Nieto Carlos Leopoldo s/ Prescripción adquisitiva"; sentencia N° 829, 31/10/11, "Silvetti Agustina Rosa del Valle s/ Prescripción adquisitiva").

A la luz de este razonamiento, considero que -con independencia de la aprobación del plano de mensura en cuestión- las constancias ya obrantes en autos son suficientes para identificar precisamente el inmueble objeto de litis. Ello me habilita a continuar con el trámite del proceso y ordenar el traslado de la reconvención, pues se encuentra identificado el objeto litigioso.

Sin, embargo -atento a que la norma exige la presentación del plano aprobado por la oficina técnica que corresponda- el Sr. Orellana (reconviniente por prescripción adquisitiva), deberá acompañar tal requisito hasta antes del pase a resolver sentencia de fondo, bajo apercibimiento de tratar su planteo, únicamente, como defensa y no como acción.

En esta línea de razonamiento se ha entendido que la tardía agregación del plano de mensura no es óbice formal insalvable, cuando la determinación del inmueble se ha logrado de modo indubitable a través de la constancia de inscripción registral y otras certificaciones públicas (CNCiv, Sala F. 27/08/91, L.L. 1991-E383;d.j. 1992-1-231, CITADO POR Cifuentes, Santos , *Código Civil comentado y anotado*, La Ley , Buenos Aires, 2003, t. IV, p. 746).

Asimismo, reconocida doctrina, al tratar el tema en estudio, resaltó que "ha resuelto la Corte Suprema en numerosas oportunidades que debe prevalecer la verdad objetiva por encima de los plazos y requisitos procesales. No obstante, también ha sentado dicho tribunal que la garantía de defensa en juicio no ampara la negligencia de los litigantes. Por ende debe procurarse equilibrio entre ambos valores" (Kiper, Claudio y Otero, Mariano C., Prescripción Adquisitiva, 1° Ed. , Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2017, p. 310).

Siguiendo este razonamiento, considero que rechazar in limine la reconvención y obligar al Sr, Orellana a iniciar un nuevo proceso -que el propio recurrente reconoce que luego debería ser acumulado al presente- implicaría un dispendio jurisdiccional injustificado e innecesario y un exceso de rigor formal, que atentaría en contra la búsqueda de la verdad jurídica objetiva. Ello así considerando que la omisión del requisito formal en cuestión, obedece a razones que exceden la diligencia de la parte interesada y siendo que se encuentra identificado el inmueble objeto de litis.

Es por ello que receptaré parcialmente el pedido de recurrente en cuanto a que corresponde continuar con el trámite del juicio, pero aclarando -como se dijo antes- que tal decisión no obsta la posibilidad del Sr. Orellana de presentar el plano de mensura hasta antes del llamado de autos para resolver la sentencia de fondo.

Atento a lo resuelto, corresponde tener por presentada y formulada la reconvención por prescripción adquisitiva presentada por el Sr. Enrique Antonio Orellana, DNI N°17.777.899, ordenándose que -una vez firme la presente- por Secretaría, se corra traslado al Sr. Araoz por el plazo de ley.

**3**- Respecto a la apelación interpuesta subsidiariamente, al haberse receptado parcialmente el recurso y no causando gravamen irreparable, no debe ser concedido.

**4**- Costas, por el orden causado en razón que las causas de la demora responden a cuestiones administrativas ajenas a las partes.

Por lo tanto, en mérito a lo considerado es que,

**RESUELVO:**

**I)-HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de revocatoria interpuesto por la parte actora, en contra del proveído de fecha 01/03/24, que se revoca. EN CONSECUENCIA, por las razones expuestas en los considerados se dispone: a) continuar con el trámite del juicio, aclarando que tal decisión no obsta la posibilidad del Sr. Orellana de presentar el plano de mensura hasta antes del llamamiento de autos para resolver la sentencia de fondo, bajo apercibimiento (en caso de incumplimiento) de tratar su planteo, únicamente, como defensa y no como acción; b) Tener por presentada y formulada la reconvención por prescripción adquisitiva presentada por el Sr. Enrique Antonio Orellana, DNI N°17.777.899, la que deberá ser sustanciada con el Sr. Araoz, una vez firme la presente sentencia.**

**II) RECHAZAR la apelación interpuesta en subsidio de la revocatoria, conforme lo considerado.**

**III)- COSTAS, conforme lo considerado.**

**IV)-RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.**

**HÁGASE SABER.-**

**Actuación firmada en fecha 26/09/2024**

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.