

Expediente: **2479/06**

Carátula: **OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **05/07/2024 - 00:00**

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

900000000000 - *OVIEDO VDA. DE LEAL, CORINA DEL ROSARIO-ACTOR/A*

900000000000 - *LEAL, ROBERTO ANTONIO-ACTOR/A*

900000000000 - *MIRANDE, NICOLAS-CO-APODERADO ACTORES*

20253806681 - *JIMENEZ, MIGUEL ANGEL-HEREDEROS PARTE DEMANDADA.-*

20253806681 - *PAZ, DIVINA SOLEDAD.--HEREDEROS PARTE DEMANDADA.-*

20323715085 - *LEAL, CONCEPCION DEL VALLE-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 2479/06



H102335039998

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 27/09/2006

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: “OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Expte. n° 2479/06”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 04 de julio de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

a) Que en la causa “**OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- Expte.N°2479/06**”, en adelante, “autos del epígrafe”, a fs. 6/10, los letrados Sergio Bruno D Alessandro y Adriana Elisa Auad, en representación de Corina del Rosario Oviedo viuda de Leal - L.C. n° 8.938.192 y de Roberto Antonio Leal - DNI n° 13.479.682, inician juicio por prescripción adquisitiva de dominio, a fin de adquirir derecho real de dominio sobre el inmueble que poseen, ubicado en San Antonio de Leales, Departamento de Leales, en un lugar denominado “La Cañada”, identificado como Circunscripción II, Sección E, Manzana 154, Parcela 544K, Padrón Inmobiliario n° 187.316, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral L-3395, de una superficie de 59 hectáreas.

Interponen la presente demanda en contra de su titular registral Mariano Víctor Antonio Jiménez - L.E. n° 3.591.933, a quien se le adjudicó dicha propiedad en fecha 16/03/1978, en el juicio sucesorio de su difunta esposa, Sra. Emma Mercedes Ramona Frontini de Jiménez. Manifiestan que, desde aproximadamente el año 1954, quien fuera marido y padre de sus mandantes, Sr. Rodolfo Antonio

Leal, se encontraba en posesión del inmueble objeto de litis, y que lo hizo hasta la fecha de su muerte, el 28/06/1970. Sostienen que, luego de ello, continuaron en su posesión, de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, los actores: su cónyuge, Sra. Corina Oviedo viuda de Leal, quien también habitaba allí desde que contrajeron matrimonio en el año 1958, y su hijo, Sr. Roberto Antonio Leal, quien nació en el inmueble en el año 1957.

Afirman, que allí también nacieron los otros hijos de la Sra. Corina Oviedo, Concepción del Valle Leal, Emma Felisa, Esther Corina, Ramona Francisca, Clara Margarita, Rodolfo Justino, Carlos Ramón y Dolores Dominga Leal. Indican que, durante el tiempo de la posesión, se realizaron diversas mejoras en la casa, se sembró y cosechó caña de azúcar, hortalizas, se vendió y compró ganado, se perforaron pozos de agua, se cercó el lugar, explicando que sus mandantes se comportaron con ánimo de dueños respecto del inmueble, por lo que se produjo a su favor la adquisición de dominio por prescripción.

Acompañan Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 47972/06, de fecha 04/09/2006, perteneciente al Expediente n° 22413/Y/06 (fs. 18/19).

A fs. 496, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble identificado con el Padrón n° 187.316 posee como titulares a Divina Soledad Paz y a Miguel Ángel Jiménez Paz, y que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral L-3395. Coincide con ello lo informado por el Registro Inmobiliario a fs. 504/505, en tanto en el informe de dominio de la Matrícula L-3395 figuran como titulares registrales los Sres. Divina Soledad Paz y Miguel Ángel Jiménez Paz. Por ello, a fs. 514, se dispone correr traslado de la demanda a los nombrados, y/o a quienes se creyeran con algún derecho sobre el inmueble objeto de litis, a que se apersonen y contesten la misma.

A fs. 541/545, se apersona el letrado Agustín Guerinau, en representación de Miguel Ángel Jiménez y de Divina Soledad Paz, y contesta demanda, solicitando su rechazo, con costas. Niega todos y cada uno de los hechos, derechos y documentación consignados en su escrito de responde, al que me remito en honor a la brevedad. Afirma, que sus mandantes siempre fueron los titulares del inmueble en cuestión y que ejercieron siempre ese derecho, conocido por todos.

Sostiene, que a los actores se les realizó un préstamo para vivienda y una tenencia de tan sólo 4 hectáreas, a modo de contraprestación para el cuidado de la hacienda existente en la propiedad de su mandante, dentro de las cuales se encuentra su vivienda. Indica, que los actores no realizaron ningún tipo de trabajo o acto posesorio en la propiedad, por lo que mal pueden arrogarse el derecho de ser titulares del predio, y menos aún del todo. Manifiesta, que quien fuera padre y esposo de sus mandantes, Sr. Mariano Víctor Antonio Jiménez, siempre se dedicó a la ganadería, oficio que fuera luego seguido por su esposa e hijo, y que en la actualidad poseen algunas vacas en el predio en cuestión, que son utilizadas para la extracción de leche.

Luego, a fs. 555, por Resolución de fecha 08/10/2008, se dispone integrar la litis con los herederos faltantes del Sr. Rodolfo Antonio Leal, en las personas de Concepción del Valle Leal, Ema Felisa Leal, Esther Corina Leal, Ramona Francisca Leal, Clara Margarita Leal, Rodolfo Justino Leal, Carlos Ramón Leal, y Dolores Dominga Leal.

A fs. 560, el letrado Sergio Bruno D Alessandro se apersona en carácter de apoderado de Dominga Dolores Leal, Clara Margarita Leal, Esther Corina Leal, Rodolfo Justino Leal, Ramona Francisca Leal, Concepción del Valle Leal y Carlos Ramón Leal.

A fs. 562, se notifica a la coheredera Emma Felisa Leal en su domicilio real.

A fs. 566, el letrado Sergio Bruno D Alessandro se apersona en carácter de apoderado de la coheredera Virginia Margarita Leal.

Luego, a fs. 618, se apersona el letrado Nicolás Mirande, e invoca la representación de los actores Roberto Antonio Leal y Corina del Rosario Oviedo, conforme Poder General para Juicios que adjunta.

A continuación, por providencia de fecha 09/09/2013, se dispone la apertura de la causa a pruebas.

Por su parte, a fs. 671, el letrado Agustín Guerinau, denuncia el fallecimiento de la codemandada Divina Soledad Paz, y, a fs. 681, declara como único heredero de la misma, al codemandado Miguel Ángel Jiménez.

Ofrecida y producida la totalidad de la prueba en autos, conforme los informes actuariales de fecha 07/06/2017 y 08/06/2018, es que, por providencia de fs. 1075, se ponen los autos para alegar.

A fs. 1156/1162, alega la parte actora; a fs. 1164/1167 alega la parte demandada; y, a fs. 1171, se practica planilla fiscal.

A fs. 1176, el letrado Nicolás Mirande denuncia el fallecimiento de la coactora Corina del Rosario Oviedo Vda. de Leal, y, por providencia de fecha 28/06/2019, se dispone notificar a sus herederos por edictos, con lo que se da cumplimiento a fs. 1229/1233.

Cabe mencionar que, en virtud de la integración de litis ordenada en autos, a fs. 560 y 566 el letrado Sergio Bruno D Alessandro asumió la representación de los herederos del Sr. Rodolfo Antonio Leal y de la Sra. Corina del Rosario Oviedo viuda de Leal.

Por presentación digital de fecha 10/08/2021, el letrado Nicolás Mirande asume también la representación de Concepción del Valle Leal, DNI n° 16.121.220, heredera de Corina Oviedo, por sí y como representante del incapaz Carlos Ramón Leal - DNI n° 20.162.163. Luego, por presentación de fecha 23/03/2022 denuncia el fallecimiento de este último, indicando que no tuvo herederos.

Por Sentencia de fecha 10/03/2023, se otorga el Beneficio para Litigar sin Gastos a Concepción del Valle Leal.

En fecha 28/08/2023, se hace constar que en fecha 02/10/2018 se practicó planilla fiscal, por lo que se procede a realizar un reajuste de la misma.

Por providencia de fecha 12/10/2023, se llaman los autos a despacho para el dictado de Sentencia Definitiva.

b) Por otra parte, en los autos caratulados “JIMENEZ MIGUEL ANGEL Y OTRA c/ OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO s/ REIVINDICACION.- Expte.N°1884/11 (en adelante “acumulados”), por Sentencia de la Excm. Cámara Civil y Comercial Común, Sala II, de fecha 16/12/2014, y por providencia de fecha 15/08/2018, se dispuso la acumulación de dicha causa, y que ésta sea resuelta conjuntamente, por Sentencia única, con la presente “OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- Expte.N°2479/06”.

En los autos acumulados, a fs. 6/9, los Sres. Miguel Ángel Jiménez - DNI n° 11.909.557 y Divina Soledad Paz - LC n° 8.965.622, con la representación del letrado Agustín Guerinau, interponen demanda de reivindicación en contra de Corina del Rosario viuda de Leal - LC n° 8.938.192, y de Roberto Antonio Leal - DNI n° 13.479.682, respecto del inmueble ubicado en La Cañada, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 187.316, e inscripto en la Matrícula Registral L-3395. El letrado representante, afirma que sus mandantes son los titulares de dominio del inmueble en

cuestión, y que ejercen la posesión del mismo, mediante el ejercicio de actos posesorios como ser alambrado, tener allí animales, pago de impuestos, entre otros. Indica, que su posesión fue siempre pacífica, hasta que, en el año 2006, los demandados negaron la entrada al Sr. Jiménez. Sostiene, que a los demandados se les entregó una porción del inmueble para que lo cuidaran.

Corrido el traslado de ley, a fs. 45/49, el letrado Nicolás Mirande, en representación de Roberto Antonio Leal y de Oviedo Corina del Rosario, plantea excepción de prescripción, al sostener que sus clientes iniciaron, en el año 2006, la acción de prescripción adquisitiva analizada en la presente, respecto del inmueble que se pretende reivindicar, expresando que los demandantes jamás ejercieron su posesión, por lo que mal pueden hacer valer el derecho de propiedad que alegan mediante la acción reivindicatoria, cuando dicha titularidad se volvió inoperante por el paso del tiempo. Sostiene, que sus mandantes habitan en el inmueble desde hace más de 30 años, y que su posesión es continuación de la ya ejercida por sus antecesores ya fallecidos.

Luego, a fs. 101/103, contesta también demanda, reiterando los términos de su demanda interpuesta en los autos “Oviedo Vda. de Leal Corina s/ Prescripción Adquisitiva”, indicando que desde aproximadamente el año 1954, quien fuera marido y padre de sus mandantes, Sr. Rodolfo Antonio Leal, se encontraba en posesión del inmueble objeto de litis, quien continuó poseyendo hasta su fallecimiento en el año 1970, y que a partir de allí lo hicieron su cónyuge, Corina Oviedo viuda de Leal, y su hijo Roberto Antonio Leal. Refiere, que allí nacieron y vivieron también sus otros hijos, y que durante el tiempo de la posesión se realizaron mejoras en la casa, se sembró y cosechó caña de azúcar, se cercó el lugar, comportándose siempre sus mandantes con ánimo de dueño.

Por providencia de fecha 27/10/2015, se ordena la apertura de la causa a pruebas.

Producida la totalidad de la prueba ofrecida por las partes, conforme surge del informe actuarial de fs. 322, por providencia de fecha 26/10/2016, se ponen los autos para alegar.

A fs. 327/330, alega la parte actora; y, a fs. 332/342, alega la parte demandada.

A fs. 357, se practica planilla fiscal, la que es repuesta por el actor, a fs. 361/362, y, por los accionados, a fs. 365/366, disponiéndose por providencia de fecha 30/06/2017 el pase de los autos para el dictado de Sentencia Definitiva.

Luego, a fs. 376/377, el letrado apoderado de la parte demandada denuncia el fallecimiento de la Sra. Corina del Rosario Oviedo Vda. de Leal. A fs. 394/397, se notifica a sus herederos por edictos.

Con posterioridad, mediante presentación digital de fecha 23/08/2021, el letrado Nicolás Mirande asume la representación de Concepción del Valle Leal, heredera de Corina Oviedo, por sí y como representante a su vez del coheredero incapaz Carlos Ramón Leal, respecto de quien asume representación, también, la Defensora de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida, en fecha 05/10/2021, y cuyo fallecimiento fuera luego también denunciado, mediante presentación de fecha 23/03/2022, indicándose que carece de herederos. Con ello, cesó la intervención de la citada Defensora.

En estas condiciones quedan los presentes autos para el dictado de Sentencia Definitiva, y

CONSIDERANDO:

1.- Como punto de partida, cabe recordar que al existir conexidad jurídica, en tanto en ambas causas coinciden las partes y el objeto, es que, a fin de evitar el dictado de sentencias contradictorias, en fecha 16/12/2014, la Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala II, resolvió que ambas pretensiones, incompatibles entre sí, sean resueltas mediante una única sentencia

definitiva. Por este motivo, corresponde proceder al análisis de las cuestiones en debate instauradas en ambos procesos judiciales, a fin de dirimir si el Sr. Miguel Ángel Jiménez tiene derecho a reivindicar el inmueble ubicado en San Antonio de Leales, Departamento de Leales, en un lugar denominado “La Cañada”, identificado como Circunscripción II, Sección E, Manzana 154, Parcela 544K, Padrón Inmobiliario n° 187.316, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral L-3395, de una superficie de 59 hectáreas, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 47.972/06 de fecha 04/09/2006, correspondiente al Expte. n° 22413/Y/06, o si, por el contrario, corresponde mantener en su posesión al Sr. Roberto Antonio Leal y a coherederos de quien era coactora en autos, fallecida durante el transcurso del proceso, Sra. Corina del Rosario Oviedo de Leal, y declarar el inmueble adquirido a su favor, por haberse cumplido el plazo de prescripción.

En primer lugar, se procederá a analizar la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, pues la admisión de la misma conllevaría el rechazo de la acción de reivindicación.

2. Del derecho a adquirir por prescripción.

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4015 del Código Civil (posesión, a título de dueño, continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente.

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

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que señala una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: “Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, “la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión” y agrega luego que “El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones

posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012).” (DRES.: ACOSTA - IBAÑEZ; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 569; Fecha Sentencia: 18/12/2014).

En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1911 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1928 dispone que: “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

Con respecto, al carácter de la prescripción adquisitiva y la exigencia probatoria, nuestros Tribunales han establecido que: *“Tal como lo expresa el art. 2510 del CC que rige al caso “el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él”. De estos autos, no surge elemento alguno que permita modificar esta situación y autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. No resultan suficientes a estos fines los elementos acompañados por la parte actora. La mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable (arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil). Se carece de pruebas directas que permitan crear mi convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Sólo encontramos indicios y no pruebas directas de la posesión necesaria para hacer lugar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Es que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “animus domini” (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que no ha acontecido en autos.”* (DRAS.: RUIZ - DAVID; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 AGUIRRE DANIEL RODOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 529; Fecha Sentencia: 23/11/2015); *“Conforme al art. 1928 CCCN, “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento, impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”. En la especie – juicio de prescripción adquisitiva - la posesión surge acreditada no sólo con los actos de cultivos, cría de animales, cercado, sino especialmente por el hecho de la “ocupación”, como decía el art. 2384 del Código de Vélez, y que ahora dice “su apoderamiento”, que constituye un acto posesorio, y no puede fundadamente sostenerse que el cedente y el cesionario no hayan tenido el apoderamiento u ocupación del inmueble, que se mantuvo a lo largo de los años. Conforme se ha expresado “cualquier conducta que revele la intención de establecer una relación de poder con la cosa y efectivamente lo haga debe juzgarse acto posesorio. Esto aun cuando pueda endilgarse que el tenedor puede ejercitar actos similares dado que no debe olvidarse que conforme al art. 1911 del Código Civil y Comercial debe presumirse la posesión”* (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277). *También se ha expresado que “por supuesto que se trata de una presunción que puede ser destruida por prueba en contrario”* (ibídem). Sin embargo, en la especie no se ha producido ninguna prueba en contrario que desvirtúe la presunción de que el cedente ha sido el poseedor del inmueble.” (DRES.: IBAÑEZ - ACOSTA; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 551; Fecha Sentencia: 14/10/2015); *“Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para onformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código*

Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.” (DRAS.: POSSE - IBAÑEZ DE CÓRDOBA - BRAVO; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única; ARROYO ELENA HERMELINDA Vs. SUELDO CHAPA MARTÍN HUMBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION; Nro. Sent: 106; Fecha Sentencia: 30/06/2016).

Por su parte, el inciso “c” del artículo 24 Ley N° 14.159, respecto de los medios probatorios, establece: “Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”.

Ahora bien, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, a los fines del cómputo del tiempo de la posesión ejercida por ambos poseedores, para completar el tiempo exigido por ley para adquirir por prescripción, se produce la denominada “accesión de posesiones”. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión, conforme se reafirma en la nueva legislación vigente en su artículo 1.901 del Código Civil y Comercial, el que sostiene que el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

Nuestra jurisprudencia, con respecto a la unión de las posesiones, ha sentado precedentes en la temática a resolver, cuando dice: “El código civil, establece en el artículo 2.474, referido a las acciones posesorias, que el poseedor puede unir su posesión a la de la persona de quién la tiene, sea a título universal, sea artículo particular. Tratándose de una sucesión entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces (art. 3.410 del C.C.) Por ello, en estos casos, no es necesario acompañar la declaratoria de herederos para iniciar el juicio de usucapión; es suficiente agregar la partida de defunción y las que acrediten el vínculo”. (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2, nro. Sent: 478 Fecha Sentencia 28/11/1999); OTRO: "Tratándose en el caso de unir posesiones a título singular, el actor debía indefectiblemente invocar y acreditar la causa que justificaba la transmisión de la posesión invocada; esto es, el nexo jurídico que permitía tener por cierta la sucesión posesoria alegada en autos. Pero además, le estaba impuesta la carga de acreditar los actos posesorios ejecutados por su antecesor en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley. Ello así en tanto, el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor. Estaba pues a cargo del actor, probar tanto el vínculo jurídico que uniría su posesión con las de sus antecesores hasta cubrir el lapso temporal legal, como los actos posesorios –suyos y de aquellos- que le permita al prescribiente completar el plazo requerido por la ley." (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN Sala 3. Sentencia: 364 Fecha de la Sentencia: 27/09/2012. ARGUIJO AIGNER CARLOS MARIA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA).

Conforme al principio *lura novit curia* establecido en el Art. 128 del CPCyCT vigente (Ex Art. 34 CPCyCT-Ley N° 6176), considero que, en el presente caso, lo invocado por la parte actora es una accesión a título universal, producto de la continuidad de la posesión de su causante, Sr. Rodolfo Antonio Leal, en cabeza de sus herederos, respecto al inmueble que motiva la presente causa (art. 3410 y 3417 del Código Civil). Asimismo, que son dos los herederos que inician la presente acción, por lo que, existiendo coherederos que se encuentran notificados en autos y debidamente apersonados, además de acreditar la accesión universal de posesión invocada, deberán también probar que intervirtieron el título de su posesión, es decir, acreditar que la ejercen a título personal con ánimo de únicos dueños, excluyendo a sus coherederos, y no así como en ejercicio de su derecho de coposeedores.

a) De la accesión de posesiones a título universal invocada por la parte actora.

Ponderando la circunstancia que nos encontremos ante una accesión de posesiones a título universal (Art. 2.474 del Código Civil) deberá necesariamente acreditarse el nexo jurídico,

circunstancia que en los presentes autos se encuentra acreditada con el acta de fallecimiento de Rodolfo Antonio Leal, de fs. 739, en donde se encuentra consignado que su estado civil era el de “casado con Corina del Rosario Oviedo” el 14/08/1958; y con el acta de nacimiento certificada por el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas, de Roberto Antonio Leal, de fecha 27/11/1957, en la que consta que es hijo de Rodolfo Antonio Leal y de Corina del Rosario Oviedo (fs. 740),

Sentado ello, corresponderá, en lo que sigue, analizar si se encuentra acreditada, primero, la posesión del inmueble ejercida por el causante Rodolfo Antonio Leal, y luego, la continuación de dicha posesión, en manos de los accionantes Corina del Rosario Oviedo de Leal y Roberto Antonio Leal, para luego determinar si ésta fue ejercida en exclusión de los demás coherederos del primero.

En base a tales consideraciones, pasaré a analizar y valorar las pruebas producidas en autos. Entre la documental acompañada por la parte usucapiente, cabe destacar la que a mi criterio resulta conducente para los fines de autos, a saber:

-Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 47972/06 de fecha 04/09/2006 correspondiente al Expediente n° 22413/Y/06, del inmueble objeto de litis, identificado con el Padrón n° 187316, de 55 has. 3724 m2 (fs. 18/19).

- Constatación realizada por el Ingeniero Agrimensor Gustavo David Ávila, en fecha 04/09/2006, a solicitud del Sr. Sergio D Alessandro, en donde procede a determinar las mejoras integrantes de la Parcela Catastral Padrón Inmobiliario n° 187316 de Cachi Huasi, Departamento de Leales, de acuerdo al Plano de Mensura anteriormente nombrado, en donde indica que en el mismo se observan mejoras agrícolas, como pequeña plantación de maíz y cultivo de caña de azúcar, que existe una edificación destinada a vivienda con una superficie de 53 m2, la que cuenta con servicio de energía eléctrica, la que estima posee una antigüedad de más de 40 años, y que la fracción se encuentra cercada con alambrado perimetral.

-Boletín Informativo de la Escuela n° 354 de la alumna Virginia Margarita Leal, del año escolar 1979, en donde aparece como domicilio de la misma el de San Antonio (fs. 47).

- Carnet del Instituto Nacional de Servicios Sociales para Jubilados y Pensionados de fecha 24/09/1979 de Concepción del Valle Leal, en donde aparece como domicilio el de Zona Urbana, San Antonio (fs. 48).

- Certificados de residencia expedidos por la Comisaría de Villa de Leales, Policía de Tucumán, de fecha 25/06/1998, 25/10/1994, 08/10/1996, en los que se deja establecido que la Sra. Corina del Rosario Oviedo Vda. de Leal vive y reside en San Antonio de Leales (fs. 49/52).

- Certificado de Residencia, Convivencia y Otros, expedido por la Policía de Tucumán en fecha 16/06/2006, en donde se hace constar que la Sra. Corina el Rosario Oviedo vive y reside desde hace cincuenta y tres años en la localidades de San Antonio, Departamento de Leales (fs. 53).

- Constancias de entrega y carga de caña de azúcar del cañero Rodolfo Antonio Leal, en el cargadero de San Antonio, de los años 1966 al 1969 (fs. 55/69).

- Constancias de cuenta de venta de azúcar y líquido producto emitidas por la Coop. de Prod. Agrarios de Tucumán Ltda., del Ingenio Bella Vista, a favor del Sr. Leal Roberto Antonio, con domicilio en San Antonio de Leales, respecto de los años 1995 al 1998 (fs. 318/348).

- Recibos expedidos por el Sr. Leal Roberto Antonio, emitidos al Ingenio José Minetti y Cía S.A.C.I por caña comprada, del cargadero San Antonio, de los años 1991 al 1994 (fs. 366/387).

- Actas de vacunación emitidas por Veterinaria El Bagual y Veterinaria Dr. Rébora, de bovinos de propiedad del Sr. Roberto Antonio Leal, con domicilio en San Antonio de Leales, de los años 2004 y 2005 (fs. 418/421), y de los años 1995 y 1996 (fs. 422/424).

- Solicitud de servicio de luz efectuado por la Sra. Leal Corina del Rosario en fecha 25/06/1998 para el domicilio de San Antonio de Leales, y facturas de servicio de luz de Edet para dicho domicilio, de fecha 29/12/1999 al 20/06/2006, respecto del domicilio "San Antonio de Leales, V. Leales", emitidas a nombre de Corina del Rosario Leal (fs. 440/452).

Por su parte, en el cuaderno de pruebas informativa n° 2 del actor en los autos del epígrafe, se adjuntan Acta de Nacimiento certificada por el Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas, de Roberto Antonio Leal, de fecha 27/11/1957, de la que surge que es hijo de Rodolfo Antonio Leal y Corina del Rosario Oviedo, ambos domiciliados en San Antonio de Leales (fs. 740), y acta de fallecimiento de Rodolfo Antonio Leal, de fecha 29/06/1970, de la que surge que en dicha fecha éste continuaba domiciliado en San Antonio de Leales (fs. 739).

Luego, en el cuaderno de la actora n° 3, la Secretaría Electoral informa que la Sra. Corina del Rosario Oviedo, el Sr. Rodolfo Antonio Leal y el Sr. Roberto Antonio Leal, al 22/10/2015, registran su domicilio en San Antonio, Leales, Tucumán (fs. 760 vta.).

Por otra parte, en el cuaderno de pruebas del actor n° 10, el demandado Miguel Ángel Jiménez absuelve posiciones, y al ser preguntado sobre si la Sra. Corina del Rosario Oviedo viuda de Leal, su difunto marido Rodolfo Antonio Leal y su hijo Roberto Antonio Leal residieron y residen en el lugar desde el año 1954, responde que sí es verdad, y que lo hacen por autorización de su padre; al ser preguntado si existen construcciones y mejoras en el terreno, responde que sí, que su padre les dió permiso, y que existe una construcción asentada en el barro; al ser preguntado si esta construcción y mejoras fueron realizadas por los actores, responde que sí es verdad; al ser preguntado si el terreno está cercado en su totalidad, responde que sí y que los alambres y postes fueron pagados por él y su padre; al ser preguntado si existen cultivos en el inmueble, responde que sí es cierto, afirmando que se encuentran en una pequeña porción, que oportunamente su padre les dió permiso para sembrar caña para su subsistencia; al ser preguntado si los actores realizan el mantenimiento del terreno en forma periódica, responde que sí es cierto.

A su vez, en los autos reivindicatorios acumulados (Expte n° 1884/11), en el cuaderno de pruebas del demandado n° 8, se produce prueba testimonial, la que arrojó por resultado el Acta de fecha 18/08/2016 de fs. 278/283, en donde el Juez de Paz de Leales procede a tomar declaración de los testigos propuestos.

El primero de ellos, Sr. José Octavio Ledesma (DNI n° 7.073.840), afirma ser vecino de los demandados (Sra. Corina del Rosario Leal y Roberto Antonio Leal), y conocerlos, así como también al Sr. Rodolfo Antonio Leal, desde hace más de sesenta años, y que no conoce a los Sres. Víctor Antonio Jiménez ni a Miguel Ángel Jiménez. Responde luego que la Sra. Corina del Rosario Oviedo viuda de Leal, su difunto marido Rodolfo Antonio Leal y su hijo Roberto Antonio Leal viven en la finca desde hace más de sesenta años, y que ahora vive doña Corina y sus hijos; que luego de la muerte del Sr. Rodolfo Antonio Leal continuaron viviendo en el inmueble la Sra. Oviedo y Leal (hijo). Afirma que en el inmueble construyeron una pieza de ladrillos con techo de pajas, una cocina, que desmontaron unas tres hectáreas aproximadamente, que poseen una bomba para extraer agua, que hay un cercado con alambre de púas, que la casa posee instalación eléctrica. Al ser preguntado sobre si los demandados habitaron en forma tranquila el inmueble, responde que no conoce que hubieran tenido problemas con otras personas, que nunca fueron expulsados por nadie del lugar donde viven. Refiere también que los Sres. Rodolfo Antonio Leal, Corina Oviedo y su hijo Roberto

Antonio Leal hicieron un cercado y siembran maíz en el inmueble, que el Sr. Leal hijo es quien mantiene toda la extensión de la propiedad, la que está alambrada a su alrededor. Finalmente afirma que existen animales sueltos por la propiedad.

Luego, el testigo Ramón Cayetano Valdez (DNI n° 7.083.587) afirma conocer a los demandados Corina Oviedo vda. de Leal y Roberto Antonio Leal desde que era chico, y que en la actualidad tiene 75 años; indica no conocer a los actores; que vive calle de por medio del inmueble objeto de litis desde hace más de 60 años; que la familia Leal vive en el inmueble desde que él era chico y que continúan viviendo allí; que allí hicieron un ranchito, alambradas, atienden animales y siembran maíz y caña; que el lugar donde vive la familia Leal posee electricidad y que se proveen de agua desde un surgente; que éstos nunca desocuparon el terreno y que nadie más vivió allí; que los Leal son quienes cercaron y alambraron el inmueble, y que su hijo Antonio es quien lo mantiene. Finalmente responde que los animales de los actores pastan y se movilizan por todo el terreno.

A continuación, el testigo Ramón Luis Acuña (DNI n° 12.893.808), coincide en todas las respuestas brindadas por los testigos anteriormente citados; indica conocer a la familia Leal desde hace más de cuarenta años y vivir a 8 km. de su inmueble de San Antonio de Leales; que éstos toda la vida vivieron allí; agrega que hace poco “el muchacho y su hermana” renovaron alambres del cercado de la propiedad; y que los animales de Leal pastan y se andan por entero de la propiedad.

Por otra parte, en el cuaderno de pruebas del demandado n° 9 de dichos autos, se produce prueba de inspección ocular. Por Acta de fecha 22/09/2016 de fs. 309/311, el Sr. Juez de Paz subrogante de Villa de Leales, informa que, en fecha 22/09/2016 se constituye en el inmueble ubicado en San Antonio de Leales, Tucumán, Padrón n° 187.316, en donde el Sr. Roberto Antonio Leal manifiesta que vive allí junto a su madre, Corina del Rosario Oviedo, de 94 años, Concepción del Valle Leal y a Carlos Ramón Leal. Deja constancia de que en el inmueble se encuentra construido un rancho habitación de unos once metros por seis aproximadamente, que por su apariencia se utiliza como dormitorio; que se encuentra construido con techo de paja, piso de cemento, que tiene partes con revoque, estimando que la construcción data de más de treinta años. Que luego observa otro rancho también de techo de paja, de unos siete metros por cinco, con piso de cemento, paredes de material con revoque rústico, que también sirve como dormitorio de la familia, y que según su observación tiene más de veinte años; y otro rancho que es utilizado como cocina, que se asemeja a los descriptos anteriormente, datando la construcción también de veinte años aproximadamente. Indica que también existe construido un quincho de siete metros por tres, con piso de tierra y techo de chapa, que es utilizado para guardar herramientas; dos baños precarios de dos por dos y medio mts., respecto del cual estima también que tendría veinte años de construcción; un lugar donde se guarda maíz, de aproximadamente dos metros por cinco, construido con techo de chapa y paredes de suncho; y que puede observar un chiquero de ovejas, otro para cerdos y un gallinero. Constata también que el inmueble posee una red de agua potable nueva, que nadie más vive en el domicilio. Relata que realizado un recorrido por la propiedad, pudo observar que en el lado noroeste se observa una fracción desmontada de unos doscientos por trescientos metros, donde en una extensión de una hectárea aproximadamente, hay vestigios de haberse cosechado maíz; que se observan varias cepas de caña de azúcar, que lo restante del lote está con yuyos bajos; que continuando en dirección este- oeste, en dirección sur, todo es monte con divisiones de alambradas en cuatro lotes pequeños; que se observa una alambrada en los cuatro puntos cardinales de la finca, en su mayoría relativamente nueva; que hay rastros de animales equinos y vacunos, pudiéndose divisar únicamente cuatro vacunos; que existe también una pileta de material; que las construcciones poseen luz eléctrica.

Continúa expresando que procede a interrogar a vecinos, por lo que constituido en un domicilio cercano, fue atendido por Miguel Acosta, quien manifiesta que en ese momento tiene 75 años, y que

desde que es joven que conoce que en la propiedad en cuestión vive la Sra. Corina de Leal y sus hijos; luego, que se apersona en el domicilio de José René Naranjo, quien contesta también que desde hace mucho tiempo sabe y le consta que la familia Leal vive en el domicilio objeto de litis, que lo sabe desde siempre y que en ese momento posee 39 años.

A su vez, a fs. 136 la Policía de Tucumán, Sección Marcas, en fecha 22/02/2016, informa que para el nombre de Leal Rodolfo Antonio, se encontró un archivo registrado con el n° 48430, inscripto en fecha 16/05/1960 en el departamento de Leales, el que se encuentra dado de baja, siendo su última renovación en fecha 13/03/1970, y que en el mismo se encontraban inscriptos doce animales vacunos.

De un análisis de manera conjunta de la prueba producida en ambas causas, considero probado que el Sr. Rodolfo Antonio Leal habitó el inmueble de San Antonio de Leales objeto de juicio, junto a su esposa Corina del Rosario Oviedo de Leal, desde, por lo menos, el año 1966 (cf. constancias de entrega y carga de caña de azúcar del cañero Rodolfo Antonio Leal, en el cargadero de San Antonio, de los años 1966 al 1969 de fs. 55/69), y que luego de que el primero falleciera en el año 1970, continuó haciéndolo la segunda, junto a sus hijos. Ello surge con claridad, en primer lugar, de los propios dichos del demandado, y en segundo lugar, de la prueba documental analizada en autos, como ser actas de nacimiento, de defunción, informe del Juzgado Electoral, y certificados de residencia que ya fueron detallados en los párrafos que anteceden.

Asimismo, estimo que se encuentra también probada la realización de actos sobre el inmueble por parte del Sr. Rodolfo Antonio Leal, en un primer momento, como ser la utilización del predio para la siembra y cosecha de caña de azúcar y cría de animales, lo que luce probado mediante las constancias de cuenta de venta de azúcar, los recibos expedidos por éste al Ingenio José Minetti y Cía S.A.C.I por caña comprada, y las constancias de entrega y carga de caña de azúcar, la más antigua de ellas, perteneciente al año 1966 (fs. 55/69).

A su vez, de la demás prueba documental mencionada, como ser la Constatación realizada por el Ingeniero Agrimensor Gustavo David Ávila en el año 2006 respecto a las mejoras producidas en el inmueble por los prescribientes, los carnet de vacunación de bovinos de propiedad del Sr. Roberto Antonio Leal, la solicitud de servicio de luz efectuada por la Sra. Corina del Rosario Oviedo para el inmueble objeto de litis, analizada de manera conjunta con los testimonios vertidos en autos y con los datos aportados en la inspección ocular realizada, a cuyos detalles me remito, se encuentra también acreditada la realización de actos de poder sobre el inmueble por parte de los prescribientes en autos, Sra. Corina del Rosario Oviedo de Leal y Roberto Antonio Leal, con posterioridad al fallecimiento de su padre, y que ellos se continúan realizando hasta la fecha de la presente. Todos los testigos son coincidentes en sus relatos, respecto a que la familia Leal ocupa el inmueble y ejerce sobre éste actos, como ser la construcción de su vivienda, el mantenimiento de ésta y del terreno, realización y mantenimiento de alambrado y cercado en sus perímetros, obtención de frutos mediante la cosecha de caña de azúcar y maíz en el mismo. Son todos contestes en afirmar que su ocupación se remonta a más de cuarenta años, y que nunca fueron molestados en su ocupación.

Cabe mencionar que, de la causa penal ofrecida como prueba en autos, caratulada “Oviedo Corina s/ Usurpación, Víctima Miguel A. Jiménez” Expte. n° 38359/2008, que tramitara ante la Fiscalía de Instrucción Penal de la II Nominación, cuyas copias digitales fueron remitidas en fecha 07/05/2024, en fecha 23/08/2008 el Sr. Miguel Ángel Jiménez realizó la denuncia de usurpación del inmueble objeto de litis, en contra de Corina Oviedo viuda de Leal y de Ramón Antonio Leal, lo que interrumpiría el plazo de prescripción adquisitiva que estuviere corriendo. Sin embargo, como fuera precisado, los actos posesorios acreditados por la familia Leal, lo son desde, por lo menos, el año

1966, por lo que, al año 2008, el plazo de prescripción de veinte años ya se encontraría cumplido.

En la mencionada causa penal, se produjo también prueba que corrobora lo concluído, como ser el Acta de Inspección Ocular practicada por la Policía de Tucumán en fecha 20/04/2009 (fs. 19 de la causa penal), los testimonios brindados por José Ledesma, DNI n° 7.073.840, Ramón Luis Acuña, DNI n° 12.893.808, Ramón Cayetano Valdéz, DNI n° 7.083.587 (fs. 20/23).

En otras palabras, a mi criterio, en autos se encuentra probado que el causante de los actores, Sr. Rodolfo Antonio Leal, en un primer momento, y luego los coautores, Sra. Corina Oviedo de Leal (ya fallecida) y su hijo Roberto Antonio Leal, ocuparon el inmueble objeto de este juicio, en donde habitaron, constituyeron su hogar y trabajaron sus tierras, desde, por lo menos, el año 1966, conforme constancia más antigua de acto posesorio realizado (v. constancias de entrega y carga de caña de azúcar del cañero Rodolfo Antonio Leal, en el cargadero de San Antonio, de los años 1966 al 1969 de fs. 55/69).

Estas circunstancias probadas en autos, son también reconocidas por el Sr. Miguel Ángel Jiménez, parte reivindicante, aunque aclarando que tal ocupación tenía lugar por autorización de su padre y de él. Además, también esgrime que todos estos actos de ocupación y de poder sobre el inmueble, fueron ejercidos por la familia Leal únicamente sobre una fracción de 4 hectáreas del mismo, y no así sobre la totalidad de las 59 hectáreas. Además, sostiene que esta ocupación fue realizada en el carácter de meros tenedores, con el consentimiento y permiso, primero, de su padre, anterior titular registral del mismo, y luego, de su parte. Es decir, según la parte demandada en la prescripción adquisitiva, la familia Leal ocupa y trabaja una parte del inmueble rural, en calidad de tenedores y cuidadores del mismo, con el consentimiento y permiso de su parte. Afirma que su familia siempre fue la titular del inmueble, y que ejercieron dicho derecho.

b) De la interversión del título de la parte actora.

Llegado este punto, cabe tener presente que el artículo 2.353 del Código Civil deja establecido que nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión; que, el que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro, y que, el que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario. En este contexto, nos encontramos frente a un supuesto en donde los usucapientes, quienes comenzaron a ocupar un inmueble que no era de su propiedad, para poder adquirir por prescripción, debieron acreditar la interversión del título respecto del cual ocupan la cosa, es decir, probar que su ocupación no era en calidad de tenedores, a quien se les había prestado o permitido ocupar el inmueble, sino que lo era en calidad de poseedores con ánimo de dueños, en exclusión de la posesión de sus propietarios.

Para ello, resulta necesario acreditar la realización de actos materiales sobre el inmueble, que exterioricen una voluntad clara y contundente de privar a sus dueños de dicha posesión, y, además, acreditar que este resultado se hubiere producido efectivamente. O sea, los actos realizados por quien pretende intervertir el título de su ocupación, deben traer por resultado privar realmente de la posesión, a aquél en cuyo nombre estaba poseyendo. Sobre este tema, cabe citar la siguiente Jurisprudencia que respalda lo mencionado: *“Nuestra CSJT ha explicado repetidamente que “La interversión del título no se produce como consecuencia de la simple mutación de la voluntad del interesado o el mero transcurso del tiempo, siendo exigible un acto de entidad suficiente para modificarlo. (Doctrina art. 2353 CC). 'Para la interversión del título debe mediar: a) un acto de entidad suficiente para modificarlo (v.gr., convención entre poseedor y tenedor); b) actos materiales efectuados por el sujeto de la relación real; c) participación de un tercero; y d) sentencia. Deben ser probados, no bastando exteriorizar la mutación de la voluntad o el transcurso del tiempo' (Kiper, Claudio M., Comentario al art. 2353 en la obra dirigida por Zannoni y coordinada por Kemelmajer de Carlucci, Código Civil y leyes complementarias, tomo 10, Astrea,*

Buenos Aires 2005, p. 212)” (CSJTuc, sentencia n° 900 del 16/8/2016, “Córdoba José Antonio vs. Quiroga Martín Luis Horacio s/ Desalojo”). Este Tribunal ha enfatizado también que “Como lo expresa el art. 2458 del Código Civil, la interversión exige actos exteriores que manifiesten la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y que, efectivamente, produzcan ese efecto; debe consistir en hechos que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario, un alzamiento contra su derecho. Tales actos deben ser incompatibles con el ejercicio del dominio de quien es el propietario de la cosa (Cám. Nac. Civ. Sala A, 01/7/1993, JA, 1994-III-235) y de hecho tienen como consecuencia lograr el fin querido privando de la posesión a aquél en cuyo nombre estaba poseyendo (Cám. Nac. Civ. Sala K, 29/5/1997, DJ, 1998-3-133); esos actos 'deben ser lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos. El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia, y de negación de la posesión ajena' (Kipper, Claudio, en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, 'Código Civil Comentado y leyes complementarias', Bs. As., Ed. Astrea, 2005, t. 10, p. 209). En definitiva, la interversión del título supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al propietario el ejercicio de sus facultades, esto es, la realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de ella. La mera afirmación de haber poseído el inmueble por haber seguido habitándolo, o de haber efectuado ampliaciones, no basta por sí sola para cumplir con todos los recaudos legales exigibles a los fines de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva () no resultando suficiente para ello la ocupación, el pago de impuestos o el plano de mensura, toda vez que consti-tuyen actos materiales que puede realizar un simple detentador” (CSJTuc., sentencia n° 1229 del 25/11/2008, “Isasmendi Juan Antonio s/ Prescripción adquisitiva”) (Sala Civil y Penal- “s/ Reivindicación”, sentencia n° 577 del 5/5/2022, Expte. n° 2904/14)” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única, AHUMADA MARIA AMALIA Vs. ESPINDOLA JUAN JOSE S/ REIVINDICACION Nro. Expte: 571/15 Nro. Sent: 267 Fecha Sentencia 28/09/2022).

Asimismo, se ha resuelto que: “ (...) En definitiva, la interversión del título supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al propietario el ejercicio de sus facultades, esto es, la realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de ella. La mera afirmación de haber poseído el inmueble por haber seguido habitándolo, abonando servicios, haber efectuado construcciones (pileta y tapia), no basta por sí sola para cumplir con todos los recaudos legales exigibles a los fines de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, no resultando suficiente para ello la ocupación, el pago de impuestos o el plano de mensura, toda vez que constituyen actos materiales que puede realizar un simple detentador” (CSJT, “Isasmendi, Juan Antonio s/ Prescripción adquisitiva”, sentencia N° 1229 del 25/11/2008 (...))” CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2, “LOPEZ CESAR JULIO Vs. LEDESMA MIGUEL ROBERTO S/ REIVINDICACION”, Nro. Expte: 3861/16, Nro. Sent: 520, Fecha Sentencia 08/11/2022.

A ello, debe agregarse que sobre un mismo bien, no pueden coexistir dos posesiones iguales o de la misma naturaleza (art. 2401 del Cód. Civ.), de manera que para adquirir por prescripción, se debe acreditar la exclusividad en la posesión del inmueble identificado en el Plano de Mensura adjunto al efecto. En este sentido, no resulta posible que ambas partes del proceso puedan ser poseedoras exclusivas del inmueble, puesto que, o lo es una, o lo es la otra, o, a todo evento, son ambas pero en el carácter de coposeedoras, reconociéndose así, lo que, claramente, no ocurre en el presente caso, en donde los derechos sobre el inmueble se encuentran controvertidos.

En este contexto, el Sr. Miguel Ángel Jiménez, acompaña prueba documental, que en original se encuentra reservada en Caja Fuerte de este Juzgado, y que en este momento tengo a la vista, como ser:

-Libreta Sanitaria expedida por la Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería, a nombre de Mariano Antonio Víctor Jiménez, con constancia de vacunación de ganado en el establecimiento s/n de Leales, Los Gómez, Tucumán, emitida en fecha 15/03/1984.

-Constancia de Renovación de Marca emitida por la Policía de Tucumán, Comisaría Villa de Leales, de fecha 27/03/1991, a nombre de Mariano Víctor Antonio Jiménez, domiciliado en San Antonio de Leales.

-Comprobante Censal n° 100 de fecha 31/10/1988 del Censo Nacional Agropecuario del productor Miguel Ángel Jiménez, respecto de la Fracción n° 11, Radio n° 6, del departamento de Leales,

Tucumán.

-Boletas de impuesto inmobiliario de períodos año 2005 del Padrón n° 187316, de inmueble “rural sin mejoras edilicias” con constancias de pago.

-Constancias de Vacunación de animales bovinos, ovinos y porcinos, donde se deja constancia que el señor Mariano Antonio Jiménez, propietario o arrendatario del establecimiento s/n del departamento de Leales, Tucumán, vacunó a animales en fecha 23/05/1991 y 19/05/1989.

-Constancias de pago de Contribución sobre los Inmuebles del Padrón n° 187.316, de Las Cañadas, Departamento de Leales, Tucumán, de fecha 24/12/1982, 05/05/1983, 07/10/1982, 29/04/1982, 31/12/1981, 08/10/1981, 01/05/1981, 26/02/1981, 09/10/1989, 20/12/1979, 02/12/1976, 20/11/1975, 31/10/1974, 30/07/1973 y 28/07/1971.

-Declaraciones Juradas de la Existencia actual de Ganado por Especie para Renovación de Marcas, del año 1978, 1981, 1982 y 1991, emitidas a nombre de Mariano Víctor Antonio Jiménez, domicilio en San Antonio de Leales, Leales, por ganado vacuno.

-Constancia Policial emitida por la Policía de Tucumán, en fecha 22/03/1984, en donde el Sr. Mariano Víctor Antonio Jiménez, L.E. n° 3.591.933, autoriza a su hijo legítimo Miguel Ángel Jiménez, DNI n° 11.909.557, a realizar las diligencias necesarias para la renovación de Marca de Ganado de su propiedad, en razón de que por su avanzada edad y estado de salud no puede trasladarse desde su domicilio legal a la localidad de Villa de Leales donde deben realizarse los diligenciamientos.

Luego, en los autos acumulados, a fs. 136 la Policía de Tucumán, Sección Marcas, en fecha 22/02/2016, informa que el Sr. Mariano Víctor Antonio Jiménez, DNI n° 3.591.933, registra con su nombre un archivo identificado con el n° 48431, que fue inscripto en fecha 16/05/1960 en el departamento de Leales, siendo su última renovación de archivo en fecha 27/03/1991, y que registraba la cantidad de 17 animales vacunos y 7 yeguarizos, haciendo constar que dicho archivo se encuentra de baja.

De la prueba analizada, considero probado que el Sr. Mariano Víctor Antonio Jiménez, quien era antes titular registral del inmueble en cuestión, y luego su hijo Miguel Ángel Jiménez, actual titular de dominio (v. informe de dominio de fs. 142/143 de los autos acumulados), demandado en los autos del rubro y actor en los autos reivindicatorios acumulados, ejercieron desde, por lo menos el año 1971, al año 2005, actos posesorios sobre el mismo.

Ello también surge corroborado mediante los testimonios brindados en sede penal, por Patricio Teodoro Concepción Hernández, DNI n° 93.960.861, Héctor René Acosta, DNI n° 7.048.162, Héctor Fernando Acosta, DNI n° 16.121.232, Daniel Esteban Concepción, DNI n° 26.902.415, (fs. 75/81 de la causa penal).

De lo analizado, considero que de la prueba aportada por ambas partes, los extremos legales citados en los primeros párrafos del acápite, necesarios para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva en estudio, no se encuentran verificados. Ello, por cuanto los actores inician la presente acción de prescripción adquisitiva respecto del predio individualizado en el Plano de Mensura n° 47972/06, de fecha 04/09/2006, correspondiente al Expediente n° 22413/Y/06, Padrón n° 187.316, de una superficie total de 55 hectáreas 3724 m², y, como es sabido, el Plano de Mensura es un requisito de admisibilidad ineludible en este tipo de acción, en cuanto determina, especifica e individualiza el inmueble sobre el cual recae la acción (cf. inc. b, art. 24 Ley 14.159).

En el caso de litis, de la prueba analizada, considero que, en el mejor de los casos, se puede establecer una posesión animus domini por parte de los usucapientes, pero limitada a una porción o

parte del inmueble; también estimo que, habiéndose acreditado actos posesión del propietario, en tiempos coincidentes con los del prescribiente, concluyo que no puedo tener por probado fehacientemente la realización de actos que permitan tener por intervertido el título de tenedores por el de poseedores, en exclusión de sus propietarios. Mucho menos, cuando, reitero, dichos actos no fueron probados respecto a la totalidad del inmueble individualizado en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 47972/06, de manera que no resulta admisible la demanda interpuesta.

Y es que, además, la parte demandada en los autos del rubro, Sr. Miguel Ángel Jiménez, acreditó la realización de actos posesorios sobre el inmueble de San Antonio de Leales, primero, por su padre, Sr. Mariano Víctor Antonio Jiménez, anterior titular registral, y que éstos datan de la misma época en que ocurrieron los actos de poder probados por la parte usucapiente. Es decir, surge palmario que la parte actora, por un lado, ejerció actos materiales únicamente respecto a una fracción o parte del inmueble que pretende prescribir, y no sobre la superficie total comprendida en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva con el que se delimitara el objeto de este juicio; y una prescripción adquisitiva no puede ser declarada en forma parcial o respecto de una parte del inmueble mensurado. Por el otro lado, frente a los actos posesorios acreditados por los titulares de dominio, debe concluir que esos actos materiales probados son insuficientes para tener por excluido de su posesión al propietario; esto es, por operada una interversión del título.

Por ello, en tanto no pueden coexistir dos posesiones exclusivas, respecto a la totalidad de un mismo inmueble, y estando probada la posesión por parte de su propietario, en un mismo tiempo que el prescribiente, no quedan dudas que la presente acción de prescripción adquisitiva, no puede prosperar. Y es que si bien la familia Leal acreditó la realización de numerosos actos sobre el inmueble ubicado en San Antonio de Leales, no está acreditado en autos que dichos actos hubieren sido ejercidos en la totalidad de las 59 hectáreas que conforman el predio, lo que implica que, repito, en caso de que pudiera considerarse probada la posesión, la misma no se corresponde con la totalidad de la superficie voluntariamente consignada y delimitada, por los actores, en el Plano de Mensura.

En coincidencia se ha pronunciado nuestro Tribunal de Alzada, al resolver que: *“La evidente discordancia en cuanto a la extensión poseída -evidentemente menor a la mensurada en el plano de mensura acompañado por los actores a su demanda- impide declarar adquirido el dominio a favor de los actores en este juicio. En suma, la determinación de la superficie efectivamente poseída no se corresponde con la que resulta del plano de mensura. Tal déficit no puede ser subsanado en este juicio, si se repara que en caso de acoger la demanda de usucapición, el derecho real deberá registrarse a nombre de los actores acompañando el testimonio de la sentencia, su respectiva minuta de inscripción y el plano de mensura que habrá de reflejar la superficie adquirida. Concluyo que la prueba rendida en autos no resulta idónea, en su conjunto, para acreditar la posesión de la precisa fracción que ha sido objeto del litigio, voluntariamente delimitada por los actores mediante el plano de mensura. Debían probar la posesión animus domini actual y durante el tiempo exigido por la ley, respecto de la precisa superficie mensurada en el plano presentado, lo cual no ha acontecido en este caso. No cabe sino recordar que la usucapición constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, por lo que la respuesta en este punto debe ser contundente, clara y convincente, al significar una variación en el carácter perpetuo del derecho de propiedad”* (CSJTuc., sentencia N° 210 del 28/3/2001, cc. N° 176 del 17/3/2008)” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1, “ALZOGARAY ANGEL ALEJANDRINO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”, Nro. Sent: 640 Fecha Sentencia 22/12/2016).

Además, como se anticipara, esos actos pueden ser considerados practicados en ejercicio de una tenencia, resultando insuficientes para sustentar una posesión con exclusión del verdadero propietario.

Por todos estos motivos, considero que corresponde rechazar la acción de prescripción adquisitiva interpuesta en los autos del epígrafe, en tanto la parte actora no acreditó ejercer la posesión con ánimo de dueño, de manera exclusiva, sobre la totalidad del inmueble identificado en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva acompañado al efecto.

3. Del derecho a reivindicar.

Sobre la acción de reivindicación interpuesta en los autos acumulados, bien ha resuelto nuestra Corte Suprema de Justicia que: *“El antiguo Código Civil conceptualizaba a la reivindicación en el art. 2758, texto que expresaba que “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella”. El Código Civil y Comercial, siguiendo los lineamientos de la norma precedente, dispone “La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento” (art. 2248,1° párrafo). La doctrina nacional la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat-Argañaraz, Derechos Reales, T° III, n° 2034). 1.1. El ejercicio de la acción requiere: a) que el reivindicante sea titular del derecho; b) que el derecho exista al tiempo de la demanda y subsista durante el proceso; y c) que la acción se dirija contra el poseedor o tenedor de la cosa. (POSSE - ESTOFAN - SBDAR (CON SU VOTO) - RODRIGUEZ CAMPOS. (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte Nro. Expte: 5/16, Nro. Sent: 1829, Fecha Sentencia 08/10/2019).*

Luego, nuestros Magistrados establecieron, con un criterio al que adhiero, que: *“La pretensión reivindicatoria se encuentra regulada en el art. 2758 del Código Civil que establece: “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de las cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica contra aquél que se encuentra en posesión de ella”. La norma legal es clara en requerir la concurrencia de tres requisitos para la procedencia de la acción: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda. La doctrina unánimemente exige para el ejercicio de la acción reivindicatoria la titularidad del derecho real respectivo en cabeza del accionante. Pero no sólo el propietario desposeído es el legitimado para ejercer la acción sino también los herederos, acreedores y cesionarios, aun cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, porque sucede al causante en sus derechos, y son propietarios y poseedor en los términos que lo fuera el causante (art. 3417 y 3418 del CC.). En efecto, conforme lo dispone en concepto amplio el art. 1444 del CC y lo aclara la nota del art. 1445 la acción reivindicatoria es cesible.” (DRES.: POSSE - BRAVO - IBÁÑEZ DE CÓRDOBA. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única SUCESIÓN DE GOMEZ JESUS MARIA Y GARZON JUANA ROSA Vs. SAAVEDRA RAMON OSCAR-SAAVEDRA EVANGELINA G. Y GONZÁLEZ HUGO OMAR S/REIVINDICACION; Nro. Sent: 105 - Fecha Sentencia: 09/06/2015).*

Es decir, para que al Sr. Jiménez le asista el derecho a reivindicar, como primera medida, debe probar ser el titular del derecho real de dominio respecto del inmueble en crisis. En el caso de marras, ello se encuentra probado, conforme surge de los informes de dominio adjuntos (v. fs. 142/143 de los autos acumulados, y fs. 504/505 de los autos del epígrafe), así como del estudio de títulos adjunto en el cuaderno de pruebas del actor n° 3 (fs. 157/179) de los autos acumulados, y que también fueran acompañados a fs. 993/1015 de los presentes autos.

De dicha prueba, se obtiene que el Sr. Miguel Ángel Jiménez detentaba la cotitularidad dominial del inmueble junto con la Sra. Divina Soledad Paz, quien fuera coactora en los autos acumulados y codemandada en los autos del epígrafe, y quien ya se encuentra fallecida, siendo el Sr. Jiménez su único heredero (v. fs. 681); y que ambos adquirieron el dominio del inmueble, por adjudicación en la sucesión de Mariano Víctor Antonio Jiménez, mediante hijuela inscrita en el Registro Inmobiliario en fecha 11/06/2007.

Surge también que, a su vez, el Sr. Mariano Víctor Antonio Jiménez obtuvo su titularidad por adjudicación en la sucesión de Emma Mercedes Ramona Frontini, mediante hijuela inscrita en el Registro Inmobiliario en fecha 18/03/2004; que ésta la obtuvo por adjudicación en la sucesión de Fortunata Rueda, mediante hijuela inscrita en el Libro 3, Folio 122, Serie C, Departamento de Leales; que ésta la obtuvo por donación que le efectuara Carlos Rueda; y que, finalmente, éste la adquirió por adjudicación en la sucesión de su madre Felisa Ibarreche de Rueda Albornoz, hijuela que fuera inscrita en el Folio 40, Libro 3, Serie A del Registro de Compraventas de Monteros el 16/01/1911.

Es decir, la titularidad dominial del inmueble recae en la persona de Miguel Ángel Jiménez a partir del 11/06/2007, quien a su vez acredita quienes fueron los antecesores en su título, hasta llegar al año 1911, es decir, una fecha anterior a la de la posesión que invocan los actores en la acción de prescripción adquisitiva del epígrafe (año 1954).

Es que, si el título del reivindicante no es anterior a la posesión del demandado, "es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno". Ello obedece a que la prelación temporal de la posesión del demandado constituye un obstáculo para la tradición a favor de la actora, pues para que ésta adquiriera la posesión, la cosa debe estar en poder del transmitente y libre de toda relación excluyente, o sea que se verifique el requisito de la posesión vacua" (Alterini, Jorge H., Acciones reales, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2000, p. 102). Como dice Salvat, "entre el título del reivindicante y la posesión del reivindicado, la preferencia de la ley es para esta última, porque el título del primero le da un derecho a la posesión de la cosa, pero no le ha transferido su propiedad, que solo se adquiere por medio del cumplimiento de la tradición" (Salvat, Raymundo M., Tratado de derecho civil argentino. Derechos reales, 4ª edición, actualizada por Manuel J. Argañarás, Tipográfica Editora Argentina, Buenos Aires, 1959, T° III, núm. 2097, p. 710).

Comentando el juego de los arts. 2789 y 2790, la doctrina, en opinión que comparto y hago propia, ha señalado: *"De la atenta lectura del texto del artículo 2789 se infiere que la presentación de la demanda en tales condiciones "no es suficiente para que la pretensión prospere, lo que de por sí no significa que el comprador tenga su suerte definitivamente sellada, pues podrá mejorar su situación recurriendo a los títulos de sus antecesores en el dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión del accionado (art. 2790). Es así que Pothier, fuente indiscutible de estas normas, escribió en el parágrafo 324 de la obra antes citada lo siguiente: "cuando el poseedor contra quien la demanda se inicia establece que su posesión es anterior al título que yo produzco para fundar mi reivindicación, aunque él no produzca ningún título, este título que yo produzco no es sólo suficiente para fundar mi demanda, a menos que yo no produzca otros títulos más antiguos que justifiquen que aquel que por el contrato que yo produzco, me ha vendido o dado la heredad objeto de la demanda de reivindicación, era efectivamente propietario de ella". Y, en consonancia con esto, establece en la última parte de dicho capítulo su conclusión, que no es otra que la solución del artículo 2790, que dice: "Si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica". Es decir que si el demandante, en la hipótesis de que la fecha de su escritura sea posterior a la posesión del demandado, invoca el título de su autor y el del autor de éste, hasta anterior a la posesión de su oponente, y éste no presenta título alguno, juega a favor de aquél la presunción de que el autor de dicho título anterior, era poseedor y propietario de la heredad reclamada. a fin de armonizar las distintas ideas y principios que se fueron aceptando, conviene ordenarlos de la manera siguiente: 1) El actor presenta título(s) de su(s) antecesor(es) en el dominio hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión del demandado. 2) Conforme al artículo 2790 se presume que dicho(s) autor(es) era(n) poseedor y propietario. 3) Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a los efectos de la reivindicación, tal circunstancia es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción (art. 1444 y notas de los arts. 1445 y 2109), se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición. Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario, y, por consiguiente, que podía reivindicar, para así, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor. Es cierto que el Código no incorporó al artículo 2790 la doble presunción que enunciaba Pothier, es decir, que no sólo se presumía que el autor era poseedor y propietario de la cosa, sino también que había tenido lugar la transmisión de la posesión al sucesor, pero, en rigor de verdad, ello era innecesario en virtud de que ya había establecido la cesibilidad de la acción reivindicatoria, implícitamente contenida en cada acto de enajenación, sin que fuera menester para ello manifestación expresa ni tradición alguna al respecto. Respecto a la agregación de los títulos correspondientes a los antecesores en el dominio, se ha juzgado que para establecer los antecedentes del título, es pertinente recurrir a las propias constancias de la escritura por la cual se transmitió al actor el dominio del bien reivindicado. Es decir, que no es indispensable acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas que constituyen los antecedentes del título del reivindicante, sino que resultan suficientes las constancias asentadas por el escribano en la escritura última de las anteriores transmisiones, si se las individualiza debidamente. Queda por ver, aún, cuál será la situación del demandado que se vea enfrentado a una acción promovida en estas condiciones. Como ya se dijo, respecto al título del actor, como también los correspondientes a los antecesores del autor, nada podrá alegar, por cuanto se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para él es absoluta e irreversible. Al contrario, la presunción de que*

esos antecesores poseyeron realmente el inmueble, cabe entender que admite prueba en contrario, claro que, como expresa Fornieles, destruir esas presunciones cuando los hechos se remontan a épocas más o menos lejanas es muy difícil para el demandado. Por otra parte, como lo hace notar Mariani de Vidal, por el juego de los principios establecidos en materia de usucapión breve, presumida la posesión por el artículo 2790, se presume también la buena fe -artículo 2362-, y dado que en nuestra hipótesis el poseedor tiene título -inatacable por el demandado-, éste no podrá resistir con éxito la acción reivindicatoria. La única posibilidad concreta que asiste al demandado se configuraría en el supuesto de que lograra probar, en forma acabada y plena, que ha poseído animus domini de 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), y que oponga tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 24, segunda parte, ley 14.159, y 3964 y su nota). En tal caso, deberá demostrar que se había completado el tiempo que a tal fin establece el artículo 4015 a la fecha de promoverse la acción, en virtud del innegable efecto interruptor de la prescripción que causa dicho acto procesal (art. 3986). En suma, el reivindicante no se halla obligado a probar que ha tenido la posesión del inmueble, sino que, para incoar la acción, le es suficiente acreditar su derecho a poseer y ello porque la ley acude en su auxilio en virtud de presunciones que permiten suponer que en algún momento fue poseedor con antelación al demandado (si su título es de fecha anterior), o si no, le autorizan a invocar la habida por sus antecesores. Dicho derecho a obtener la posesión lo debe justificar por medio de un título suficiente o por un "justo" título." (Código Civil Comentado - Doctrina - Jurisprudencia - Bibliografía - Derechos Reales - Tomo II - Artículos 2611 a 2969"; Director: Claudio Kiper; Ed. Rubinzal Culzoni; Santa Fe - 2007; págs. 592/595).

Por lo tanto, nos encontramos frente a un derecho de dominio en cabeza del reivindicante, que se remonta al año 1911, es decir, a una época de posesión más antigua que la de los prescribientes (año 1954), ya que, conforme lo dispuesto en el artículo 2790 del Código Civil, se presume que el autor del título era poseedor y propietario del inmueble, por lo que cabe al Sr. Jiménez el derecho a reivindicar el inmueble, tanto en nombre propio, como en calidad de sucesor de los derechos y acciones de los causantes, por cuanto en dicha transmisión, se le ha transmitido también el derecho a reivindicar.

En este contexto, es relevante destacar que la acción de prescripción adquisitiva interpuesta en autos fue rechazada por no reunirse los requisitos de admisibilidad, específicamente, por no haberse probado la realización de actos posesorios respecto a la totalidad del inmueble identificado en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva presentado.

Al respecto, como lo ha dejado establecido nuestro Tribunal de Alzada, “(...)una vez que el actor acredita su mejor derecho sobre el inmueble mediante el título respectivo, la única posibilidad concreta que le asiste al demandado para detener la acción es probar que ha poseído durante el lapso requerido por la ley para que se configure la usucapión larga (art. 4016), y que oponga tal excepción o defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 24, 2º parte, ley 14.159, y 3964 y su nota del Código Civil). Si esto no ocurre, dado que el título del actor, como el correspondiente a su antecesor, se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para el demandado es absoluta e irresistible, no podrá resistir con éxito la acción reivindicatoria (v. Kiper, C., "Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba", JA, 1983-IV-328; Fornielles, S., "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", JA, 1946-III-sec. doctr., 6 y sigtes.; Mariani de Vidal, M. "Curso de derechos reales", t. 3, p. 217).” (DRES.: IBAÑEZ - BEJAS; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; Nro. Sent: 370; Fecha Sentencia 29/07/2016).

Por todo estos motivos y argumentos, es que corresponde admitir la pretensión reivindicante deducida en autos por el Sr. Miguel Ángel Jiménez - DNI n° 11.909.557, con la representación del letrado Agustín Guerinau, en los autos acumulados “JIMENEZ MIGUEL ANGEL Y OTRA c/ OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO s/ REIVINDICACION.- Expte.N°1884/11, respecto del inmueble ubicado en La Cañada, San Antonio de Leales, Leales, Tucumán, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 187.316, e inscripto en la Matrícula Registral L-3395, especialmente en la parte o fracción que estuviere ocupada por los herederos de la ya fallecida coactora Corina del Rosario viuda de Leal - LC n° 8.938.192, y por Roberto Antonio Leal - DNI n° 13.479.682. En consecuencia, deberán éstos últimos, y/o quien detente la posesión a su nombre, restituir al Sr. Miguel Ángel Jiménez la posesión del inmueble precedentemente descripto, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, conforme lo considerado.

4. COSTAS: Atento el resultado arribado, en ambos procesos, corresponde que las costas sean soportadas por los herederos de la ya fallecida coactora Corina del Rosario viuda de Leal - LC n° 8.938.192, y por Roberto Antonio Leal - DNI n° 13.479.682, por resultar vencidos, conforme lo normado en el artículo 61 del CPCyCT.

Por ello,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR A LA ACCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA interpuesta en los autos **“OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- Expte.N°2479/06**, por Corina del Rosario Oviedo viuda de Leal - L.C. n° 8.938.192, ya fallecida, y por Roberto Antonio Leal - DNI n° 13.479.682, representados por el letrado Nicolás Mirande, conforme lo considerado.

II.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE REIVINDICACIÓN deducida por el **SR. MIGUEL ÁNGEL JIMÉNEZ** - DNI n° 11.909.557, con la representación del letrado Agustín Guerinau, en los autos acumulados **“JIMENEZ MIGUEL ANGEL Y OTRA c/ OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO s/ REIVINDICACION.- Expte.N°1884/11**, respecto del inmueble ubicado en La Cañada, San Antonio de Leales, Leales, Tucumán, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 187.316, e inscripto en la Matrícula Registral L-3395, especialmente en la parte o fracción que estuviere ocupada por los herederos de la ya fallecida coactora Corina del Rosario viuda de Leal - LC n° 8.938.192, y por Roberto Antonio Leal, DNI n° 13.479.682. En consecuencia, SE CONDENA a los herederos de la ya fallecida coactora Corina del Rosario viuda de Leal - LC n° 8.938.192, y al Sr. Roberto Antonio Leal - DNI n° 13.479.682, y/o a quien detente la posesión a su nombre, a restituir al Sr. Miguel Ángel Jiménez la posesión del inmueble precedentemente descripto, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, conforme lo considerado.

III.- COSTAS, de ambos procesos, se imponen a los herederos de la ya fallecida coactora Corina del Rosario viuda de Leal - LC n° 8.938.192, y por Roberto Antonio Leal - DNI n° 13.479.682, por resultar vencidos (artículo 61 del CPCyCT), conforme se considera.

IV.- INCORPÓRESE COPIA DE LA PRESENTE en los autos caratulados **“JIMENEZ MIGUEL ANGEL Y OTRA c/ OVIEDO VDA. DE LEAL CORINA DEL ROSARIO Y OTRO s/ REIVINDICACION.- Expte.N°1884/11**.

V.- HONORARIOS, reservar para ser regulados oportunamente.

HÁGASE SABER.- 2479/06 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 04/07/2024

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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