

Expediente: **2196/09**

Carátula: **SUCESION DE ROJO PAULA C/ BUSTOS RUBEN ARNALDO Y JUAREZ LIDIA LUISA S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **26/03/2024 - 00:00**

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

90000000000 - ROJO, PAULA-ACTOR/A

20228280446 - SUCESION DE ROJO, PAULA-ACTOR/A

27144101710 - BUSTOS, RUBEN ARNALDO-DEMANDADO/A

27144101710 - JUAREZ, LIDIA LUISA-DEMANDADO/A

20228280446 - ARCE, JAVIER ELIAS-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - ALBORNOZ, JOSE ANTONIO-ACTOR/A

90000000000 - SANCHEZ LORIA, ELIDA TERESA-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 2196/09



H102324803929

San Miguel de Tucumán, 25 de marzo de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**SUCESION DE ROJO PAULA c/ BUSTOS RUBEN ARNALDO Y JUAREZ LIDIA LUISA s/ REIVINDICACION**” (Expte. n° 2196/09 – Ingreso: 07/08/2009), de los que

RESULTA:

1. Demanda: A fs. 7/9 y en fecha 07/08/2009 se presenta el Sr. Albornoz José Antonio DNI N° 20.284.037, con el patrocinio de la letrada Mirta del Valle Alderete MP: 3523, y que en nombre y representación del sucesorio de Rojo Paula, expte N° 1656/75 e inicia acción de reivindicación en contra de Ruben Arnaldo Bustos, DNI N° 7.628.940 y de Lidia Luisa Juarez DNI N° 5.997.353, en relación a un inmueble ubicado en calle Moreno N° 1798, esquina Lavaisse, de esta ciudad, identificado con padrón inmobiliario N° 34563, inscrita en el registro inmobiliario, bajo el nombre de Paula Rojo, folio 57, libro 84, Serie B.

Relata que, su padre ya fallecido, Sr. Segundo Nicolas Albornoz, fue el primer cesionario de las acciones y derechos hereditarios que les corresponden o pudieren corresponder a los hijos de la causante, Sres. Reynaldo Ismael Fernandez, Celestino Marcelino Fernandez y Bernabé de Jesús Rojos, mediante escritura N° 1072 del año 1973 y escritura N° 305 del año 1974.

Señala que en virtud de la mentada cesión inició el juicio sucesorio de Rojo Paula, que tramita en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IV nominación, bajo el expediente N° 1656/75.

Refiere que el día 11/08/1993 denunció que en el único bien de la sucesión habían ingresado intrusos, solicitando que se ordene una inspección ocular. Señala que como consecuencia de la

inspección ocular, el Sr. Ruben Arnaldo Bustos y su familia, quedaron intimados a desocupar el bien, luego de que el oficial de justicia haya informado a los ocupantes que el bien pertenecía al Sr. Albornoz Segundo Nicolas, oportunidad en la cual el Sr. Bustos entregó copias simples de dos instrumentos, uno de fecha 09/08/89 y otro de fecha 26/02/93 para justificar su ocupación.

Comenta que, su padre en fecha 30/09/93 realizó una presentación en la sucesión, manifestando la falsedad del documento de fecha 09/08/89 reconociendo que falsificaron su firma.

Expresó el actor que en fecha 24/11/93 “los intrusos” se presentaron en el sucesorio, aduciendo que detentan de buena fe la posesión del inmueble en disputa, haciendo saber que lo adquirieron mediante instrumento privado de fecha 26/02/1993 por parte de la Sra. Villagrán Irma Lidia, y que a su vez esta persona les había comentado que los padres de su esposo, de apellido “Albornoz”, fueron las primeras personas que tuvieron la posesión y que ella estaba autorizada a disponer del bien referido por una supuesta autorización otorgada por parte del matrimonio Albornoz en fecha 09/08/1989.

Manifiesta el actor que en la sucesión sólo se presentaron copias simples de dichos instrumentos. Tilda nuevamente de apócrifos dichos instrumentos.

A su vez hace saber que en fecha 19/10/1993 en la sucesión se emite una sentencia autorizando a su padre, para que en nombre y representación del sucesorio inicie acciones judiciales de desalojo, con la correspondiente rendición de cuentas en el juicio sucesorio.

Por último, manifiesta, que a causa de que su padre se encontraba enfermo, en fecha 05/11/1993 cedieron a su favor, a título oneroso, la totalidad de las acciones y derechos que tiene, le correspondiera o pudiera corresponder en la mencionada sucesión. Y es que por ello, y teniendo en cuenta su carácter de cesionario de acciones y derechos hereditarios de los herederos de la propietaria del inmueble, solicita que se haga lugar a la demanda, y se le restituya el inmueble con el compromiso de efectuar la oportuna rendición de cuentas en el Sucesorio de Rojo Paula. Adjunta documentación, ofrece pruebas, funda su derecho.

A fs. 33, el letrado Arce Javier Elias, solicita intervención como nuevo cesionario del actor, sustentando su requerimiento, en la escritura N° 348 del 30/09/09, expedida por escribanía N° 40 y en la autorización que le otorga el juzgado en el que tramita la sucesión que obra a fs 39 en el presente juicio y a fs. 86 en el juicio sucesorio, que en expediente original tengo a la vista.

1.2 Contestación de demanda

Corrido el traslado de ley, a fs.58/69 se presenta Ruben Arnaldo Bustos DNI N° 7.628.940 y Lidia Luisa Juarez DNI N° 5.997.353, con el patrocinio de la letrada Sanchez Loria Elida, contesta demanda, realiza una negativa general, reconviene e interpone acción de prescripción adquisitiva.

Expresa que posee de manera ininterrumpida, pacífica y pública, por el plazo veinteañal el inmueble objeto de la presente litis, y según los planos de mensura que acompañará. Señalan que viven aproximadamente hace veintidós años en el inmueble de calle Mariano Moreno N° 1798, casi esquina Lavaisse, de Villa Amalia, de la ciudad de San Miguel de Tucuman.

Narra que su posesión comenzó a través de convenios suscriptos por sus patrocinados y la Sra. Irma Lidia Villagran, mediando buena y confianza.

Historia de posesión: Manifiesta que el Sr. Nicolás del Valle Albornoz, casado con la Sra. Haydee Asunción Carabajal de Albornoz, -propietarios de la posesión del terreno en cuestión- (sic) declararon su voluntad mutua de regalar el mismo a sus nietos y a la madre de los mismos, la Sra.

Villagran Irma Lidia, la que tenía facultades para vender o rentar, conforme el convenio que data de fecha 09/08/1989. Luego menciona que el segundo convenio lo celebran cuando la Sra. Villagrán ya detentaba la posesión, a cambio de un precio en dinero, en el año 1993, específicamente en fecha 26/02/1993.

Señala a su vez, que los descendientes del Sr. Segundo Nicolás del Valle Albornoz, a su vez cesionarios de los hijos de la titular dominial la Sra. Rojo, nunca tuvieron ni gozaron de la posesión del inmueble, contrariamente a ellos que lo hacen desde hace más de 22 años. Ofrece pruebas, funda su derecho, y solicita se haga lugar a la reconvención y la consecuente prescripción adquisitiva del dominio, con expresa imposición de costas a la actora en la acción y demandada en la reconvención.

A fs 178/ 186 Arce Javier Elias contesta reconvención, realiza una negativa general, manifiesta que los inmuebles a los que se refiere el manuscrito del año 1989 no es el mismo que se reivindica, en lo conducente, señala que las boletas de impuestos no corresponden con el inmueble objeto de la litis y que los demandados no estuvieron en posesión del mismo. Asimismo relata lo siguiente:

Patrimonio de la causante Paula Rojo

Narra que la Sra. Rojo, le adquirió en vida en fecha 04/06/1930 por escritura N° 534 mediante boleto de compraventa, tres lotes de terrenos los que se identificaban con los N° 36 (sito sobre calle Mariano moreno) N° 35 (sito sobre moreno esquina 7° paralela en la Avda. Julio A Roca, actualmente Lavaisse) y N° 34 (sito sobre 7 paralela actualmente calle Lavaisse al Sr. Bossi.

Los tres lotes mencionados lindaban al norte con el lote N° 37 y al sud. con el lote 33. Asimismo la Sra. Rojo enajenó el lote 34 a la familia Campos. Por lo que el acervo hereditario de la Sra. Rojo está integrado solamente por el inmueble padrón catastral N° 34563, el que a su vez se constituiría por dos lotes identificados con el número 35 y 36. El lote N° 35 ubicado en calle m. Moreno N° 1798 y el lote 36 ubicado en calle M. Moreno N° 1786/1788.

Señala así, que el Sr. Segundo Nicolas del Valle Albornoz DNI N° 3.505.103 estuvo en posesión de la totalidad del acervo hereditario de la Sra. Paula Rojo, ya que hizo una cesión en fecha 02/02/1988 de lote referido como N° 36, ubicado en calle Mariano Moreno N° 1786/98 al matrimonio de Luna Rodolfo de Jesús y la Sra. Amin Teresita Cecilia, ellos vivieron unos años, luego alquilaron y vendieron a los que hoy en día son propietarios del lote mencionado, (señala este suceso como prueba de que los demandados en esa fecha no estuvieron nunca en posesión del inmueble); y al lote n° 35 lo dio en préstamo a su hijo (Albornoz) para que viviese temporalmente con su mujer e hijos. Don albornoz desapareció sin que se sepa más de él, y la mujer y sus hijos luego de un tiempo se fueron a vivir a Buenos Aires, sin que hasta la fecha haya regresado, conforme le manifestó el Sr. Jose Albornoz.

Señala que ninguna de las pruebas que los demandados pretenden hacer valer constatan la posesión, pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 1989.

Manifiesta que el acervo hereditario de la causante Paula Rojo a su fallecimiento está integrado solamente por un inmueble padrón catastral N° 34563, que es el actualmente el que intentan los demandados prescribir.

Niega la posesión y los hechos que los demandados alegan, tacha de apócrifos los manuscritos que presentan, y señala que no han cumplido con los pagos de los impuestos que gravan el inmueble. Ofrece pruebas, funda su derecho y solicita que se rechace la demanda y reconvención con costas a los demandos.

2. Trámite procesal de la causa.

He de destacar en este apartado que por sentencia de fecha 02/06/2014 se declaran inexistentes los escritos de fs. 70/134 y 142/145; y la nulidad de los decretos de fecha 14/10/2011 a fs. 135 y de fecha 25/11/2011 a fs 146 y todos los actos que fueren en su consecuencia. En la síntesis, tales actos inexistentes, se refieren a toda la documental adjuntada por los demandados reconvinientes.

Abierta la causa a pruebas en fecha 22/04/2015, se forman los correspondientes cuadernos de pruebas por las partes, fueron agregadas y producidas las mismas conforme surge de la providencia de fecha 08/10/2015.

En fecha 07/08/2019 se dispone que pasen los autos para alegar. Agregados los alegatos presentados por el actor (fs. 798/808) y por la demandada/reconviniente (810/830), se practica planilla fiscal, y oblada que fue la misma en fechas 22/10/2020 (actor) y en fecha 01/12/2020, pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

Posteriormente, mediante sentencia de fecha 25/07/2023 se decreta la anotación preventiva de la litis sobre el inmueble identificado con Matrícula: Folio N° 57, Libro N° 84, Serie B, Registro de Compraventa de Capital Sud, del Registro Inmobiliario de la Provincia y vuelven los autos a despacho para dictar sentencia, y;

CONSIDERANDO

1. Las pretensiones. Los hechos. Que la parte actora promueve acción de reivindicación respecto del inmueble ubicado en calle Moreno N° 1798, esquina Lavaisse, de esta ciudad, identificado con padrón inmobiliario N° 34563, inscrita en el registro inmobiliario, bajo el nombre de Paula Rojo, folio 57, libro 84, Serie B, invocando que se ha constituido por escrituras públicas de fecha 28/12/1973 y 15/03/1974, cesionario de las acciones y derechos hereditarios que le correspondieren o pudieran corresponder a los herederos de la Sra. Rojo Paula, quien fuera la propietaria de dicho inmueble y en sustento a la autorización concedida en el juzgado donde tramita dicha sucesión (la que adjunta como prueba).

De su lado, el accionado repele la demanda, invocando que adquirió el inmueble mediante una cesión de acciones y derechos hereditarios (manuscrito, sin formalidades) y un instrumento privado de venta de derechos posesorios (manuscrito, sin formalidades), de la Sra. Irma Lidia Villagrán (esposa del hijo del Sr. Albornoz), dichos instrumentos fechados en los años 1989 y 1993. Reconviniendo por acción de prescripción adquisitiva veinteañal, y manifestando que desde el año 1989 ejerce la posesión pública y pacífica e ininterrumpida del inmueble.

Así, del modo en que ha quedado trabada la litis, se advierte la existencia de hechos controvertidos y por ende de justificación necesaria, en lo que respecta a la titularidad del dominio y/o mejor derecho de posesión del inmueble objeto de esta litis y la obligación de restitución por el actual ocupante que intenta prescribir, puntos sobre los cuales deberá versar la prueba.

2. Ley aplicable. Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial Común (CCCN) (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas

situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b").

En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

3. Marco jurídico. Determinados los hechos corresponde la subsunción de los mismos en la norma o normas jurídicas que rigen el caso, tarea reservada al Suscripto en cuya realización corresponde aplicar el derecho con prescindencia y aún en contra de las normas que invocan las partes y siempre cuidando de mantener la supremacía de la Constitución y de los Tratados Internacionales a ella incorporados (conf. arts. 34 C. Proc. y, arts. 31 y 75 inc. 22° C.N.).

Metodológicamente corresponde juzgar primeramente si en el caso de autos se acreditan los extremos legales de la usucapión opuesta por el Sr. Bustos, pues en el supuesto en que ello acontezca queda enervada la posibilidad del actor de reclamar por reivindicación, ya que carecerá del dominio del bien que procura recuperar.

4. Prescripción adquisitiva

En el caso en estudio, el actor invoca el carácter de cesionario de acciones y derechos hereditarios de los herederos de la propietaria del inmueble objeto de esta litis. Señala que el señor Segundo Nicolas Albornoz, fue el primer cesionario de las acciones y derechos hereditarios de los herederos de la Sra. Rojo, mediante escritura N° 1072 del año 1973 y escritura N° 305 del año 1974, en virtud de la mentada cesión inició el juicio sucesorio de la sra. Paula Rojo que tramita en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IV Nom. A la muerte de su padre (el señor Segundo Nicolás Albornoz), Jose Antonio Albornoz (h), adquirió la cesión de acciones y derechos hereditarios mediante escritura n° 100 del 05/11/1991 expedida por escribanía n° 56, el que a su vez cedió por escritura N° 348 del 30/09/2009 expedida por escribanía N° 40 al actual cesionario y actor en autos. Aclaro que las copias referidas concuerdan con sus originales, y copia certificada del original, ofrecidos como pruebas y, que en este acto tengo a la vista.

De su lado, el demandado funda su defensa invocando haber adquirido la posesión del inmueble mediante cesión de acciones de derechos hereditarios en el año 1989 y cesión de venta de derechos posesorios 1993 por parte de la Sra. Irma Lidia Villagrán, que según relatan, en ese momento estaba en posesión del inmueble. Ahora bien, el demandado/reconviniente a fin de justificar su derecho dice adjuntar fotocopia de los instrumentos en los que da base a su acción, no obstante ello, cabe destacar que los instrumentos no fueron acompañados al momento de contestar demanda, es decir, hace mención, pero no fueron acompañados, ni en copias, ni en originales. Asimismo, es dable señalar que la documentación adjuntada por la parte demandada, ha sido objeto de sentencia de fecha 02/06/2014, que resuelve la inexistencia de los actos, y de los proveídos que fueran en su consecuencia, abarcando dichos actos a toda la prueba documental respaldatoria de la contestación de demanda y de la acción de prescripción adquisitiva, la que luego pudo ser incorporada al momento de ofrecer pruebas, por medio de informes. No obstante ello en esta oportunidad, no pudo incorporar los títulos que menciona.

Que ante las manifestaciones de la parte actora respecto a los instrumentos que aduce la demandada, en cuanto a afirma que se tratan de manuscritos y de documentos apócrifos y falsificados, advierto que los mismos obran a fs. 40 y 41 del expediente de la Sucesión, que se ofrece como prueba de la parte actora. Compulsado el expediente sucesorio citado, que en este acto tengo a la vista en formato físico con 91 fs., me percató de que, en ninguno de los juicios, el presente y el juicio sucesorio, los instrumentos mencionados por la demandada, han sido acompañados en original, ni en copia certificada. Así como tampoco surge la existencia de cargo actuarial original que haga constar la recepción del mismo, sino que sólo es mencionado en el escrito de contestación de demanda, y presentado en el juicio sucesorio en fotocopia simple.

Sobre los instrumentos en particular, se ha dicho que para que las fotocopias tengan el valor probatorio del original es indispensable que hayan sido expedidas con las formalidades legales. La fotocopia de un instrumento privado no reconocido por aquel a quien se pretende oponer, constituye un principio de prueba por escrito o un indicio que ha de ser valorado en relación a los restantes elementos arrojados a la causa.

De ello, considero que los instrumentos de cesión de derechos en fotocopia simple adjuntados por el accionado en los autos sucesorios referenciados, como fundamento de su defensa y expresamente desconocido por la contraparte, y a su vez tachados de apócrifos, carecen de valor probatorio respecto de los hechos controvertidos en la causa.

Se ha dicho que "los documentos privados no tienen valor por sí mismos; la realidad de su procedencia y contenido debe ser acreditada con el testimonio del autor. En cuanto al valor probatorio que puede asignársele a una copia de un documento original o fotocopia, tal como vimos, es escaso o nulo con excepción de que fuere admitida por la contraparte, o bien se encuentre certificada, en cuyo caso podrá exigirse la comparecencia del notario y la presentación original" (Chaia Rubén A. "La prueba en el proceso penal", 2da Edición, año 2013, pág. 881, edit. Hammurabi).

"... Ahora bien, conforme los principios procesales básicos en materia de prueba, cuando, como en el caso, una de las partes ha desconocido la veracidad, contenido y firma de un instrumento privado, entonces es a la parte contraria a quien incumbe la carga de la prueba de legalidad y regularidad de los instrumentos impugnados. Y no obra en autos actividad probatoria tendiente a acreditar dichos extremos, por lo que tal documento no puede invocarse como sustento fáctico de la defensa de la parte demandada " Cámara Civil y Comercial Comun - Sala 3 Herederos de Cesar Hugo Sandoval Vs. Vaca Alfredo Ceferino S/ Reivindicacion Nro. Expte: 1390/12 - Nro. Sent: 244 Fecha Sentencia 06/06/2023.

Por lo que en esta instancia el argumento sostenido queda sin sustento probatorio.

Finalmente, cabe dejar sentado que la ausencia de prueba que permita tener por acreditado la existencia del instrumento o promesa de venta a favor del demandado obsta a considerar cualquier posición doctrinal que a partir del mismo pueda erigirse en sustento de la posición asumida por el demandado.

Así en el presente caso, de las pruebas rendidas en autos, adelanto que la acción de prescripción adquisitiva no habrá de prosperar, y ello por cuanto a los fundamentos a los que habré de señalar: la parte reconviniendo, señala que es poseedora de manera pública pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de reivindicación, invoca los instrumentos de 1989 y de fecha 1993 que fue otorgado por la Sra. Irma Lidia Villagrán, los que ya he analizado y he manifestado que carecen de valor probatorio por obrar en fotocopias simples y no contener las formalidades previstas para tales instrumentos, pero aun así la parte demandada no ha logrado probar la posesión por el plazo de ley

de la misma, a los fines de la usucapión pretendida.

Del relato de la parte se deduciría que el ejercicio posesorio por los demandados habría comenzado a partir del acto celebrado en el año 1993 (de valor nulo), y aun así, recurriendo a las demás pruebas a los fines la prueba compuesta, de lo manifestado por los testigos (prueba ofrecida y producida del actor), los mismos son contestes en afirmar que la familia del Sr. Bustos vive desde el año "1993", como así también, en presentación con cargo el día 24/11/1993, en el Sucesorio de la Sra. Rojo, los demandados reconocen que la posesión comenzó a partir del año 1993. A mayor abundamiento el pago de los impuestos del inmueble objeto de la litis, plano de mensura, etc, poseen fecha desde el año 1993 en adelante. Es la fecha que habría de ponderar a los fines de establecer desde cuando tuvo lugar la posesión del inmueble.

Al momento de interponer la reconvención por prescripción adquisitiva, la parte demandada expresó que la Sra. Irma Lidia Villagrán ejerció la posesión sobre el inmueble durante años, sin dar precisiones acerca de la fecha de inicio de ella, ni cuáles fueron los actos posesorios realizados por ella, sumado a que los instrumentos, que son un hecho controvertido en la causa, no han sido agregados en su formato original y carece de formalidades. Es decir respecto de sus antecesores las pruebas sólo se apoyan en manifestaciones del actor o en la declaración de testigos, que por sí sola y sin apoyo en otro tipo de prueba, resulta insuficiente (art. 24, ley 14.159).

Quien viene a interponer una prescripción, por acción o excepción, a través de accesión de posesiones, deberá acreditar tres presupuestos: 1. la posesión de su antecesor; 2. el vínculo jurídico que unió la posesión del interesado con la de su antecesor; 3. y por último el ejercicio posesorio del accionante o excepcionante en este caso.

Por lo que incluso invocando accesión de posesiones del demandado respecto de su antecesor era inexorable acreditar la existencia de un acto jurídico que sirviera de causa a la transmisión esgrimida, lo que no ocurrió en autos. Asimismo deberá acreditar el vínculo jurídico que unió la posesión del interesado con la de su antecesor; y por último el ejercicio posesorio del accionante o excepcionante en este caso.

De ello se sigue que el incumplimiento de aquella carga legal impone al sujeto obligado, el deber de soportar las consecuencias desvaliosas de esta omisión. La falta de prueba respecto del nexo jurídico invocado impide tener por configurada la accesión de posesiones que permitiera al actor invocar en su favor, la posesión que hubiera detentado su causante (cfr. CSJT, 22/8/2005, "Sucesión de Barquet Gaspar Isidro s/ Prescripción adquisitiva", -sentencia N° 708-).

Consecuentemente de un simple cómputo de plazos desde el año "1993" hasta el año "2009", momento en el cual se instaura este proceso, se interrumpe el curso de la prescripción, conforme lo establece el art. 3986 del CC. ,y se observa a todas luces que no se cumplieron los veinte años posesorios que exige el ordenamiento civil (art. 4015 del CC), por lo que la excepción de prescripción opuesta adolece de unos de sus presupuestos fundamentales para ser admitida.

En definitiva, los demandados no han probado haber sido poseedores con ánimo de dueños en forma ininterrumpida por el lapso de veinte años anterior a la interposición de la demanda de reivindicación, ni tampoco la accesión de posesiones denunciada al contestar la demanda. Por lo tanto, la defensa de prescripción adquisitiva no puede prosperar, atento a no haberse probado a través de prueba compuesta, los presupuestos que se exigen para tener por acreditada la acción de posesión y el transcurso de posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de 20 años. El déficit apuntado impide considerar cumplidos los requisitos procesales que tornan admisible la declaración de adquisición del dominio por prescripción. Por último cabe recordar que la admisión de la prescripción adquisitiva tiene carácter excepcional y, por ende, es de interpretación restrictiva.

En definitiva, no corresponde hacer lugar a la contra demanda por prescripción adquisitiva conforme a lo considerado.

5. Reivindicación.

Reclamando la parte actora la reivindicación de un inmueble, será necesario indagar si se encuentran en el caso reunidos los presupuestos legales que habilitan su procedencia, quedando el caso subsumido en el marco legal dado por los arts. 2758, 2778, 2782, 2785, 2790, 2791, 2794 y cc del CC., a lo que me avocaré en lo que sigue.

5.1 La acción reivindicatoria. Conforme a lo dispuesto por el art. 2758 del C.C. la acción de reivindicación es aquella 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, y la doctrina 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).

Es así que de los arts. 2758 y 2772 del Código Civil surge que el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: a) justificar el título que da derecho a la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del reivindicado; y finalmente d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída, y resulta procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que aquella exista obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituir, dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión.

Ahora bien, el representante de la parte actora el Sr. Arce Javier Elias, ha presentado el título de cesión de acciones y derechos hereditarios, que le correspondan o pudieren corresponder en la Sucesión de Rojo Paula, en virtud de las escrituras celebradas en el transcurso del tiempo por los herederos de la misma, hasta llegar al último cesionario que es el actor en autos.

Así las cosas, tiene dicho el más alto Tribunal “... Conforme lo expresara esta Excma. CSJT en fecha relativamente reciente, con el contrato de cesión “se produce la transmisión de la propiedad de la cuota parte hereditaria en su aspecto patrimonial que al cedente le corresponda en la sucesión, con todos sus accesorios, frutos y privilegios y con la acción ejecutiva del título si la tuviere, así como también la facultad de tomar todas las medidas conservatorias. Todo ello de acuerdo a los arts. 1457, 1434 y 1458 del Código Civil” (CSJT, Sentencia N° 236 del 14/04/2010). En aquella causa se dijo, además que “el cesionario tiene la posesión de la herencia en la medida de la cesión, o el derecho a obtener esa posesión con extensión similar al cedente, y puede ejecutar los actos conservatorios del objeto cedido (arg. art. 1472). Si el cedente estaba en posesión de la herencia desde la muerte del causante por su carácter de heredero forzoso, y podía reivindicar un inmueble del causante, tal facultad se transmite al cesionario, quien puede reivindicar contra los poseedores actuales”. Llegados a este punto cabe señalar que si bien el cesionario de derechos hereditarios – y conforme fuera ya antes expresado- no subroga al heredero en su condición de tal, sí lo subroga en su posición respecto de los bienes que fueron objeto de la cesión, esto es en la titularidad de los derechos que pertenecieran al de cujus y fueran transmitidos al heredero, a la que alude el art. 3417 C. Civil. De lo expuesto, se sigue que en la especie traída a conocimiento del Tribunal, y en la medida que se ha operado una transmisión de la propiedad hereditaria en su aspecto patrimonial que al cedente le correspondía en la sucesión, con todos sus accesorios, frutos y privilegios y con la acción ejecutiva del título si la tuviere, resulta plenamente aplicable la doctrina del art. 3450 C. Civil, en tanto dispone que “cada heredero, en el estado de indivisión, puede reivindicar contra terceros detentadores los inmuebles de la herencia, y ejercer hasta la concurrencia de su parte, todas las acciones que tengan por fin conservar sus derechos en los bienes hereditarios, sujeto todo al resultado de la partición”. Dres.: Gandur – Estofan – Posse. Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal Barboza de Gomez Beatriz Vs. Pino Juan Carlos y Otro S/ Cumplimiento de Contrato - Nro. Sent: 42 Fecha Sentencia 18/02/2014.

Tengo para que decir al respecto, que el título de la parte actora se remonta a los años 1973 y 1974 (conforme queda acreditado en escrituras certificadas por el archivo de la provincia, incorporadas

mediante cuaderno de prueba A3 del actor.).

En mérito a lo precedentemente señalado tengo que el caso queda subsumido en la hipótesis prevista por el art. 2790 C.C., el cual establece que si el reivindicante presentare títulos anteriores a la posesión del demandado y éste no presentare ningún título, se presume que el autor del título era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica. No necesita, por lo tanto, probar que ha tenido la posesión (Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, t. III pág. 216).

El reivindicante debe acreditar que tiene título sobre la cosa, entendiéndose por título el antecedente jurídico del cual resulta el derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia del mismo (compraventa, donación, permuta, partición, sentencia judicial, etc.). Señala Pothier: "El título anterior a la posesión puede ser el del autor inmediato o el de los antecesores más lejanos, sino también que contrariamente a lo que se suele pensar, (Areán de Díaz Vitar) las presunciones que consagra en consonancia con la pluralidad de títulos ponderados, no se configuran en cabeza del autor inmediato del reivindicante, sino en él o en cualquiera de sus antecesores cuyo título fuera anterior a la posesión del reivindicado. (Acciones Reales. Jorge Horacio Alterini. P. 105. Abeledo Perrot).

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 este, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y este no presenta título alguno, juega a favor de aquel la presunción de que el autor del título anterior era poseedor y propietario de la heredad que reclama. Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a efectos de la reivindicación tal circunstancias es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto en virtud de la cesibilidad de la acción 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.

De lo precedentemente expuesto, considero que la cadena de transmisiones sucesivas e ininterrumpidas de dominio justificadas con los instrumentos públicos referidos, el título de la parte actora se remonta al año 1973 y 1974, por lo que cobra vigencia la presunción establecida por el art. 2790 del Cód. Civil.

La presunción de posesión se remonta hasta donde los títulos llegan, y por ello es que la acción reivindicatoria procederá "en los términos del art. 2790 del Cód. Civil, si el actor presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba haber adquirido el dominio por prescripción" (cfr. <@CSJTuc., sentencia N° 290 del 05/5/2010100027310@>, cc N° 935 del 18/11/2004; N° 685 del 31/8/2000; sentencia del 13/5/1996 en "Aguirre, José G. vs. Luna, Juan B. s/ reivindicación", entre muchas otras).

En los presentes autos, se ha acreditado que la Sra. Rojo Paula, era la dueña del inmueble que se intenta reivindicar, ello de conformidad al informe del registro inmobiliario que obra a fs. 349, con lo expuesto queda revalidado que, efectivamente, el inmueble que se procura reivindicar recae en titularidad de los herederos de la Sra. Rojo y así en los cesionarios de los mismos. En este caso en particular, del actor. Por lo que el primer requisito para reivindicar se encuentra acabadamente cumplido.

El segundo requisito que redundo en la pérdida de la posesión, de las pruebas rendidas, y de la compulsas del expediente de Sucesión de Rojo, tengo que , el Sr. Segundo Nicolas del Valle en fecha 08/05/1975 inicia el sucesión en virtud de la cesión de acciones y derechos hereditarios que

tenía a su nombre. Asimismo en fecha 19/1/1993 mediante sentencia obtiene la autorización para que en nombre y representación del sucesorio de "Rojo Paula" inicie acciones de desalojo en contra de Ruben Arnaldo Bustos y los ocupantes del inmueble ubicado en calle Moreno N° 1798 de esta ciudad. Así obra en autos en fecha septiembre de 1993 inspección ocular, en donde el Sr. Bustos y su familia quedan intimados a desocupar el bien, inspección que obra a fs 36 del expte 1656/75. Ello denota que a esta fecha ya habían perdido la posesión del bien por estar en manos del Sr. Bustos. Todo como fuera denunciado en el sucesorio . A mayor abundamiento en noviembre de 1993 se presentan en el sucesorio el Sr. bustos y su cónyuge Lidia L. Juárez de bustos, y realizan manifestaciones entre las cuales dicen "...detentamos posesión del citado inmueble desde el día 26/02/1993 " .

Por último y de conformidad al tercer requisito, siendo entonces que el demandado Sr. Bustos no ha conseguido probar los extremos previstos en los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación interpuesta por la parte actora, ordenándose a que la demandada reintegre al Sr. Arce Javier Elías DNI n° 22.828.044, como representante de los sucesores de Paula Rojo, el inmueble objeto del litigio, en el plazo de 10 días de quedar firme la presente resolución.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda y rechazar la contrademanda.

6. Costas. De las acciones: las mismas se imponen al Sr. Bustos Ruben Arnaldo Bustos DNI N° 7.628.940 y a Lidia Luisa Juarez DNI N° 5.997.353, vencidos en autos, art.60 y 61 procesal.

7. Honorarios. Respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por ello,

RESUELVE :

I. NO HACER LUGAR lugar a la demanda de usucapión interpuesta por Ruben Arnaldo Bustos DNI N° 7.628.940 y Lidia Luisa Juarez DNI N° 5.997.353 en contra de Sucesión de Rojo Paula, en mérito a lo considerado.

II. HACER LUGAR a la acción de reivindicación incoada por la actora "Sucesión de Rojo Paula", representada por Arce Javier Elías DNI N° 22.828.044 en contra de Ruben Arnaldo Bustos DNI N° 7.628.940 y Lidia Luisa Juarez DNI N° 5.997.353, respecto del inmueble ubicado en calle Mariano Moreno N° 1798, esquina Lavaisse, de esta ciudad, identificado con padrón inmobiliario N° 34563, inscripta en el registro inmobiliario, bajo el nombre de Paula Rojo, folio 57, libro 84, Serie B. En consecuencia, la demandada deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 2794 del Código Civil, en el plazo de diez (10) días a partir de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de disponer su ejecución forzada.

III. COSTAS como se consideran.

IV. RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios.

HÁGASE SABER.

Dr. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN JUDICIAL CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 25/03/2024

Certificado digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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