Expediente: **359/23**
Carátula: **HEREDEROS DE MAZZUCO ISIDORO ENRIQUE C/ MAZZUCO MARIA BEATRIZ Y OTRO S/ PROCESOS SUMARIOS (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **12/06/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20240593182 - MAZZUCO, MONICA TERESA-HEREDERO DEL ACTOR
20400010553 - OLEA, WALTER ALFREDO-DEMANDADO
20400010553 - MAZZUCO, MARIA BEATRIZ-DEMANDADO
90000000000 - MAZZUCO, ISIDRO ENRIQUE-FALLECIDO/A
30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION
20240593182 - MAZZUCO, JAVIER ENRIQUE-HEREDERO DEL ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 359/23

H20930829002

Civil y Comercial Común Sala II

JUICIO: HEREDEROS DE MAZZUCO ISIDORO ENRIQUE c/ MAZZUCO MARIA BEATRIZ Y OTRO s/ PROCESOS SUMARIOS (RESIDUAL). EXPTE. N° 359/23

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 10 días del mes de junio de 2026, la Sra. Vocal de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. Valeria Susana Castillo y la Sra. Vocal Subrogante Dra. María José Posse, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve los recursos de apelación deducidos en fecha 17/10/2025 por la demandada María Beatriz Mazzuco, con el patrocinio del letrado Juan Pablo Molinuevo; en fecha 2/2/2026 por el letrado Javier H. Navarro Muruaga, apoderado de la parte actora; y en fecha 26/2/2026 por el demandado Walter Alfredo Olea, con patrocinio del letrado Juan Pablo Molinuevo, contra la sentencia n° 953 del 30/9/2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: “Herederos de Mazzuco Isidoro Enrique c/ Mazzuco María Beatriz y otro s/ Procesos sumarios (Residual)”. Expte. N° 359/23. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dra. Valeria Susana Castillo, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo:

1. Por sentencia n° 953 de fecha 30/9/ 2025, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la III° Nominación de este Centro Judicial resolvió hacer lugar a la demanda de acciones posesorias iniciada por los Herederos del Sr. Isidoro Mazzuco, y no hacer lugar a la excepción de prescripción adquisitiva formulada por la parte demandada. Impuso las costas a la accionada vencida, y reservó pronunciamiento sobre honorarios.

El 4/11/2025 por sentencia n°1152 se subsanó una omisión advertida por el apoderado de la actora en la sentencia del 30/9/2025, y se decidió ampliar el punto 1) de la parte resolutiva de la sentencia referida en cuanto “() se ordena a los demandados la restitución (en un plazo de 10 días a partir de que quede firme la sentencia) del inmueble ubicado sobre Ruta N° 65 altura Km 20 de la localidad de Alpachiri - Dpto. Chicligasta, el cual se ubica en el margen del río Chirimayo y se identifica como padrón inmobiliario N° 56194, Circunscripción I, Sección F, Lámina 561, Parcela 38, matrícula catastral 30239, inscripto en el registro inmobiliario bajo la Matrícula Z-12706. Tiene aproximadamente 400 m2 y medidas (también aproximadas) de 20x20 mts. Además se ordena que se abstengan de realizar actividad alguna tendiente a turbar la posesión de los actores sobre el inmueble en cuestión, una vez restituida la posesión.”

Luego por sentencia n°1353 del 12/12/2025 se subsanó una segunda omisión de la sentencia del 30/9/2025 sobre los daños reclamados por la actora, y se dispuso ampliar la sentencia de fondo, en el sentido de: “Hacer lugar al rubro daños y perjuicios incoado por los actores conforme se considera. El rubro daño moral, prospera por la suma de $1.000.000, el cual deberá actualizarse desde la fecha de la presente hasta su efectivo pago, conforme Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina y el rubro Indisponibilidad de Bien: corresponde diferir el monto de este rubro para la etapa de ejecución de sentencia, teniendo en cuenta los siguientes parámetros: a) se computará desde la fecha de despojo (año 1983 - cesión de derechos y acciones hereditarias) hasta que el actor recupere la disponibilidad del bien (entrega inmueble) y b) valor actual locativo, que será el promedio del valor mensual locativo de tres inmobiliarias a la fecha de la ejecución”.

2. En fecha 17/10/2025 la demandada María Beatriz Mazzuco, con el patrocinio del letrado Juan P. Molinuevo, apeló la resolución del 30/9/2025 y expresó agravios; concedido el recurso por decreto del 11/2/2026, fue respondido por la actora el 2/3/2026. A su vez la actora, representada por el letrado Javier H. Navarro Muruaga, apeló y expresó agravios en fecha 2/2/2026 contra la sentencia del 30/9/2025, en cuanto fue ampliada y aclarada mediante resoluciones de fechas 4/11/2025 y 12/12/2025; concedido el recurso por decreto de fecha 11/2/2026, fue respondido por la demandada Beatriz Mazzuco el 3/3/2026. El demandado Walter A. Olea, con patrocinio del letrado Juan P. Molinuevo, apeló en fecha 26/2/2026 la resolución definitiva del 30/9/2025 y las sentencias aclaratoria y de ampliación del 4/11/2025 y 12/12/2025 y expresó agravios; concedido el recurso por decreto del 4/3/2026, fue respondido por la actora el 10/3/2026.

3. Antecedentes de la cuestión a resolver.

Previamente cabe aclarar que los presentes autos se iniciaron en el Centro Judicial Capital en el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la IVª Nominación, como: “Mazzuco Isidoro Enrique c/ Mazzuco María Beatriz y otro s/ Sumario (residual).- Expte. 1132/22. Según consulta del expediente realizada en el Portal del SAE, página web del Poder Judicial de Tucumán, surge:

a) Acta de mediación: cierre sin acuerdo de fecha 10/5/2022.

b) Demanda: En fecha 25/7/2022 se presentó el letrado Javier H. Navarro Muruaga, como apoderado del Sr. Isidoro Enrique Mazzuco, con domicilio real en Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Dpto. Tafí Viejo de esta provincia, y promovió acción posesoria de despojo en contra de su sobrina María Beatriz Mazzuco y de Walter Alfredo Olea, y contra cualquier otra persona que ocupe el bien o sea responsable de la usurpación o el despojo sufrido por el actor. Accesoriamente reclamó una indemnización por los daños y perjuicios derivados del hecho del despojo y por la indisponibilidad del bien desde el momento del desapoderamiento hasta su entrega efectiva, lo que incluye resarcimiento por daño moral y valor locativo por la privación de uso.

Al exponer los hechos que fundan el derecho del actor sobre el inmueble y cómo se produjo el despojo, explicó que: es propietario del inmueble, ubicado en Alpachiri, Chicligasta, sobre Ruta N°65 altura Km 20, en el margen del río Chirimayo, identificado con el padrón inmobiliario N°56194, C 1, S: F, Lámina 561, Parcela 38, matrícula catastral 30239, inscripto en el Registro Inmobiliario en la matrícula Z-12706, y mide aproximadamente 20x20 metros y tiene una superficie de 400m2; el inmueble pertenecía originalmente desde 1936 a su abuela, Candelaria Sarmiento de Fernández, y su madre, Dionisia Antonia Sarmiento, lo heredó siendo aún un terreno baldío; con los años la familia se formó con sus padres, Dionisia Antonia Sarmiento e Ygnacio Mazzuco y 9 hermanos; tras el fallecimiento de sus padres, ocho de sus hermanos le cedieron sus derechos y acciones hereditarios y posesorios mediante escrituras públicas otorgadas entre febrero y abril de 1983, y desde entonces es el único y legítimo propietario y poseedor del bien.

Sostuvo que en el año 1968 inició la construcción de una vivienda de material (ladrillo y piedra) para reemplazar la precaria casa de madera original, iniciativa a la que accedieron su padre y tres hermanos que aún quedaban conviviendo en la casa. Afirmó que financió la obra con su sueldo de empleado estatal y aportó su propia mano de obra en tareas de cimentación, terminando la vivienda en 1970; que meses después sus hermanos fueron abandonando la casa por distintas obligaciones personales, por lo que sólo quedó él viviendo allí y al cuidado de sus padres; que en 1972 falleció su madre y continuó viviendo con su padre, tiempo en el que siguió con las obras de refacción; que en 1981 falleció su padre, quedando entonces a su cargo exclusivo el inmueble. Reiteró que a lo largo de los años realizó múltiples mejoras, incluyendo la construcción de galerías en 1972 y 1996, un baño de servicio y tareas permanentes de mantenimiento como pintura y reparaciones.

Indicó que en el marco del proceso caratulado “Sarmiento de Mazzuco Dionisia Antonia s/ sucesión” realizó los trámites para la obtención de las hijuelas, pero no los culminó.

Narró que habitó la casa desde su nacimiento, y aunque trabajaba en San Miguel de Tucumán, concurría todos los fines de semana y durante los períodos de vacaciones, manteniendo siempre sus pertenencias, muebles y las llaves de la propiedad.

Explicó que en 1989, permitió que su hermano Luis Alberto y su esposa, Cirila Martínez, radicados en Buenos Aires, vivieran hasta su muerte en su casa de Alpachiri, ya que regresaron a Tucumán debido a su mala situación económica, ante el cierre de la fábrica en la que trabajaban; al mudarse trajeron algunos muebles con ellos y les prestó uno de los dormitorios de la casa. Aseguró que verbalmente convino con su hermano, desde su llegada a la casa en 1989, que se ocupara de pagar al menos la energía eléctrica, que hasta ese momento pagaba él (Isidoro), así como el resto de los servicios e impuestos, dado que por su trabajo en la fábrica de BGH, en los Pocitos, Tafí Viejo, sólo podía ir a Alpachiri los fines de semana. Adujo que tras la muerte de su hermano ese mismo año, permitió que Cirila continuara viviendo allí siempre con su consentimiento, ya que estaba sola y no tenía familiares directos en Tucumán; con el paso de los años y el envejecimiento de su cuñada (quien llegó a los 99 años), él se encargó de su cuidado, y le sugirió contratar ayuda doméstica, lo que tuvo eco ya que al poco tiempo comenzaron a visitarla dos hijas de una pariente lejana, las hermanas Viso, quienes realizaban tareas domésticas y la acompañaban al banco y a hacer compras; aclaró que Cirila les pagaba por esa ayuda.

Indicó que durante el año 2017 él hizo una presentación en la DGC de un formulario para actualización de dominio.

Siguió contando que tras jubilarse en 2015, pasaba estancias de hasta 10 días seguidos en la casa de Alpachiri para asistir a su cuñada. En el año 2019, ante lo que consideró una inadecuada higiene de la casa, le sugirió a su cuñada que buscara a otra persona que la asistiera durante los breves períodos que él se ausentaba, ya que mientras estaba en la casa él cocinaba para los dos. Ante el agravamiento de salud de Cirila, en ese año 2019, estando él en la casa, la visitó una sobrina, María Beatriz Mazzuco, y él le preguntó si conocía alguna mujer para que trabajara en la casa y cuidara a Cirila; que al poco tiempo (mediados de 2019) dejaron de trabajar la chicas Viso y llegó una señora de nombre Marcela, quien residía cerca de la casa; mientras él estaba en la casa continuaba cocinando para Cirila, y Marcela hacía la limpieza de los ambientes.

Manifestó que a fines de 2019 su cuñada le dijo que había autorizado a su sobrina María Beatriz, con un poder, para cobrar sus haberes en Concepción y que ella le manejaba el dinero, y le pagaba a Marcela.

Expresó que durante enero, febrero y marzo de 2020 continuó yendo a su casa de Alpachiri; que ante las restricciones a la circulación por la pandemia Covid-19, durante 2020 y parte de 2021 no pudo viajar con la frecuencia que lo hacía, y su sobrina y su pareja en ese entonces, Walter Alfredo Olea, quienes tenían permiso por ser trabajadores esenciales, -ella enfermera y él policía-, comenzaron a acudir con más asiduidad a la vivienda, y que él se mantenía informado sobre Cirila por el padre de Beatriz, -su hermano Pascual-, quien vivía al lado de su casa en Las Talitas. Luego del levantamiento de las restricciones volvió a la casa de Alpachiri al menos una vez al mes con su hija Mónica Teresa, para interiorizarse de la salud de Cirila y ver el estado de la casa. Afirmó que en todas esas oportunidades, esos meses de 2021, en ningún momento encontraron a Beatriz, y que Marcela seguía asistiendo a Cirila.

En cuanto al despojo, relató que el 15 de abril de 2021 Cirila falleció, y él acudió de inmediato para organizar el velatorio y el entierro; que al volver del cementerio el 16 de abril, permitió que su

sobrina y su pareja se quedaran en la casa a pasar el fin de semana; que al levantarse el sábado 17 de abril vio que seguían en la casa Beatriz, su pareja y otra sobrina Mary Mazzuco, y él se fue a desayunar con su hermana Isabel Susana Mazzuco, Chabela, que vive a una cuadra de la casa, y luego almorzó con su otra hermana Luisa Balbina Mazzuco y regresó a la casa donde durmió; que el domingo 18 de abril, un sobrino lo llevó a almorzar a casa de Luisa, previo pasar por la casa y avisar a Beatriz, siempre llevando él llave de acceso y la de un candado; que mientras él almorzaba con su hermana, la demandada se presentó para entregarle un bolso con su ropa y efectos personales, alegando una urgencia laboral para retirarse rápidamente; al anochecer y no volver su sobrina a buscarlo – la casa de Luisa dista doce cuadras de la suya-, ésta lo invitó a quedarse a dormir y aceptó; que el lunes 19 de abril, desayunó con su hermana, tomó su bolso y caminó hasta su casa, y al intentar abrir las puertas de acceso a la vivienda con sus llaves descubrió que estas no ingresaban en la cerradura, lo mismo con el candado, y se dio cuenta que había sido cambiado; que llamó a su sobrina a viva voz y no obtuvo respuesta, pese a que su camioneta estaba estacionada dentro de la propiedad; y que cuando se retiraba a casa de su hermana Chabela, recibió una llamada de una abogada advirtiéndole que no molestara a María Beatriz porque ella era la dueña de la casa.

Señaló que luego de meses de angustia y decepción, el 10/3/2022 intimó a su sobrina y a su pareja por carta documento para que le devolvieran el inmueble: Olea no respondió, pero su sobrina respondió rechazando su reclamo.

Ante tal situación, demandó también reparación por: 1. Daño moral: por el hecho del despojo, por el menoscabo a la tranquilidad espiritual y paz interior, dado que habitó la casa desde su nacimiento hasta los 72 años, construyó la vivienda con su propio esfuerzo y ahorros, y posee un fuerte vínculo sentimental con el lugar por las experiencias familiares vividas allí; destacó que el despojo fue realizado por una familiar directa a quien él le permitía pernoctar en la casa por confianza; 2. Valor locativo: por la privación de uso desde el momento del despojo hasta su efectiva entrega; si bien el monto final se determinará en la etapa probatoria, sugirió calcularlo tomando como base una renta bruta anual del 12% del valor del inmueble.

Solicitó también una medida de no innovar con el objetivo primordial de preservar el estado del inmueble y de los bienes muebles tal como se encontraban antes de que se produjera el despojo. Sostuvo que existe una clara verosimilitud del derecho, respaldada por la documentación que lo acredita como cesionario de los derechos hereditarios y por los actos posesorios realizados durante décadas; justificó la urgencia de la medida para evitar daños irreparables mientras se tramite el juicio.

c) Por sentencia n°605 del 19/8/2022 el juez decidió rechazar la medida cautelar solicitada. Entendió que “la verosimilitud del derecho no se encuentra acreditada, ya que el actor omitió acreditar la posesión que alega haber detentado” conforme art. 1909 del CCCN. En cuanto al peligro en la demora, indicó que el actor sólo mencionó el peligro potencial de conservar el estado del inmueble y de los bienes muebles, sin invocar ni acreditar sumariamente que el no dictado de la medida le provoque perjuicios serios, graves e irreversibles que justifiquen su dictado; tampoco acreditó que los demandados pudieran emprender modificaciones en el inmueble objeto de la litis que pudieran tornar más onerosa la restitución.

El actor apeló la resolución, y concedido el recurso en fecha 24/8/2022, se ordenó formar incidente de Apelación de cautelar por cuerda separada.

d) El 12/12/2022 el Dr. Javier Navarro Muruaga denunció el fallecimiento del actor Isidoro Enrique Mazzuco, y la presentación de sus herederos: Javier Enrique Mazzuco y Mónica Teresa Mazzuco.

e) El 28/3/2023 se hizo lugar al pedido de aseguramiento de prueba de la actora, y se ordenó que el Juez de Paz de la localidad de Alpachiri, tome declaración de los testigos ofrecidos: Luisa Balbina Mazzuco, LC N° 8.750.043, nacida el 7/4/1930 (92 años); José Ramón Mazzuco, LE N° 7.009.207, nacido el 11/2/1942 (80 años); e Isabel Susana Mazzuco LC N° 5.712.435, nacida el 10/8/1947 (75 años), conforme al cuestionario presentado por la parte actora.

La medida fue cumplida el 15/5/2023 por el Juzgado de Paz de Alpachiri tomándose declaración testimonial a Luisa Balbina Mazzuco y a Isabel Susana Mazzuco, aclarándose que el apoderado de la actora no estuvo presente, pero sí la demandada, María Beatriz Mazzuco, con su abogada Dra. Figueroa Páez Nancy.

No se produjo el testimonio del Sr. José Mazzuco, dada la insuficiencia de los bonos de movilidad acompañados.

f) Contestación de demanda: El 17/5/2023 se presentó el Dr. Rubén Miguel Mender como apoderado de la Sra. María Beatriz Mazzuco. Solicitó el rechazo de la demanda, con costas a la contraria.

Negó todos y cada uno de los hechos expresados en la demanda. Planteó excepción de incompetencia territorial por cuanto el inmueble de litis está ubicado en la localidad de Alpachiri, Departamento Chicligasta. También dedujo excepción de litispendencia dado que el presente proceso es idéntico a otro en curso iniciado con anterioridad: “Mazzuco María Beatriz c/ Mazzuco Isidoro Enrique s/ Acciones posesorias” expte. 82/22, que tramita en el Juzgado en lo Civil y Comercial Común IIIª Nominación del Centro Judicial Concepción, ambos procesos con identidad de partes, objeto e interés.

En subsidio contestó la demanda y dedujo excepción de prescripción adquisitiva. Sostuvo que María Beatriz Mazzuco es la única dueña del inmueble en litigio por haberlo poseído a título de dueña durante más de 20 años.

Relató que Beatriz es hija de crianza de Cirila Martínez alias “Negrita” y de Luis Alberto Mazzuco -hermano de su padre-; que a la edad de 7 años (1980) fue a vivir con sus tíos en la provincia de Buenos Aires; en 1984 debido a problemas de salud de su tío Luis, volvió a vivir a Tucumán con su padre biológico en Las Talitas, calle 17 n°380, Barrio Villa Mariano Moreno, donde estuvo tres años; en el año 1988 aproximadamente, sus padres de crianza regresaron de Buenos Aires y se instalaron en el inmueble de litis; su tía la llevó a vivir nuevamente con ellos en la casa de Alpachiri, -no tenían hijos propios-, y le tramitó el cambio de domicilio a dicha casa, la que a esa fecha era un rancho totalmente abandonado.

Sobre los antecedentes del inmueble dijo que: al fallecer los antiguos residentes del inmueble, Ignacio Mazzuco y Dionisia A. Sarmiento, el rancho quedó ocupado por cuatro de sus hijos: Pascual, Isabel Susana, Isidoro Enrique y Luisa Balbina, quienes fueron abandonando el lugar al formar sus propias familias; aseguró que la última en desocupar el rancho fue Isabel Susana, quien reside actualmente cerca del lugar desde hace más de 50 años.

Continuó relatando que al poco de instalarse en el inmueble falleció su padre de crianza Luis Albero Mazzuco; que Cirila comenzó a reacondicionar el rancho y construyó una habitación de material, baño instalado, cocina, galería, además de gestionar los trámites para el pago de los impuestos y servicios de la propiedad. Afirmó que su comportamiento como dueños del inmueble nunca fue cuestionado; que recibían visitas de familiares, incluso su padre biológico, quien al ser albañil, ayudó en varias ocasiones con mano de obra con algunas obras que emprendía su tía. Explicó que para obtener sus títulos terciarios debía trasladarse constantemente a San Miguel de Tucumán, por lo que al no poder colaborar con las tareas de la casa, Cirila contrató a la hermanas Viso, pagándoles por dichas tareas; que posteriormente egresó de la Escuela de Enfermería ubicada en Concepción en el año 2005, y al no conseguir trabajo allí, fue recomendada como docente en la Escuela Municipal de Las Talitas, para luego pasar a planta permanente en el Siprosa; que tales empleos demandaron que se alojara en casa de su padre Pascual Mazzuco, pero jamás dejó sola a Cirila. Destacó que era su apoderada para el cobro de sus haberes y administradora de su dinero, que se usaba para su manutención y mejoras en la vivienda.

Expresó que al comenzar su madre de crianza con problemas de salud debido a su edad, contrató a la Sra. Marcela Páez para que la cuidara tiempo completo, salvo sábados, domingos y feriados, cuando ella regresaba a la casa y permanecía allí con sus hijos. Manifestó que al tener trabajo estable como enfermera realizó numerosos actos posesorios en el inmueble, todo tipo de reparaciones para mantenimiento de la vivienda, el pago de servicios y tributos municipales, impuesto inmobiliario, construcción y acondicionamiento de un salón para alquiler, compra de materiales, etc.

Asimismo puso en conocimiento que en el año 1994 Cirila Martínez concurrió a un escribano público y redactó un testamento dejando todos sus bienes a su nombre, al entender que poseían el inmueble pero carecían del título de propiedad; al ser el bien de su posesión exclusiva y excluyente, en el año 2020 encargó la realización de un plano de mensura para prescripción adquisitiva de dominio.

Narró que la visita de su tío Isidoro en 1993 fue el inicio de la enemistad con su tía y la ruptura de relaciones con éste. Reveló que su tío Isidoro tenía prohibido el ingreso a su vivienda, ya que cuando ella tenía 22 años (año 1993 aproxm.) llegó con su esposa y sus dos hijos sin invitación, recorrieron y disfrutaron del río Chirimayo -lindero Norte de la propiedad-, se tomaron fotografías como era costumbre y fueron invitados a comer en su casa, pero cuando se retiraban Isidoro le dijo a Cirila que él era dueño de visitar la casa cuando quisiese, porque le correspondía por herencia, ante ello Cirila lo echó diciéndole textualmente: “yo soy la única dueña, no te quiero ver más por mi casa, sos un estafador”. Afirmó que esa enemistad era conocida por toda la familia. Resaltó que desde ese día jamás regresaron; y que las fotografías que la actora ofrece como prueba son las que se tomaron ese día: puede notarse que en todas las imágenes tienen la misma ropa.

Sobre los hechos turbatorios, expuso que al fallecer Cirila el 16/4/2021, ella con la colaboración de Marcela Páez acondicionaron la casa para preparar su velatorio y realizó todos los trámites pertinentes al suceso; que se presentó Isidoro con su esposa e hija y fue bien atendido pese a la enemistad, dejándole éste su número de teléfono en un acto de solidaridad; que luego familiares le comentaron que Isidoro recorrió toda la casa admirando los cambios realizados por ellas, mientras su hija tomaba fotografías, y se retiraron como todos los demás asistentes al velatorio. Prosiguió contando que el día 19/4/2021 fue a la ciudad de Concepción a hacer compras y un vecino la llamó para avisarle que Isidoro intentaba abrir el portón de la casa con un fierro; al regresar ella a la casa su tío ya se había retirado, pero inmediatamente llamó a su abogada, la que se comunicó por teléfono con Isidoro y le advirtió que de continuar con la actitud de violentar cerraduras sería denunciado, ante lo cual su tío no regresó más.

Pese a ello, manifestó que en diciembre de 2021 los vecinos le contaron que Isidoro se presentó en sus casas y les solicitó ayuda en el sentido de que declararan que él era el dueño del bien, pero ellos se negaron. Agregó que el 10/3/2022 recibió carta documento de su tío Isidoro en la que le informaba que era propietario por ser heredero y cesionario del inmueble, contestando ella que consideraba su actitud como turbatoria e informándole del inicio del juicio: “Mazzuco María Beatriz c/ Mazzuco Isidoro Enrique s/ Acciones posesorias” expte. 82/22, en el que se cumplió con la etapa de mediación; no obstante lo cual en fecha 28/3/2022 Isidoro inició el juicio: “Mazzuco Isidoro Enrique c/ Mazzuco María Beatriz y otro s/ Sumario (residual).- Expte. 1132/22 en el Centro Judicial Capital.

Concluyó declarando que actualmente reside permanentemente en el inmueble de litis a título de dueña, por más de 20 años de posesión continuada e ininterrumpida desde el momento de la ocupación del bien; y por la unión con la posesión de su madre de crianza Cirila Martínez, quien además de convivir y realizar juntas todas las construcciones del inmueble, dejó un testamento a su favor. Estimó cumplido el tiempo exigido por la ley para adquirir el dominio del inmueble.

Por su parte, el demandado Walter Alfredo Olea no fue notificado de la demanda por no corresponder los bonos de movilidad adjuntados al Centro Judicial Concepción (cfr. providencia del 10/5/2023).

g) Corrido traslado de las excepciones, en fecha 7/6/2023 la parte actora se allanó incondicionalmente a la excepción de incompetencia territorial. Ante ello, previo dictamen fiscal, por sentencia n°447 del 25/7/2023 se declaró la incompetencia del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la IVª Nominación, Centro Judicial Capital, para entender en el presente proceso, y se ordenó su remisión al Centro Judicial Concepción.

h) En fecha 26/7/2023 la Excma. Cámara de Apelaciones, Sala III, dictó la sentencia n°317 (expte. 1132/22-I1) por la que confirmó el rechazo de la medida de no innovar solicitada por el actor. Sostuvo el Tribunal que: “() la instrumental cuya valoración la apelante denuncia omitida -que se encuentra detallada exhaustivamente en el memorial de agravios- no es suficiente por sí sola para acreditar prima facie el denunciado despojo, ni que, a la fecha en que presuntamente ocurrió, el actor haya estado en posesión del inmueble. La ausencia de verosimilitud se profundiza si se tiene en cuenta que de las constancias digitales de la causa principal surge que la accionada ha contestado demanda acompañando también documentación de similar tenor (boletas de pago de servicios y tasas comunales, fotografías) que justificaría la posesión ejercida por la Sra. Cirila Martínez, respecto de quien la demandada alega ostentar derechos hereditarios. Por otra parte, surge también de tales constancias, que en fecha 4/5/2023 han brindado declaración testimonial las testigos propuestas por la propia actora, en un sentido que no resulta del todo favorable a su postura (). Por otra parte, y en concreta referencia al peligro en la demora, coincidiendo también con el criterio del a quo, cabe observar que la peticionante se limita a señalar situaciones conjeturales sin aportar pruebas concretas del eventual perjuicio que podría irrogarles la no concesión de la medida

()”.

i) Radicados los autos en este Centro Judicial, el Sr. Juez Civil y Comercial Común IIIª Nominación, por providencia del 30/8/2023 dispuso correr traslado a la actora de las excepciones de litispendencia y prescripción, y correr traslado de la demanda al Sr. Walter Alfredo Olea en su domicilio real.

Notificado de la demanda el 1/9/2023, el Sr. Olea no contestó.

En fecha 18/9/2023 la actora respondió el traslado de excepciones: sobre la litispendencia advirtió su improcedencia por cuanto no existe identidad de causa, ya que la presente acción versa sobre una "acción de despojo" y la restante sobre "acciones posesorias", en la no se ha promovido la demanda. Sobre la excepción de prescripción adquisitiva señaló una significativa contradicción de la demandada: primero negó la calidad de propietario y poseedor del actor, y luego en el mismo escrito reclamó de éste la prescripción adquisitiva de dominio, lo que supone ser titular del derecho de dominio del que se lo intenta despojar. Adujo que la demandada debería haber optado por uno u otro supuesto, pero no por ambos a la vez.

Mediante sentencia n°205 de fecha 10/10/2023 se rechazó la excepción de litispendencia, ya que en el proceso de acciones posesorias no existe constancia de la finalización del proceso de mediación previa y obligatoria, no se presentó demanda ni se trabó la litis.

j) Primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas del 12/3/2024, y Segunda audiencia de producción de pruebas de los días 19/6/2024, 26/7/2024 y 4/11/2024.

k) La sentencia.

El juez hizo lugar a la demanda ya que consideró acreditada la posesión del inmueble por el Sr. Isidoro Enrique Mazzuco, con costas a la vencida. En cuanto a la demandada, afirmó que nadie puede alterar unilateralmente la causa de su posesión por el solo paso del tiempo.

Indicó que el presente proceso trata sobre acciones posesorias, cuyo objeto es la conservación del corpus posesorio por el poseedor despojado o turbado en su posesión. Destacó que la demandada al contestar demanda planteó excepción de prescripción, manifestando que es la única dueña ya que posee el inmueble de litis hace 20 años, por lo que, correspondía primero analizar la cuestión de fondo a los fines de poder emitir dictamen de ello.

Previo al análisis de las pruebas, el Magistrado fijó el encuadre legal del caso en el CCyCN: arts. 2238, 2242, las presunciones de los arts. 1911 y 1930, y la inmutabilidad de la causa e interversión del art. 1915.

Destacó que deben acreditarse dos presupuestos para la procedencia de la acción: 1) la existencia de una posesión preexistente del accionante, y 2) un despojo calificado: un acto de un tercero con la intención de excluir al poseedor. Agregó que la carga de la prueba es del actor: debe acreditar su posesión y el hecho del desapoderamiento. Por su parte, el demandado debe probar el tiempo de la lesión, si cuestiona la fecha invocada por el actor. Remarcó también la regla prevista por el art. 2243 en caso de duda: Si es dudoso quién ejercía el poder al momento de la lesión, se considera poseedor a quien acredite el contacto más próximo a la fecha de la lesión. Si eso no se prueba, prevalece quien demuestre la relación de poder más antigua.

Para resolver el conflicto entre los herederos de Isidoro Mazzuco y María Beatriz Mazzuco, comenzó valorando la prueba documental aportada (escrituras de cesiones) y determinó su alcance.

Recordó que en la demanda el actor afirmó que adquirió el inmueble objeto de litis, perteneciente a su familia, por cesión de herencia que sus hermanos le otorgaron. Explicó que las escrituras de cesión se desprende “que en todas ellas se expresa que ceden y transfieren todas las acciones y derechos que les corresponden o pudieran corresponder en el juicio sucesorio de sus padres, Ignacio Mazzuco y Dionisia Antonia Sarmiento de Mazzuco”, y que tales cesiones datan del mes de marzo del año 1983. Determinó que aunque las cesiones versan sobre una universalidad y no un inmueble específico, el reconocimiento de la demandada de que los padres del actor, y de su propio padre (Pascual Mazzuco), eran los dueños originales, creaba la convicción de que el inmueble en disputa era el objeto de dichas cesiones.

Para los requisitos propios de la acción posesoria (art. 2242) estudió las siguientes pruebas: Testimonial: primero valoró a los cinco testigos del actor: María Teresa Canizo (madre de los actores y esposa del hoy fallecido Isidoro Mazzuco), Gabriel Eduardo Carrizo, Julia Alicia Augier. Miguel A. Alaniz y María Cristina Bisso. Explicó que todos los testigos concluyen “que inmueble de litis pertenecía a los padres del Sr. Isidoro Mazzuco y abuelos de la demandada, y que conforme a lo manifestado por el testigo Gabriel Carrizo, dicho inmueble había sido adjudicado al Sr. Isidro Mazzuco por disposición de sus hermanos, asimismo dijo que la Sra. Beatriz es sobrina del Sr. Isidoro y prima de los hoy actores en autos y que ella fue a la casa en cuestión unos dos o tres años antes de la muerte de su tía Cirila para encargarse de su cuidado. También resalta que quien vivía en la propiedad era la Sra. Cirila Martínez, quien fuere esposa de Luis Alberto Mazzuco, hermano del Sr. Isidoro y tío de la demanda”. Agregó que la testigo Augier indicó que el Sr. Isidoro ‘’venía los fines de semana y en épocas de vacaciones a la propiedad objeto de litis. Y que lo hacía con su familia – esposa e hijos – que la casa no era ocupada por nadie más que el Sr. Isidoro, quien claramente disponía de la misma”. Valoró también que la Sra. Bisso denunció haber sido interpelada por la demandada para que no declarara, y pese a que la demandada lo negó en un careo, la testigo ratificó su postura.

Todos los testigos fueron tachados. El juez sólo hizo lugar a la tacha de María Teresa Canizo, dado que al ser viuda del fallecido Isidoro y madre de los actuales actores, carecía de la imparcialidad necesaria, y ella misma reconoció tener un interés directo en el pleito. No aceptó las tachas contra los otros testigos, porque aunque sus declaraciones pudieran ser en ocasiones ambiguas o contradictorias, eso no le impedía realizar una apreciación crítica de sus dichos confrontándolos con otras pruebas.

Luego siguió con los testigos de la demandada: Marcela Alejandra Páez, Pascual Antonio Carrizo, Isabel Antonia Svaldi, Pedro Pablo Carrizo y Luis Gustavo Rojas. De sus declaraciones concluyó: el inmueble de litis era de la Flia. Mazzuco, que hace muchos años, más de 40, empezaron a vivir ahí la Sra. Cirila Martínez y Alberto Mazzuco, que supuestamente ellos entregaron a Isidoro terrenos en Villa Moreno por el inmueble de litis; todos reconocen que dicho inmueble fue de Cirila Martínez, quien vivía con la demandada (hija de crianza), y cuando no se encontraba la demandada cuidaba una chica Carrizo y después Páez. También manifestaron que el Sr. Isidoro iba a Alpachiri, pero no recuerdan dónde se quedaba, piensan que en la casa de sus otras hermanas.

Los testigos Páez, Carrizo Pascual, Carrizo Pedro y Rojas fueron tachados, pero el Magistrado rechazó las tachas, aduciendo que son oriundos de la ciudad de Alpachiri, localidad de reducidas dimensiones, en las que sus habitantes suelen conocerse entre sí; que se los califique como testigos de complacencia no resulta suficiente para desvirtuar su testimonio, máxime cuando sus declaraciones serán valoradas con el resto de la prueba producida en autos. Igual con el testigo Rojas ya que “sus dichos son concordantes con lo dicho en lo escrito de demanda y contestación”.

A continuación refirió a la prueba informativa: destacó el informe de Edet en cuanto a que el servicio N° 238614 se encontraba a nombre de Ignacio Mazzuco hasta 2020 que pasó a nombre de María Beatriz Mazzuco. Asimismo el informe de Catastro del 8/4/2024 del que surge que el Padrón N° 56.194 se encuentra a nombre de Sarmiento Candelaria, que registra plano de mensura a nombre de Mazzuco María Beatriz, y existe una cuenta tributaria desde el año 2020 a nombre de la demandada.

También valoró las inspecciones oculares en el inmueble los días 27/5/2024 y 3/6/2024, expresando que en ambas ocasiones el encargo del Juzgado de Paz de Alpachiri fue recibido por la demandada, quien le permitió el ingreso y pudo constatar que: ‘’El inmueble se encuentra ubicado en Ruta N° 330 y Virgen del Cerro: Linderos son: al norte río Chirimayo; al Sur calle Virgen del Cerro; al Este Ruta N° 330 y al Oeste, acequia de por medio Familia Carrizo. Sus medidas son 15 metros de frente por 20 metros de contra frente aproximadamente y 17 metros de largo”.

De tal análisis consideró que el actor – hoy fallecido - tenía llaves del bien litigioso, pagaba servicios y concurría periódicamente al inmueble haciéndolo en muchas ocasiones con su familia– esposa e hijos-, que continuó con la ocupación del bien luego del fallecimiento de sus padres, que resulta ser cesionario del mismo por cesiones hechas por todos sus hermanos (entre ellos por el esposo de la Sra. Cirila y por el padre de la demandada Beatriz), y que a pesar que él mismo no residía en forma permanente en el inmueble por razones laborales, ello no era obstáculo para ser considerado poseedor conforme el art. 1930 del CCyCN; que había autorizado a su hermano Luis A. Mazzuco y a su cuñada Cirila a ocupar parte del bien por razones de salud cuando éstos regresaron de Buenos Aires, siendo éste un verdadero acto de disposición efectuado por el causante Isidoro

Mazzuco; y que todos estos actos llevan al convencimiento de la existencia de legitimación activa del reclamante como poseedor despojado. También consideró acreditados los hechos que configuran la lesión a la posesión del accionante, toda vez que claramente surge de las constancias de autos, que al fallecer la Sra. Cirila y luego de su velatorio se le impidió su ingreso al bien de litis, pasando a ser ocupado desde entonces por la demandada, Sra. Beatriz Mazzuco.

Ante ello concluyó que los presupuestos necesarios para la admisión de la acción posesoria fueron probados.

Con respecto a la excepción de prescripción adquisitiva planteada por la parte demandada, tuvo en cuenta que en esta clase de proceso posesorio lo que se debate es la posesión actual y el hecho del despojo, no la adquisición del dominio, sin perjuicio de ello, procedió a su análisis. Observó que la excepción se funda en su estado de hija de crianza de la Sra. Cirila (su tía) y a tal efecto también hace referencia al testamento que ésta confeccionó a su favor.

Advirtió que la Sra. Cirila no era poseedora sino que fue y será tenedora en la fracción del inmueble que el actor Isidoro le había permitido ocupar por razones humanitarias; que conforme al principio de inmutabilidad de la causa nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión; y que la testadora no era poseedora originaria, sino simple tenedora por autorización del actor, por lo que no podía transmitir más derechos de los que tenía. Así sostuvo que la excepción no puede prosperar: la demandada detentaba inicialmente el inmueble en carácter de cuidadora, esto es, como tenedora derivada (art. 1910 CCyC), y por otra parte, no se ha probado interversión de título con conocimiento del poseedor en relación a la supuesta testadora.

Posteriormente por dos sentencias aclaratorias y ampliatorias, ordenó la restitución del bien al actor y el pago de una indemnización por daño moral y privación de uso.

4. Los recursos.

4.1. Recurso de los actores.

Primer agravio: Insuficiencia del monto por daño moral. La parte apelante sostiene que la suma de $1.000.000 fijada por el juez es manifiestamente exigua y no cumple con el principio de reparación plena. Argumentan que no se valoraron adecuadamente circunstancias como la privación de la vivienda familiar, el quebrantamiento de vínculos afectivos, la duración del despojo y el hecho de que el titular original de la acción falleció sin ver restituida su posesión.

Segundo agravio: Error en la fijación del dies a quo para el cómputo del daño por indisponibilidad del bien. Cuestiona que la sentencia ampliatoria fije el cómputo de este daño desde el año 1983, basándose en una cesión de derechos hereditarios. Afirmó que surge claramente de la demanda que el acto material de despojo ocurrió en el año 2021, por lo que corresponde que el día de inicio de indisponibilidad del bien sea fijado desde la fecha de despojo efectivo, ya que el daño nace con la privación real del uso y goce del inmueble, no con el origen del derecho hereditario.

Tercer agravio: Omisión de fijar un plazo cierto y perentorio para la restitución del inmueble. Sostiene que la sentencia omitió establecer un plazo concreto y determinado para que los demandados devuelvan la propiedad, lo que vulnera la tutela judicial efectiva facilitando maniobras dilatorias en la etapa de ejecución.

Al responder los agravios, el apoderado de la demandada solicitó su rechazo por entender improcedentes los daño reclamados, atento los argumentos que desarrolla, y a los que me remito por brevedad.

4.2. Recurso de la demandada María Beatriz Mazzuco.

La demandada se agravia por la decisión del magistrado, ya que aduce que se funda en una errada valoración de los hechos y una incorrecta aplicación de la ley. Considera arbitraria y subjetiva la valoración de la prueba. Sostiene que no se ponderó toda la prueba, especialmente la ofrecida por su parte, otorgando excesivo valor a la escasa documentación de la parte actora y a sus declaraciones testimoniales tachadas por vagas e imprecisas.

Al respecto señala: a) Falta de prueba de la posesión del actor: nunca se probó que el actor fallecido (Isidoro Mazzuco) tuviera las llaves del inmueble, ni que realizara pagos de impuestos de manera regular o significativa. Asimismo el juez dio por ciertas las visitas periódicas al inmueble

basándose en un solo testimonio, el de la Sra. Julia Elisa Augier, visiblemente inconsistente e inverosímil - afirma que la casa estaba desocupada-, ignorando el testimonio de las hermanas del actor, Isabel Susana Mazzuco y Luisa Balbina Mazzuco, quienes viven cerca del inmueble de litis, y afirmaron que el actor no visitaba ni ocupaba la vivienda, afirmación compartida por los testigos Pascual Carrizo e Isabel Svaldi. Resalta que el propio juez se contradice al reconocer que los testigos manifiestan que el Sr. Isidoro iba a Alpachiri pero no recuerdan en dónde se quedaba; b) Inexistencia del acto de despojo: la resolución carece de fundamentación concreta sobre el hecho del despojo; no se ha acreditado ni detallado cuál fue la acción violenta o turbación alegada. Resaltó como sospechoso que el actor no realizara una denuncia policial inmediata ante un hecho de tal envergadura y que dejara pasar casi un mes para cursar la primera intimación; c) Valoración errónea de las cesiones: las cesiones de derechos hereditarios no prueban por sí solas la posesión efectiva o actos materiales sobre el inmueble por el actor desde 1983 hasta 2021. Aduce que es errado pensar que por haber sido ocupante del inmueble junto a sus hermanos hace más de 38 años, pueda inferirse que las cesiones versan sobre ese inmueble y que a partir de ese momento el actor es poseedor hasta la actualidad. No hay constancia documental ni testimonial de actos de disposición del inmueble por el actor.

Remarca que lo dicho concuerda con lo merituado por los jueces al rechazar la medida cautelar de no innovar en primera y segunda instancia, en el Centro Judicial Capital. Afirma que no hay elemento alguno que identifique como poseedor al actor al momento del supuesto despojo, ni prueba de que la Sra. Cirila Martínez haya ejercido la posesión a nombre de aquél; que existen dos versiones contrapuestas respecto a la negativa de la entrada al inmueble de Isidoro: el actor que alega un hecho sucedido el 19/4/2021, y la demandada que refiere una ruptura familiar ocurrida en 1993, lo que tampoco fue valorado. Indicó que incluso si se probara que ella entregó un bolso con pertenencias a Isidoro Mazzuco, esto solo confirmaría que él no tenía llaves ni control material sobre la vivienda, reforzando la postura de que él nunca fue el poseedor. Entendió que el despojo fue dado por acreditado por el juez basándose únicamente en las afirmaciones de la demanda, las cuales carecen de respaldo en las constancias del expediente.

Por su parte, considera acreditada su propia posesión material, pública y pacífica del bien, primero junto a su madre y luego de forma exclusiva tras el fallecimiento de esta, hecho que coincide con el momento del supuesto despojo. Para demostrar su posesión detalla: a) Comprobantes de servicios e impuestos: que data desde el año 1989 hasta la actualidad; b) Cambio de titularidad del servicio eléctrico: según un informe de la empresa EDET, el 3 de junio de 2020 realizó el cambio de titularidad del servicio de luz a su nombre; c) Facturas de compra: donde consta su nombre y el domicilio del inmueble en litigio ("Alpachiri – Ruta 65 y Ruta 330"); d) Solicitudes ante autoridades locales: nota del 12/3/2015 presentada en la Comuna de Alpachiri, solicitando autorización para realizar obras en la vereda de su vivienda (el mismo domicilio), la cual cuenta con sello de recepción; e) Prueba fotográfica: fotografías que retratan diferentes momentos de la vida en la vivienda y mejoras realizadas en la propiedad; f) Prueba testimonial: declaraciones de las hermanas de Isidoro, Isabel Susana Mazzuco y Luisa Balbina Mazzuco, y los testigos Pascual Carrizo e Isabel Svaldi; quienes coincidieron en que Beatriz y su madre, Cirila Martínez, fueron las únicas personas que ocuparon y mantuvieron la vivienda, negando que el actor visitara o habitara el lugar.

Afirma que es innegable que ella es la última poseedora material del inmueble y que esa relación de poder nunca fue interrumpida ni turbada, lo que activa la norma interpretativa del art. 2243 del CCyCN.

En su responde, el apoderado del actor solicitó su rechazo conforme los argumentos que desarrolla, y a los que me remito por brevedad.

4.3. Recurso del demandado Walter A. Olea.

El apelante adhiere íntegramente a los argumentos de la demandada, y profundiza en los siguientes puntos: a) Incoherencia y falta de actualidad de la acción: denuncia una contradicción insalvable en el fallo. Por un lado, la demanda se basa en un despojo ocurrido el 21 de abril de 2021, pero las resoluciones aclaratorias del juez sitúan la lesión en el año 1983. Argumenta que si el hecho fue en 1983, la acción posesoria es improcedente por falta de actualidad (ya que es un remedio urgente para hechos recientes), y si fue en 2021, no existe prueba que lo respalde; b) Exceso jurisdiccional en las aclaratorias: el juez utilizó el recurso de aclaratoria para modificar sustancialmente el marco fáctico del litigio al cambiar la fecha del despojo a 1983, lo cual altera elementos esenciales como la valoración de la prueba y el período indemnizable, vulnerando el principio de inmutabilidad de la sentencia; c) Falta de prueba del despojo de 2021: afirma que no

hay pruebas de un acto material concreto de privación de la posesión en la fecha original denunciada. Critica el testimonio de la Sra. Augier, señalándola como una testigo de oídas con parcialidad manifiesta por su amistad con el actor, y destaca que ella misma admitió no haber entrado nunca a la casa ni presenciado el supuesto despojo; d) Improcedencia del canon locativo: argumenta que condenar al pago de un canon locativo es propio de una acción petitoria (donde se discute el dominio) y no de una posesoria. Sostiene que la acción posesoria no reconoce titularidad ni derechos sobre frutos (como los alquileres), por lo que incluir este concepto desnaturaliza el objeto del juicio; e) Deficiencia en la condena por daños y perjuicios: cuestiona que la indemnización se otorgó de forma automática sin analizar si existía un daño cierto o una relación causal adecuada, lo que considera una fundamentación insuficiente; f) Arbitrariedad por contradicción interna: la sentencia carece de validez lógica al sostener simultáneamente que el despojo ocurrió en dos fechas distintas (2021 y 1983) para justificar tanto la vía procesal como la cuantificación de los daños.

A su turno, el apoderado del actor solicitó el rechazo de los agravios conforme los argumentos que desarrolla, y a los que me remito por brevedad.

4.4. En su dictamen de fecha 9/4/2026, la Sra. Fiscal de Cámara, previo considerar que el recurso es una mera discrepancia, sostuvo que no advierte en la resolución apelada un apartamiento de la solución normativa prevista para el caso o un quebrantamiento de las leyes de la lógica y de las reglas legales en la apreciación de las pruebas, o falta de fundamentación en la resolución en crisis.

5. Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se consideren suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

6. Los agravios.

La parte actora se agravia por: a) El monto del daño moral; b) Error en la fijación del día para el cómputo del daño por indisponibilidad del bien; y c) Omisión de un plazo cierto y perentorio para la restitución del inmueble.

La demandada María Beatriz Mazzuco se agravia por: a) No valoración de su prueba documental; b) No valoración del testimonio de las hermanas del actor, del Sr. Pascual Carrizo y de la Sra. Isabel Svaldi, así como errada interpretación del testimonio de la Sra. Julia Augier; c) Inexistencia de despojo; d) Incorrecta aplicación del art. 2243 del CCCN.

El demandado Walter Olea coincide con los agravios de la Sra. Mazzuco y agrega: a) Exceso jurisdiccional en las aclaratorias e incoherencia interna, y b) Deficiencia en la condena por daños e improcedencia del canon locativo.

Los recursos se tratarán siguiendo el orden lógico que impone la naturaleza de la acción posesoria: al estar cuestionada la procedencia de la acción atento a la valoración de las pruebas realizada por el Sentenciante, se tratarán primero los agravios referidos a esa cuestión planteados por Beatriz Mazzuco, compartidos por el demandado Olea. Y en el caso de una decisión negativa al respecto, se seguirá con los agravios de la actora y los propios del demandado.

A fin de resolver la cuestión traída a estudio, corresponde recordar que estamos frente a una acción posesoria, en la que el litigio versa exclusivamente sobre la relación de poder invocada y no sobre el eventual derecho a poseer, sin perjuicio de las excepciones previstas en los arts. 2243 y 2270 del CCCN. En consecuencia, la controversia no debe resolverse sobre la base de títulos dominiales sino, primordialmente, a partir de la acreditación de la posesión o tenencia invocada y de la lesión que se denuncia.

De esa forma lo entiende la jurisprudencia al decir: “En el juicio en que sólo se ventila el despojo, no corresponde entrar al análisis del derecho posesorio que pueda invocar cada parte (C. Civ. 2ª Capital, 15/12/1949, Gac. For., v. 198, p. 69); ni cabe dilucidar las razones que la demandada puede o no tener para fundar su actitud y retener la posesión de la cosa (C. Civ. 2ª Capital, 5/5/1950, LL 59-361). En consecuencia, como el hecho fundamental a acreditar está dado porque el actor se encontraba en posesión o tenencia de la cosa y fue despojado de la misma, la prueba que versa

sobre cuestiones ajenas a esos extremos, o sobre el fondo de la relación jurídica, resulta inadmisible (C. Civ. 2ª Capital, 15/11/1937, LL 8-753). (ob. cit., pg. 627) (CCC Sala II, Azul, Buenos Aires, “Carminatti, Aristóbulo vs. Rey, Ariel Alejandro s. Acciones posesorias”; 17/11/2021; Rubinzal Online /// RC J 1263/22). Como refiere López de Zavalía: “El posesorio no debe decidirse en base a elementos propios del petitorio. En el posesorio, la cuestión se circunscribe a la posesión, sin interesar que ella sea legítima o ilegítima. Por ello, lo que interesa es “el último estado de la posesión” (art. 2471) al producirse el acto que el actor invoca como atentado. Si el actor disfrutaba de ese “último estado”, es decir, si tenía la llamada “posesión actual” su acción prosperará, si lo disfrutaba el demandado, la acción será rechazada. Deberá tenerse presente, en su caso, los requisitos de anualidad, y de ausencia de vicios (...) Puede ocurrir que el último estado sea dudoso, como, si, por ejemplo, en un terreno sin cercar, dos personas hubieran realizado actos posesorios, tomando luego, una de ellas la iniciativa de cercarlo lo que la otra conceptúa como atentado. En ese caso, el pronunciamiento será a favor del que “probare una posesión más antigua (art. 2471)”. Hasta allí el juez se habrá manejado con elementos puramente posesorios. Pero puede presentarse un caso límite, que el último precepto del art. 2471 decide así. Si no constare cuál fuera más antigua, juzgase que poseía el que tuviese derecho de poseer, o mejor derecho de poseer. Entran a funcionar los títulos y quien tiene título, o en su caso, mejor título que el otro, resulta victorioso en este aspecto. El dato petitorio se introduce entonces en el posesorio, pero sólo por vía de excepción. Si ni siquiera con ese dato petitorio la cuestión puede ser zanjada, corresponde el rechazo de la demanda” (cfr. Fernando J. López de Zavalía, “Derechos Reales, Tomo 2” Ed. Zavalía, Buenos Aires 1989, pág.434/435).

En igual sentido el artículo 2270 del CCCN prescribe: “Independencia de las acciones. En las acciones posesorias es inútil la prueba del derecho real, más el juez puede examinar los títulos presentados para apreciar la naturaleza, extensión y eficacia de la posesión”. A su turno el artículo 2243 expresa: “Prueba. Si es dudoso quién ejerce la relación de poder al tiempo de la lesión, se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha, más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua”.

La cuestión medular traída a revisión consiste en determinar si la parte actora logró acreditar, con anterioridad inmediata al hecho que invocó como despojo, una relación de poder jurídicamente tutelable sobre el inmueble litigioso, identificado con el padrón N° 56.194, inscripto en el Registro Inmobiliario a nombre de Sarmiento de Fernández Candelaria, abuela del actor, e identificado como el inmueble de la litis por ambas partes. Ello es así, como ya se mencionó, por cuanto en las acciones posesorias el debate no versa sobre el derecho a poseer ni sobre el eventual título que pudiera respaldar a las partes, sino sobre la existencia misma de la posesión o tenencia lesionada y sobre el acto material que la afecta. En tal sentido, se ha señalado que “en el ámbito de estas acciones el debate versa sobre la relación de poder -y no sobre el derecho que eventualmente pudiera respaldarla o no-, cabiendo como principio prescindir de este a los fines de su procedencia”, añadiéndose que “es claro entonces que el actor deberá probar su relación de poder en el momento del ataque y el ataque mismo” (Cfr. Mariani de Vidal, Marina - Abella, Adriana, Derechos Reales en el Código Civil y Comercial, t. 2, 1ª ed., Buenos Aires, Zavalía, 2016, pp. 322/323).

Desde esa perspectiva, conviene recordar que el art. 1909 del CCCN dispone que “hay posesión cuando una persona por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”, lo cual supone no una mera vinculación nominal, familiar o histórica con el bien, sino un efectivo señorío fáctico exteriorizado en actos materiales. En palabras de la doctrina citada, “cuando una persona se comporta con una cosa en los hechos, en el mundo fáctico, como si fuera titular de un derecho real sobre ella, ejerciendo a su respecto todos los actos propios de un titular, independientemente de que lo sea y aunque no lo sea, no reconociendo en otra persona, al actuar respecto de la cosa, un señorío superior, es calificada como poseedora” (Mariani de Vidal - Abella, t. 1, p. 66). A su vez, esas relaciones de poder “se manifiestan a través del ejercicio de actos materiales sobre la cosa objeto” (Cfr. ob. cit., pp. 67/68). Del mismo modo, la publicidad posesoria requiere que la relación de poder se exteriorice a través de “actos físicos o materiales exteriores sobre la cosa”, siendo los actos posesorios algunos de esos actos materiales reveladores de la posesión, tales como cultura, percepción de frutos, amojonamiento, mejoras, exclusión de terceros y, en general, apoderamiento por cualquier modo (Cfr. ob. cit., pp. 80/81).

Bajo tales premisas, corresponde a la parte actora probar, de manera concreta y suficiente, que al tiempo inmediatamente anterior al 19/4/2021 -que indica como fecha de desapoderamiento- ejercía

sobre el inmueble litigioso un poder de hecho exteriorizado en actos materiales inequívocos, personalmente o por medio de otro. No basta, por ende, con invocar una antigua cadena familiar de ocupación, ni con acreditar antecedentes remotos de habitación de parientes, ni con aportar indicios aislados desvinculados del momento en que se dijo consumado el desapoderamiento. La exigencia es particularmente rigurosa en este tipo de procesos, pues la tutela posesoria no protege memorias familiares ni expectativas sucesorias, sino situaciones fácticas actuales o inmediatamente anteriores al ataque.

En esa línea, este Tribunal, con diferente integración, ha recordado que “al actor, en las acciones para recobrar la posesión, sobre quien pesa la mayor carga probatoria, no le basta impugnar la posesión ajena, sino que debe probar que cumplió actos materiales en el inmueble, sin tener en cuenta para nada a su contrincante; es decir que actuó en la cosa antes del despojo, en forma pública, manifiesta o conocida al tiempo de ser excluido y sin reconocer en otro la propiedad” (Cfr. Cámara Civil y Comercial Común de Concepción, “R.J.A. c/ S.F.R. y otros s/ Acciones posesorias”, sentencia n° 73 del 1/4/2022, citando a la C. Fed. Mendoza, JA 1978-I-319). Asimismo, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán tiene dicho que el tratamiento de la posesión esgrimida por el actor constituye “presupuesto esencial de la acción intentada”, extremo que hace a la legitimación del accionante y al cual está condicionada la protección posesoria (Cfr. CSJT, sentencia n° 875 del 3/9/2008, “C.V.N. vs. H.A. s/ Acciones posesorias”).

La prueba debe recaer sobre la relación de poder invocada por el actor, sobre los actos posesorios que dice haber ejercido y sobre el hecho mismo de la desposesión o turbación.

Ahora bien, la demandada objeta especialmente la valoración de la prueba documental y testimonial, a las que asigna los mayores yerros del Sentenciante. Ante ello analizaré y confrontaré las pruebas aportadas por ambas partes, para al mismo tiempo integrarlas entre sí y con el resto de las constancias del expediente, a fin de tener una panorama completo de la situación.

-Prueba documental: el actor acompañó: 1) Consulta de fecha 19/7/2022, en la Dirección del Registro Inmobiliario, del Folio real electrónico Matrícula Z-12706, Chicligasta; Antecedente dominial: L 58, F33, S/B, Zona: Z, Año 1936. Alpachiri. Según título mide 20m de frente por 20m de fondo. Linda al Norte: río Chirimayo, al Sur y Este: camino vecinal, y al Oeste: Segundo Molina. Titular de Dominio: 100% Sarmiento de Fernández Candelaria, vecina de Alpachiri. Compra por Escritura 149 del 1/7/1936. Reg: Luis Hernández. Se comprueba con ello la identidad del inmueble y su titular de dominio. 2) Formulario “Actualización de Dominio” presentado en la DGC el 10/11/2017, sin informe del resultado de la gestión; 3) Escrituras de Cesión Onerosa de Acciones y Derechos Hereditarios que les correspondan en el juicio sucesorio de sus padres Ignacio Mazzuco y Dionisia Antonia Sarmiento de Mazzuco, otorgadas entre febrero y marzo de 1983, por sus hermanos: Luis Alberto (domiciliado en Capital Federal, casado), Florencio Ignacio (sólo cede sobre la herencia de su madre), Marina Candelaria, Luisa Balbina, Isabel Susana, Antonia Aurelia, José Ramón y Pascual. Respecto de tales instrumentos que explican la causa de la alegada posesión del bien por el actor, cabe señalar que en este tipo de procesos, - y como ya se indicó ut supra-, en el mejor de los casos, pueden ser indicativos del animus, o servir para identificar al inmueble, pero no prueban por sí mismos la efectiva posesión de conformidad a los recaudos exigidos por la ley, ya que debe contarse además con el elemento material de la posesión, que supone que una persona "tenga una cosa bajo su poder"; en este sentido, el elemento material no surge del hecho de contar con un título, que da un derecho a poseer, pero no acredita el hecho mismo de la posesión; 4) Recibo de pago de mayo de 1983 por honorarios por tres escrituras de cesión; 5) Carta documento de fecha 10/3/2022 dirigida a Olea Walter Alfredo, intimando a devolver el inmueble, recibida por éste el 11/3/2022; no contestada; 6) Carta documento del 10/3/2022 dirigida a María Beatriz Mazzuco, intimación a devolver el inmueble, recibida el 11/3/2022 y contestada con otra CD del 14/3/2022 negando y rechazando lo afirmado por el actor, y manifestando que ella es la dueña del inmueble. Tales misivas sólo muestran el conflicto existente entre las partes cuyo objeto es el bien de esta litis; 7) Acta de nacimiento del actor Isidoro Mazzuco (1949), en que se consigna el domicilio de sus padres en Alpachiri; 8) Acta de defunción de Cirila Martínez 15/4/2021, con domicilio en Ruta Nacional 65 km 20, Alpachiri, Chicligasta. En este documento se advierte que la persona que la demandada consideraba su madre falleció en su domicilio, que es el inmueble de la litis; 9) Boletas Impuesto Inmobiliario a nombre de Candelaria Sarmiento de Fernández: 4°/2013, anual 2018, 10°, 11° y 12° 2021, 1° a 4° de 2022. Asimismo una boleta de 1982 y otra de 1983 en la que no se ve sello de pago; de ellas la más próxima al hecho es del año 2018, ya que las de 2021 y 2022 son posteriores al hecho de la supuesta desposesión y, por ende, carentes de aptitud para acreditar una posesión previa e inmediata; 10) Comuna Alpachiri: boletas del CISI a nombre de Antonia Sarmiento

de Mazzuco, por anticipo 1, 2, 3 y 4 del año 1982; 2°anticipo año 1982 y saldo año 1981; año 1980; reajuste de 1982 pagado 15/2/1983; año 1986 (2/1/1990), y una boleta de CISI pagado por Cirila Martínez de Mazzuco en 2004. Tales pagos son muy lejanos en el tiempo al hecho invocado, y sólo abarcan la década de 1980, y el más próximo fue realizado el año 2004 por la madre de la demandada; 11) EDET: cuenta corriente a nombre de Beatriz Mazzuco desde junio de 2020 a enero de 2022. Ruta 65 km 20. Boleta de pago noviembre de 2021; 12) Fotografías familiares de 1996, 1 foto en 1978, y en sólo una de las fotos – no tomada en la casa- está Cirila Martínez. Asimismo en casi todas las fotografías las personas visten igual, lo que indicaría que se tomaron el mismo día, y al pie de ellas el actor escribió que fueron tomadas cerca de su casa (fotografías en un puente y en un río) o en ella, sin poder visualizarse con claridad el lugar; 13) Trabajo –Tesis sobre Alpachiri: de su hija Mónica Teresa Mazzuco, 2019, con domicilio en calle 17 n°374, Villa Mariano Moreno, Las Talitas.

Como puede apreciarse la documentación que podría tener relevancia para el caso, es de fecha muy anterior al hecho invocado como despojo -19/4/2021-, o son posteriores a éste, y las más próximas están a nombre de la demandada o su madre.

Por su parte la demandada presentó: 1) Pedido permiso a la Comuna para obra en vereda en su domicilio Alpachiri, 12/3/2015; 2) Fotografías: numerosas fotos familiares de la demandada con la Sra. Cirila Martínez en el inmueble de litis, se advierte en ellas el paso de los años en distintos eventos como celebraciones de cumpleaños, asistiéndola en su enfermedad en su casa, en una internación en un nosocomio, fotos de videollamadas en las que la asiste Marcela Páez, etc.; 3) Autorización del 18/3/1981 de su padre Pascual Mazzuco, para que Beatriz se traslade a Buenos Aires con su tío Luis; 4) Recibo prótesis auditiva para Cirila del 17/12/2019; 5) Facturas de CLARO a nombre de Cirila con domicilio en Alpachiri 2°/2009, 3°/2014; 6) Compra de un calefón y un calefactor a nombre de Beatriz, domicilio en Alpachiri, el 15/6/2018; 7) Compra de 3 terrenos en cementerio de Alpachiri, recibo de pago de la Comuna de Alpachiri a favor de Cirila, mayo 1994, beneficiaria Beatriz; 8) Compra Cirila un televisor en 1994 y una cama en 2007, domicilio Alpachiri; 9) Contrata Servicio de Sepelio en SERRA en 1989, Cirila Martínez, y abona mejora servicio PAMI; 10) Factura pago de Cirila Martínez a “Enrique Serra Servicios Sociales” 1992, 1993, 1997,1999,2002; 11) Nota a ANSES en 2001; 12) Certificado de Auxiliar de Enfermería de Beatriz Mazzuco del 23/12/2005, ATSA Tucumán; 13) Certificado de Agente Sanitario de Beatriz Mazzuco del 14/12/2006, ATSA Tucumán; 14) Diploma de Perito Mercantil, Escuela de Comercio, Concepción, 1/12/1990, de Beatriz Mazzuco; 15) Autorización de Beatriz con domicilio en Alpachiri para que su hijo viaje a La Rioja con Cirila, firmada en la comisaría de Alpachiri el 1/2/2008; 16) Certificados médicos varios, análisis, estudios y fonoaudióloga en Concepción de Cirila Martínez 2018-2019, domicilio Alpachiri; 17) Inscripción en PAMI en Padrón de Audífonos, Cirila, domicilio Ruta 65 km 20, 6/4/2018; 18) CISI pagado por Cirila Martínez de Mazzuco: 1984, 1985, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 (en 1999), 2005 (en 2008), 1999 y 2000 (en 2001), 2001, 2002, 2003, 2004, 2006; 19) Pago de suministro de agua potable- Comuna: a nombre de Cirila de 1988 a 1994, 1995, 1996, 2020, 2021 y 2022; Beatriz Mazzuco: enero a agosto de 2022; 20) Agua y energía eléctrica a nombre de Ignacio Mazzuco, RN 65 Alpachiri: 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 2002, 2003, 2004, 2006, 2007, 2010, 2012, 2015, 2017, 2020; 21) Facturas por compra de materiales en “Casa Cervera”, Cirila Martínez, domicilio Alpachiri, 1999; Heladera en “Ituarte” en 1998, pinturas en “Julio Sáez” en 1996, 1 plancha en 2001 “Ituarte”, presupuesto y compra de materiales en “La Regional”, Concepción, en 1999 y 2000, y en “Arcón Materiales” en 2001; en “Castillo” compra 1 plancha en 2010 Cirila; compra en “Muedra Materiales” en 1999, a nombre de Beatriz Mazzuco, Alpachiri; 22) Boletas Impuesto Inmobiliario a nombre de Candelaria Sarmiento de Fernández: 5/2013; 23) Testamento: escritura n°55 del 10/6/1994, otorgado en Capital Federal, por Cirila Martínez de Mazzuco, viuda de Luis Alberto Mazzuco, a favor de Beatriz Mazzuco, como su única y universal heredera; 24) Fotografías de la niñez de Beatriz Mazzuco en Buenos Aires con sus tíos y en Alpachiri; 25) DNI de Cirila Martínez cambio de domicilio a Alpachiri.

Surge de la documentación detallada el pago de servicios, impuestos, tasas municipales, compra de materiales de construcción y artículos para el hogar, trámites médicos, diligencias en Anses y Pami, contratación de servicio de sepelio, etc., todos ellos con el domicilio del inmueble de litis, siendo los más cercanos al aludido despojo los de 2015, 2018, 2019 y 2021; observándose en el pago de tributos y servicios continuidad en el tiempo, que se remonta al año 1989, año indicado como de ingreso al inmueble como propietarios de éste.

En cuanto a los testigos, entiendo que son claves algunos testimonios para poder dilucidar el hecho.

Así ocurre con el testimonio dado por dos hermanas del actor, ofrecidas por el propio actor a su favor, como aseguramiento de prueba para solicitar la medida cautelar de no innovar. Las testigos declararon el 15/5/2023 en sus domicilios: Isabel Susana Mazzuco (75 años) en su casa ubicada en la Ruta n° 65 Km 18, Alpachiri, expresó: que es nieta de Candelaria Sarmiento de Fernández (a quien no conoció) e hija de Dionisia Antonia Sarmiento de Mazzuco; que durante su nacimiento e infancia todos los miembros de la familia vivían en el inmueble ubicado en la Ruta n° 65 Km 20 de Alpachiri; que su madre falleció el 21 de septiembre de 1972, tras lo cual continuaron viviendo en la casa su padre, Ignacio Mazzuco, y sus hermanos: Isidoro Enrique, Pascual y José, además de ella misma; que cedió sus derechos hereditarios a su hermano, Isidoro Enrique Mazzuco. Asimismo, manifestó tener conocimiento de que sus otros hermanos (tuvo 9 en total) también le cedieron sus derechos a él. Recordó que, cuando era joven y vivía allí, entre todos los hermanos realizaron obras para mejorar la casa, destacando que la construcción pasó de ser de madera a ser de material. Sobre el cuidado del inmueble desde 1983, manifestó no recordar detalles; confirmó que Isidoro participó del velatorio de Cirila Martínez, quien vivía en dicha propiedad; sobre posibles conflictos o desencuentros entre Isidoro y su sobrina María Beatriz Mazzuco durante el velatorio, declaró no saber nada al respecto por no haber estado presente en ese momento. Afirmó que Isidoro se quedó a dormir en la casa de Alpachiri cuando concurrió para despedir los restos de Cirila; pero al ser consultada sobre si Isidoro conservaba pertenencias personales en la casa o si fue expulsado de la misma, indicó no tener conocimiento ya que ella "no frecuentaba ahí" y no presenció ningún acto de impedimento de entrada.

A su vez, Luisa Balbina Mazzuco (92 años), también en su domicilio en Alpachiri, manifestó: que es nieta de Candelaria Sarmiento de Fernández e hija de Dionisia Antonia Sarmiento de Mazzuco; que vivió en el inmueble con sus padres y sus nueve hermanos, y que tras el fallecimiento de su madre el 21 de septiembre de 1972, tanto su padre como todos los hijos continuaron residiendo en la casa; que no recordaba haber cedido sus derechos hereditarios a favor de Isidoro Enrique Mazzuco. Fue categórica al afirmar que Isidoro no realizó obras en la vivienda, sino que quienes realizaron las mejoras fueron Cirila Martínez junto con Beatriz Mazzuco, destacando que Beatriz fue criada por Cirila desde los siete años tras quedar huérfana de madre. Asimismo, aseguró que Isidoro no ha estado en el lugar desde el año 1983. Sobre el velatorio, indicó que Isidoro llegó cuando ya se estaba velando a Cirila en su casa; que ella se retiró del lugar tras saludar a Beatriz y despedirse de Cirila, por lo que desconoce si hubo desencuentros entre Isidoro y su sobrina. Declaró desconocer si Isidoro conservaba objetos personales en la casa, si se quedó a dormir allí durante el funeral o si en algún momento se le impidió la entrada o fue expulsado de la propiedad.

De lo dicho por las hermanas, puedo rescatar que si bien Luisa no recuerda haber cedido sus derechos sobre la propiedad en disputa, sí lo hizo, conforme recuerda Isabel y respaldan las escrituras de cesión; ambas hermanas coinciden en la realización de obras en la vivienda, pero mientras Isabel sólo recuerda lo hecho por todos los hermanos cuando era joven y vivía ahí, Luisa asevera que Isidoro “no realizó obras, quien las realizó fue Cirila con Beatriz”. Asimismo a la pregunta si Isidoro “ha visitado, usado, mantenido y cuidado el inmueble en cuestión desde el año 1983 y hasta el fallecimiento de Cirila”, Isabel dice que no recuerda, pero Luisa asegura “no, él no ha estado aquí”; y coinciden que Isidoro llegó durante el velorio de Cirila y se retiró, pero disienten si pernoctó allí o no.

También testigo del actor, la Sra. Julia Augier, vecina de Alpachiri, en cuya declaración se apoyó el juez para sostener como cierta la presencia frecuente de Isidoro en la casa en disputa, afirmó que cuando Isidoro no estaba, la casa permanecía "sola" y "cerrada", lo cual contradice frontalmente a los otros testigos del actor quienes afirman que Cirila Martínez residía allí permanentemente. Y sobre todo contradice al propio actor, quien desde la interposición de la demanda contó que en la casa vivían su hermano Luis y su esposa Cirila, y a la muerte de Luis, siguió viviendo Cirila hasta su fallecimiento. Asimismo dijo la testigo que no conocía a Beatriz, y que por lo general era Isidoro quien la visitaba a ella (Augier) en su casa, dado que ella no salía mucho.

Otro testimonio importante, es el de otro testigo del actor: Gabriel Carrizo, por cuanto contradice el relato de los hechos de la demanda, relacionados a lo acaecido luego del velorio, previo al hecho señalado como despojo. En efecto, en la demanda Isidoro relata que después de fallecer Cirila, se quedó a dormir en la casa, y que el domingo 18 de abril, un sobrino lo llevó a almorzar a casa de Luisa, previo pasar por la casa y avisar a Beatriz, siempre llevando él llave de acceso y la de un candado; que mientras él almorzaba con su hermana, la demandada se presentó para entregarle un bolso con su ropa y efectos personales, alegando una urgencia laboral para retirarse rápidamente. Sin embargo, Gabriel Carrizo explicó que desconocía el problema entre su tío y su prima, pero se

dio cuenta que algo pasaba cuando su tío le pidió “un favor específico”, preguntado por cuál era ese favor, contó que el favor era traerle unas cosas de la casa; que él se ofreció a llevarlo, pero su tío le dijo que no lo dejaban entrar, y ahí se dio cuenta que había un problema; que fue hasta la casa y Beatriz lo atendió y le pasó las cosas por una ventana que hay en la puerta, que él le preguntó si estaba todo bien y le dijo que no, pero no preguntó más y se retiró con las cosas que ella le dio y se las entregó a su tío; que su prima le entregó un par de zapatos, una camisa y un pantalón. Preguntado sobre dónde durmió Isidoro ese fin de semana, respondió “él estaba ahí en la... o sea, yo no recuerdo ya bien (...) Sinceramente no sé a dónde se habrá quedado a dormir esos días posteriores que ya no podía entrar a la casa. Según por dichos era que estaba en la casa de mi tía, de mi otra tía, pero no recuerdo yo exactamente, no recuerdo”; en cuanto si Isidoro tenía llaves de la casa, afirmó “nunca le he visto llaves a él”.

Lo relatado por el Sr. Carrizo coincide con lo declarado por la demandada, quien reconoció que le alcanzó a Gabriel algo para su tío: un bolsito con remedios; pero rechazó enfáticamente que Isidoro se quedó a dormir esa noche (del velorio) en la casa y que le haya devuelto ropa.

Asimismo, la testigo María Cristina Bisso dijo que vio a Isidoro en la casa varias veces, que Beatriz se hizo cargo totalmente de Cirila durante los últimos 6 años de su vida y que Cirila vivía sola.

Por su parte, el testigo de la demandada Pascual Carrizo explicó que conoce a Beatriz desde hace mucho tiempo por su vínculo con ella por el trabajo que él realizaba en la casa de la señora Cirila, por ser electricista y hacer trabajo de albañilería; que los últimos trabajos que hizo para ella han sido el trabajo de la galería, refacciones de agua y de electricidad también; que en la casa estaban Cirila con Betty y una chica que la cuidaba; que la Sra. Cirila le pagó por las refacciones que realizó en la casa; que desconocía si el Sr. Isidoro tenía casa en Alpachiri, y que mientras él trabajó en casa de Cirila nunca vio a Isidoro.

A su vez la Sra. Isabel Svaldi, la única testigo no tachada por la parte actora, declaró que es vecina de Cirila por el fondo de la casa; que sí conoce a Beatriz “porque ella ha vivido ahí, estudiaba, viajaba, volvía siempre a la casa que vivía con doña Cirila”; que conoce de vista a Isidoro Mazzuco, por lo que le comentaba doña Cirila “del tema del terreno, que habían hecho cambios y que bueno, nunca le entregó sus papeles, pero así de vista nada más”; que Cirila vivía siempre con Beatriz y ocupaban a las chicas Bisso primero, que estuvieron varios años, y después se fueron y entró esta chica Marcela; que Cirila siempre la estaba mejorando a la casita de doña Cirila, mantenimiento, albañilería, contrataba para eso al muchacho Pascual Carrizo; que seis años antes de su muerte, Cirila le hizo cambiar todo el techo, todo, porque siempre se estaba lloviendo, y lo hizo el chico Pascual Carrizo, que no sabe si alguien quiso entrar en la vivienda, y que quedó Beatriz en esa casa; que nunca estaban los hijos de Isidoro ahí; que Cirila “había hecho un cambio con este Isidoro. En Tucumán era un lote y ella quedaba dueña de la casita de Alpachiri. Pero nunca le entregó Isidoro los papeles a Cirila”.

Finalmente Pedro Pablo Carrizo, quien vive al lado de Cirila ratificó lo dicho por Pascual Carrizo, Isabel Svaldi, las hermanas el actor y la propia demandada, explicó “cuando han venido ellos de Buenos Aires con la señora, con la señora Cirila, han hecho un trato, le han cambiado esos lotes por la casa esa que está en Alpachiri, porque en ese tiempo estaba deshabitada () y se han puesto a seguir construyendo, porque faltaba, han hecho, cocina, baño, todo eso han tenido que hacer, y se han puesto a reparar la casa, a pintarla, don Alberto Mazzuco y doña Cirila, doña Negrita; de ahí han quedado a vivir ellos ya, desde ese tiempo ya, deben ser cuarenta años, treinta y cinco, por lo menos () el hombre ha fallecido a poco tiempo, no más, y ha quedado doña Cirila ahí viviendo () siempre estaban juntas con Beatriz ()”; que Marcela y Beatriz prepararon la casa para el velorio; que doña Cirila, hizo la cocina, el baño, todo ahí adentro, y que él vio todo, hizo pintar toda la casa afuera, todo; que con el muchacho Carrizo Pascual, ha arreglado la loza porque se llovía toda la casa; que también “el muchacho este Pascual Carrizo, él le ha hecho la vereda, es por donde entra para mi casa. Ahí sobre la entrada le ha hecho la vereda porque tenía filtración y yo creo para su casa, es que le ha hecho la vereda ahí para que ya no filtre agua para adentro (..)”; agregó que a Isidoro lo vio muy rara vez, casi nunca para ahí, y que jamás vio a los hijos del actor.

Del análisis de todos los testigos de la actora, entiendo que no aportan prueba suficiente de actos materiales contemporáneos cumplidos por Isidoro Mazzuco sobre el inmueble litigioso, e incluso algunos contradicen al propio actor. No puede perderse de vista que la memoria de los testigos no basta por sí sola para reemplazar la acreditación de actos posesorios concretos. Como ha dicho este Tribunal, con diferente composición, en materia de usucapión -con criterio trasladable aquí en cuanto a la necesidad de actos posesorios exteriorizados-, “ni el plano, ni los dichos de los testigos

ni las boletas de pago de impuestos son suficientes para tener por acreditados actos posesorios animus domini (...) porque no existen elementos objetivos e independientes en autos, en los que haya quedado huella de la posesión que invoca el actor y que puedan servir para utilizar a los testimonios como prueba compuesta. Es necesario que esas testimoniales se encuentren corroboradas con otras evidencias que formen con aquella una prueba compuesta" (Cámara Civil y Comercial Común de Concepción, Sala II, "s/ Prescripción adquisitiva", sentencia n° 287 del 8/10/2025). Si ello se exige para la acreditación de una posesión prolongada, con mayor razón corresponde reclamar prueba objetiva y compuesta cuando se trata de demostrar la posesión inmediata anterior a un supuesto despojo.

Por su parte los testigos de la demandada, coinciden y con mayor claridad en actos materiales concretos y cercanos en el tiempo vinculados a la demandada o su entorno; actos que se ven respaldados por la documentación presentada por Beatriz Mazzuco.

En definitiva, el conjunto probatorio reunido no permite tener por acreditado que la parte actora ejerciera, al tiempo inmediatamente anterior al supuesto desapoderamiento, una posesión pública, material, actual y jurídicamente tutelable sobre el inmueble litigioso. Por consiguiente, no se ha probado el primero y principal presupuesto de toda acción posesoria, esto es, la posesión de los actores en el momento inmediatamente anterior al ataque. No demostrada esa posesión previa, la acción no puede prosperar. Por lo demás, no se arriba en la especie al supuesto excepcional previsto en el art. 2243 del CCCN para dirimir la cuestión sobre la base de una relación de poder más antigua o, en su caso, del mejor derecho de poseer. Ello es así, pues la operatividad de dicha pauta subsidiaria presupone, como mínimo, la acreditación de una duda razonable entre relaciones de poder efectivamente demostradas al tiempo de la lesión, extremo que no se configura en autos desde que la parte actora no logró probar, de manera suficiente, su propia relación de poder sobre el inmueble en el momento inmediatamente anterior al hecho invocado.

Por todo ello, corresponde hacer lugar a los recursos deducidos por la parte demandada María Beatriz Mazzuco y Walter Olea y revocar la sentencia apelada y sus aclaratoria y ampliatoria, resultando inoficioso pronunciarse sobre el recurso de apelación del 2/2/2026 deducido por el letrado Javier H. Navarro Muruaga, apoderado de la parte actora, ya que sus agravios se relacionan directamente con el progreso de la acción reconocida por la sentencia que aquí se revoca.

7.- En materia de costas de primera instancia, las mismas deben ser revocadas e impuestas, conforme el principio objetivo de la derrota a la parte actora vencida. Respecto de las de esta instancia, se imponen, por el mismo principio, a la parte actora vencida (arts. 61 y 62 CPCCT).

Es mi voto.

La Dra. Valeria Susana Castillo dijo: Que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Por ello, se

RESUELVE

I.- HACER LUGAR al recurso de apelación deducido en fecha 17/10/2025 por la demandada María Beatriz Mazzuco, con el patrocinio del letrado Juan Pablo Molinuevo, y al recurso de apelación deducido el 26/2/2026 por el demandado Walter Alfredo Olea, con patrocinio del letrado Juan Pablo Molinuevo, contra la sentencia definitiva n° 953 del 30/9/2025, su aclaratoria n°1152 del 4/11/2025 y la sentencia ampliatoria n°1353 del 12/12/2025, dictadas por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, las que se revocan en todas sus partes, disponiéndose en sustitutiva: "I.- NO HACER LUGAR a la demanda de acciones posesorias iniciada por el Sr. Isidoro Mazzuco, conforme lo considerado. II.- IMPONER las costas a la parte actora vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT)", por lo merituado.

II.-DECLARAR INOFICIOSO pronunciarse sobre el recurso de apelación deducido el 2/2/2026 por el letrado Javier Navarro Muruaga, apoderado de la parte actora, por lo valorado.

III.- COSTAS de esta instancia se imponen a la parte actora vencida (arts. 61 y 62 del CPCCT), conforme a lo considerado.

IV.- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dra. Valeria Susana Castillo

ANTE MÍ: Firma digital:

María Virginia Cisneros - Funcionario de ley

Actuación firmada en fecha 11/06/2026

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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