

Expediente: **18/17**

Carátula: **GIMENEZ JULIANA BENEDICTA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II**

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **24/12/2024 - 04:52**

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

900000000000 - GIMENEZ, YOLANDA ANTONIA-DEMANDADO

900000000000 - FLORES, ABRAHAM-DEMANDADO

900000000000 - GIMENEZ, ALBERTO ANTONIO-DEMANDADO

900000000000 - GIMENEZ, DOLORES HORTENSIA-DEMANDADO

27213324042 - GIMENEZ, JULIANA BENEDICTA-ACTOR

20377249756 - GIMENEZ, JOSE HECTOR-HEREDERO DEL TERCERO

30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION

30716271648835 - NACUL, ISABEL-DEFENSOR DE AUSENTES

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 18/17



H20774735848

JUICIO: GIMENEZ JULIANA BENEDICTA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 18/17.-

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 23 días del mes de diciembre de 2024, los Sres. Vocales Subrogantes de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y Dr. Roberto Santana Alvarado, proceden a firmar la presente sentencia por la que se estudia, analiza y decide el recurso de apelación interpuesto el 24/8/2023 por la Dra. Marcela Eugenia de Mari, en contra la sentencia n° 335 de fecha 7/8/2023 dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la II° Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: "Giménez Juliana Benedicta s/ Prescripción Adquisitiva" expediente n°18/17. Habiéndose practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, dio el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dr. Roberto Santana Alvarado. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo:

1.- Que por sentencia n° 335 de fecha 7/8/2023 dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la II° Nominación de este Centro Judicial de Concepción resolvió no hacer lugar a la presente planteada por la parte actora, L.C.1.971.793 e impuso las costas a la parte actora.

2.- Contra dicha resolución, en fecha 24/8/2023 planteó recurso de apelación la letrada, Marcela Eugenia de Mari en su carácter de apoderada de la parte actora, el que fue concedido por decreto de fecha 24/8/2023. Fue contestado por la Sra. Defensora Oficial en lo Civil de la II° Nominación,

Dra. Isabel Nacul y el letrado Pérez Poveda, Francisco Pablo, en su carácter de patrocinante de la parte de los herederos en fecha 8/9/2024 y 12/9/2024 respectivamente.

La parte actora en su expresión de agravios solicitó que se revoque el decisorio recurrido y en su lugar se acoja en todos sus términos la demanda con expresa imposición de costas en caso de oposición. Consideró que causó un gravamen irreparable.

En primer lugar destacó que promovió la demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado en calle Marcelo T. de Alvear n°994 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, donde señaló que reside, con padrón catastral 68.548, matrícula 51.604, orden 1.136, Circunscripción I, Sección C, manzana 7, parcela 4, con una superficie de 452,193 m². Los límites del inmueble son: al Norte, calle Marcelo T. de Alvear; al Sur, Abraham Flores; al Este, Abraham Flores; y al Oeste, calle Matienzo.

Indicó que posee el inmueble hace más de 30 años en carácter de legítima poseedora; con una posesión continua, pública, pacífica, ininterrumpida con ánimos domini. Asimismo argumentó que mediante boleto de compraventa de fecha 05/08/1985 adquirió el inmueble al Sr. Tomás Victoriano Giménez quien lo había adquirido al Sr. Abraham Flores. Señaló que la compraventa del inmueble la realizó junto a su hermana Martina Encarnación Giménez.

Señaló que ofreció pruebas que demuestran la posesión en común de la actora y su hermana, como propietarias del inmueble descripto.

Indicó que la sentencia apelada no hace lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, formulada por la actora, pero sí reconoce la posesión común, lo que contradice el decisorio del sentenciante, y agravia a su parte.

En base a ello resaltó que en la resolución se interpretó que su parte no aportó las pruebas suficientes para demostrar la posesión, pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años del inmueble a usucapir.

Asimismo señaló que en la prueba informativa a la Municipalidad de Juan B. Alberdi, se identificó al padrón n°68548 a nombre de Martina Encarnación Giménez como titular y como responsable de pago a la actora Juliana Benedicta Giménez.

Posteriormente añadió que en la prueba informativa la Dirección General de Catastro remitió informe que el padrón n°68/548 indica como titulares a Martina Encarnación Giménez, Tomas Giménez y Juliana Giménez.

Expresó que en la inspección ocular se demostró claramente que la actora es quien posee el inmueble en cuestión, y se comprobó además que vive en el lugar acompañada por un familiar debido a su avanzada edad, lo que le imposibilita residir sola sin asistencia. Sostuvo que la actora ha asumido el cuidado del inmueble, garantizando su buena conservación, ya que este cuenta con una parte edificada y otra sin edificar que requiere mantenimiento constante.

Destacó que la resolución recurrida resultó contradictoria, ya que, aunque reconoce los actos posesorios comunes de la actora y su hermana sobre el inmueble en partes indivisas, no hace lugar a la demanda.

Agregó que la Sra. fiscal, en su dictamen de fecha 14/3/2023, había recomendado hacer lugar a la demanda, lo que refuerza la postura del apelante respecto de que la sentencia resulta perjudicial y contraria a las pruebas y fundamentos expuestos en el expediente.

Por todo lo expuesto, el apelante solicitó que se revise la resolución recurrida, haciendo lugar a la demanda en virtud de las pruebas producidas y los actos posesorios acreditados por la actora.

En base a ello, expresó que la sentencia dictada en autos agravió a su parte debido que no se consideró la posesión, el cuidado y la conservación de la vivienda, ya que en caso que la actora no hubiera continuado residiendo en el inmueble después del fallecimiento de su hermana, él mismo hubiera sido usurpado por terceros, provocando un grave daño, debiendo iniciar acciones legales para recuperar la posesión del mismo.

Fundamento su recurso en lo establecido en las 100 Reglas de Brasilia, que establecen el acceso a la justicia de las personas que se encuentran en condición de vulnerabilidad a las que son consideradas por razón de su edad, género, circunstancias económicas, discapacidad a fin de tutelar sus derechos.

Expresó que su mandante goza desde el inicio del proceso del beneficio para litigar sin gastos, en razón de su condición de vulnerabilidad por razones económicas, que debe añadir que por su avanzada edad necesita de cuidados especiales.

Por lo que señaló que al momento de dictar sentencia, sea valorada desde la perspectiva de la vulnerabilidad de la actora y con perspectiva de género ya que el único inmueble que cuenta mi mandante para residir es el descripto.

2- a) Al responder los agravios el Dr. Pérez Poveda, Francisco Pablo, en carácter de patrocinante de la parte de los herederos, expresó que la vía intentada, se sirva desestimar por ser infundada, improcedente, y contraria a derecho, con expresa imposición de costas y gastos.

Manifestó que la recurrente se agravió debido a que el fallo cuestionado incurre en un déficit de motivación tomándolo en un acto descalificable.

La parte accionada sostuvo que la parte actora, resaltó que lejos de efectuar una crítica fundada sobre las presuntas deficiencias legales del fallo impugnado, se limitó a reiterar alegaciones ya expuestas durante el proceso.

Sostuvo que tales argumentos únicamente reflejan su criterio personal y subjetivo, sin aportar fundamentos legales suficientes que evidencien errores en la sentencia recurrida.

Expresó que la resolución en cuestión se encuentra debidamente respaldada en la correcta valoración integral del plexo probatorio, efectuada conforme a los principios de la sana crítica. En este sentido, señaló que el razonamiento del Sr. Juez no resultó arbitrario ni incongruente, tal como lo pretende la actora, sino que reflejó una adecuada interpretación de los hechos y del derecho aplicable.

Agregó que el marco jurídico establece claramente las condiciones para demostrar la posesión y que el actor no logró acreditar el cumplimiento de los presupuestos legales exigidos para sustentar su pretensión. Destacó que el razonamiento del Sr. Juez, al resolver desfavorablemente a la parte actora, evidencia que los elementos probatorios aportados no fueron suficientes ni idóneos para generar convicción sobre la posesión alegada.

Sostuvo que la valoración de la prueba realizada por el Sr. Juez demuestra la inexistencia de posesión por parte del actor en los términos requeridos para adquirir el dominio por prescripción. Por todo lo expuesto, concluyó que los agravios planteados por la actora carecen de sustento y deben ser desestimados.

Expresó que los agravios de la actora carecen de motivación suficiente, destacando que el Sr. Juez posee plena libertad para seleccionar y valorar las pruebas que considere adecuadas para formar su convicción judicial. Asimismo señaló que la apreciación del plexo probatorio constituye un acto subjetivo del juzgador, el cual no puede ser objeto de revisión mediante un recurso de apelación con el único propósito de obtener un nuevo examen crítico de los medios probatorios.

Respecto a la invocación de la perspectiva de género, manifestó que implica reconocer y abordar relaciones de poder desiguales entre géneros, promoviendo el principio constitucional de igualdad y no discriminación. Sin embargo, destacó que su aplicación no es automática ni mecánica, sino que debe estar respaldada por la existencia de circunstancias específicas, como situaciones de violencia, inestabilidad del grupo familiar, vulnerabilidad, o discriminación basada en el género o el sexo.

En este caso, afirmó que no se acreditaron tales condiciones y que la causa no versa sobre derechos personales, sino sobre un derecho real, lo que torna improcedente la aplicación de la perspectiva de género.

Solicitó que se declare improcedente la adquisición del derecho real por usucapión debido al incumplimiento de los requisitos legales exigidos para ello.

Sostuvo que, de admitirse el recurso de apelación, se vulnerarían derechos de terceros de buena fe, así como otras normas de fondo y forma aplicables al caso.

Manifestó que no existen pruebas pendientes de producción en esta instancia y solicitó que los autos pasen a despacho para resolver.

La Sra. Fiscal de Cámara emitió dictamen el 9/8/2024 aconsejando rechazar la apelación intentada, y confirmar la sentencia del 07.08.2023.

3.- Antecedentes relevantes para resolver el caso.

3.- 1) En fecha 9/2/2017 a fs. 47 a 48 se presenta la Sra. Juliana Benedicta Giménez, L.C.1.971.793, con domicilio en calle Marcelo T. de Alvear 994 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, con patrocinio letrado de la Dra. Marcela de Mari e inicia juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en el domicilio donde indica habitar, padrón catastral 68.548, matrícula 51.604; orden: 1.136, Circunscripción I, Sección C, Mz.o 7, parcela 4, con una superficie de 452.1930 mts 2, dentro de los siguientes linderos Norte calle Marcelo T. de Alvear, Sur: Abraham Flores; Este: Abraham Flores y Oeste: calle Matienzo.

Relató que inicia este juicio porque posee el inmueble hace más de 30 años en carácter de legítima poseedora; con una posesión continua, pública, pacífica, ininterrumpida con ánimos domini. Sostiene que mediante boleto de compraventa de fecha 05/08/1985 adquirió el inmueble al Sr. Tomás Victoriano Giménez quien lo había adquirido al Sr. Abraham Flores. La compraventa del inmueble la realizó junto a su hermana Martina Encarnación Giménez.

Señaló que anexa su posesión actual a la de los antepasados y con ello resulta un antecedente de por lo menos 30 años de posesión sin contradictor alguno y que para ello confeccionó plano de mensura n° 74189/16 3 expte n° 23985-CH-16 de fecha 24/10/2016. Describió el inmueble e indica que adjuntó el plano de edificación a nombre del primer adquirente de fecha 1975 y que desde la adquisición continuaron con las mejoras en la vivienda en la edificación, cercado perimetral, plantaciones de árboles frutales, huerta, plantas de jardines.

Continuó relatando que se abonan los servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, agua, rentas de la provincia y de la municipalidad. Se hace constar que en el plano de mensura presentado en autos, se indican los antecedentes dominiales L 58, F. 197, S. B, año 1948 y que en el boleto de compraventa acompañado de fecha 05/08/1985 versa sobre el inmueble descripto y mensurado en el plano acompañado con los linderos descriptos en la demanda.

Agregó que en autos obran los oficios e informes remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, al Registro Inmobiliario de la Provincia, y al Sr. Director de Inmuebles Fiscales, con sus respectivos informes acerca del presunto titular de dominio.

Asimismo refirió que la Dirección de Catastro informó que el inmueble referente al padrón cuyo informe se requiere no se registra como de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. La Municipalidad de la ciudad de Juan B. Alberdi informa a fs. 65 que la propiedad está identificada según padrón 68548 a nombre de Marta Encarnación Giménez como titular y como responsable del pago, la actora Juliana Benedicta Giménez. A fs. 75 Catastro remitió informe de dominio del padrón 68.548 e indicó como titulares a Martina Encarnación Giménez, Tomás Giménez y Juliana Giménez, contribuyente Juliana Giménez, informó los antecedentes dominiales en coincidencia con los descriptos en el plazo de mensura.

Explicó que el registro inmobiliario provincial inscribió la anotación preventiva de Litis y remitió informe en fecha 08/06/2017 en el libro 58, folio 397, serie B, Río Chico y copia del antecedente dominial a fs. 91 donde acompañó además copia del libro 58, folio 197, serie B. .

Conforme los informes obrantes en autos y al instrumento acompañado, se dispuso dar traslado de la demanda a la hermana de la actora Sra. Martina Encarnación Giménez, Tomás Giménez y Abraham Flores, se los citó mediante edictos atento a que la actora prestó juramento con el artículo 159 (fs. 99) procesal a pesar de conocer que su hermana - coadquirente - del inmueble que pretendió usucapir, había fallecido, así como su hermano Tomás Victorino Giménez, también fallecido y vendedor del inmueble.

Sostuvo que la Sra. Defensora de ausentes solicitó medidas previas para contactar a sus representados y al haber advertido el fallecimiento de la Sra. Martina Giménez en mesa de entrada del Centro Judicial Concepción informó la existencia del juicio sucesorio que fue solicitado al juzgado de familia y que en este acto tengo a la vista. El juicio indicado fue iniciado en fecha 14/12/2015 por el hermano de la actora, Sr. Manuel Alberto Giménez (fallecido, padre de quien luego se presentó en estos autos José Héctor Giménez, oponiéndose a la prescripción).

Destaco que en el juicio sucesorio el peticionante denunció como herederas de la causante a la hoy actora y a su sobrina Yolanda Antonia Giménez (hija del vendedor del inmueble, Tomás V. Giménez, quien fuera también hermano de la actora y que a fs. 165 se apersonó José Héctor Giménez (hijo del fallecido hermano de la actora Manuel Alberto Giménez), se opuso al progreso de la acción de prescripción sobre el inmueble indicado y denunció el fallecimiento de su padre en fecha 20/02/2019 y la existencia de una heredera Sra. Yolanda Antonia Giménez y a sus hermanos Alberto Antonio Giménez y Dolores Hortensia Giménez.

Señaló que existe mala fe con ánimo de defraudar por parte de la actora quien omitió denunciar los herederos de su tía Sra. Martina Encarnación Giménez quien fuera copropietaria del inmueble que se procura prescribir y aun conociendo que su hermano Manuel Alberto había fallecido, solicitó al juzgado la publicación de edictos luego de su fallecimiento, cuando el inmueble que pretender prescribir fue adquirido junto a su hermana premuerta y conociendo que la demanda debía ser direccionada contra los herederos de sus hermanos, no lo hizo. Contestó demanda e indicó que la actora se domicilia en Marapa y que al fallecer su hermana se quedó con las llaves del inmueble que

esporádicamente visita y que se encuentra deshabitado.

Advirtió que la parte actora acompañó documentación consistente en plano de mensura, boleto de compraventa de fecha 05/08/1.985 con firma certificada; copia certificada de Solicitud de Abono Social de Obras Sanitarias de Tucumán de fecha 30/11/1998 requerido por la Sra. Martina Giménez por el inmueble de Litis en el que se indicó a la actora como miembro de su grupo familiar; boletas de impuestos del inmueble, CISI, obras sanitarias; DGR rentas de la provincia, SAT, Gasnor; Edet; Telecom; recibos de la Sevillanita. En la documentación acompañada figura como titular de los servicios la Sra. Martina Encarnación Giménez, salvo en unos pocos recibos aislados en los que figura como contribuyente la actora.

En este marco se abrió la causa a prueba y se convocó a las partes a la primera audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

Destacó que la parte actora ofreció y produjo las siguientes pruebas: Instrumental (A1), Informativa (A2), Inspección Ocular (A3), Testimonial (A 4). La parte demandada representada por la Defensoría Oficial ofrece Instrumental (D1) y el tercero citado Documental (T1), Informativa (T2), Reconocimiento (T3), Confesional (T4).

En fecha 8/6/2022 se realizó la primera audiencia de proveído de pruebas y en fecha 30/8/2022 se llevó a cabo la segunda audiencia de producción de pruebas en la que se desarrolló la prueba testimonial ofrecida por la parte actora en el cuaderno de pruebas A4. Se tomó declaración a los testigos Luis Alberto Díaz D.N.I. N° 16.332.744, Luis Enrique Mendoza D.N.I. N° 16.332.857 y Luis de Jesús Uñates D.N.I. N° 10.609.768, asimismo quedaron sus declaraciones registradas en el sistema de videograbación que a tal efecto se reservó por secretaría y las repreguntas y tachas de los testigos. Se produjo la prueba de absolución de posiciones y comparece la actora absolvente.

En fecha 29/12/2022 informó Secretaria sobre las pruebas presentadas y producidas y es puesto el expediente a disposición de las partes para alegar encontrándose los alegatos de todas las partes agregados en autos mediante presentación digital.

En fecha 20/3/2023 se practicó planilla fiscal; la cual es repuesta por la parte actora. Remitido el expediente a la Sra. Fiscal Civil emitió el dictamen aconsejando hacer lugar a la acción intentada.

4.- En la sentencia n°335 de fecha 7/8/2023 dictada por el Sr. Juez Aquo en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación resolvió no hacer lugar a la demanda planteada por la parte actora e impuso las costas por el orden causado.

Para así resolver, consideró necesario determinar el dominio sobre el inmueble y analizar la procedencia de la pretensión que al accionante le correspondía probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, *corpore y animus domini*; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, duró el tiempo establecido por la ley.

Indicó el magistrado que en los autos, la parte actora, alegó tener la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de 30 años habiendo iniciado su vinculación con el inmueble en el año 1985 debido a que lo adquiriera junto a su hermana en ese año mediante boleto de compraventa acompañado en autos. De este modo, señaló que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil y Comercial vigente de aquel momento.

En cuanto a los actos posesorios invocados por la actora, señaló el Sr. Juez que estos incluyen la compra del inmueble y otros actos que, según la misma, demuestran su ocupación desde la adquisición del bien.

En cuanto a la prueba informativa ofrecida por la actora, señaló que la Dirección de Rentas remitió constancias de deuda del inmueble en las que figura como contribuyente la actora, pero que , la información proporcionada por Rentas de la Municipalidad de Juan B. Alberdi, con fecha 22/06/2020, indicó que la propiedad está registrada a nombre de Tomás Giménez, siendo Martina Giménez de Hillich y otros responsables del pago. Asimismo puntualizó que el informe del Registro Inmobiliario no aportó elementos nuevos, limitándose a confirmar lo que ya constaba en el expediente.

Destacó que en la inspección ocular practicada en el marco del cuaderno de prueba A3, efectuada por el Sr. Juez de paz en fecha 28/06/2022, indicó que fue atendido por la actora, quien declaró habitar el inmueble junto con su nieta, Nadia Soledad Leone, y dos hijas menores de esta última; que en la inspección se describió el inmueble como una construcción antigua de aproximadamente 70 años, en buen estado de conservación, con tres habitaciones, cocina, galería cerrada, lavadero, antebañó y baño. Sin embargo, sostuvo que dicha inspección no constituye prueba suficiente de actos posesorios efectivos y continuos que acrediten la ocupación invocada.

Advirtió que en la prueba testimonial ofrecida en el cuaderno de pruebas A4, señaló que uno de los testigos, el Sr. Díaz, declaró conocer a la actora como amiga y verla habitualmente desde una verdulería cercana. Según el testigo, la actora reside en el inmueble desde hace aproximadamente 30 años y vive allí junto con su nieta debido a que no puede manejarse sola. No obstante, el testigo fue tachado por el codemandado, quien sostuvo que su testimonio era contradictorio, complaciente y carecía de fuerza probatoria por la relación de amistad declarada. Asimismo, la Defensoría señaló que las contradicciones del testigo disminuyen la credibilidad de su relato, especialmente cuando afirmó conocer a la actora desde hace 30 años, pero desconocía detalles básicos como su nombre. Por ello , el Magistrado resolvió que el testimonio del Sr. Díaz carece de valor probatorio debido a las múltiples contradicciones y confusiones en su relato, lo que motiva su descarte como evidencia relevante para acreditar la posesión efectiva alegada por la actora. Además, insistió en que la prueba aportada por la actora no cumple con el estándar necesario para generar convicción en el juzgador sobre la existencia de actos posesorios suficientes para sustentar su pretensión.

Manifestó que la prueba documental aportada por la actora incluye facturas de distintos servicios, las cuales buscan respaldar los actos posesorios alegados. Sin embargo, señaló que dichas constancias resultan insuficientes para acreditar una posesión exclusiva sobre el inmueble, en tanto varios documentos evidencian que la hermana fallecida de la actora también figuraba como contribuyente.

Señaló que la declaración del segundo testigo, el Sr. Mendoza, de 49 años y vecino de la actora, afirmó conocerla de toda la vida y señaló que vive en el inmueble desde hace más de 35 años junto con una nieta. No obstante, cuando se le preguntó acerca de la adquisición del inmueble, indicó que la actora vivió con su hermana, aunque no recordó el nombre de esta. Además, el letrado de la codemandada lo tachó por omitir información relevante, como el hecho de que la actora habría vivido anteriormente en Marapa. En su descargo, la actora sostuvo que, si bien nació en Marapa, nunca cambió su domicilio, lo que acredita con su libreta cívica. Destacó que esta declaración, en conjunto al resto de las pruebas, corrobora que la posesión del inmueble no fue exclusiva, sino ejercida en calidad de coposesión junto a su hermana, coadquirente y fallecida.

Respecto del testimonio del Sr. Luis de Jesús Uñates, de 69 años, jubilado y residente en Marapa, este manifestó conocer a la actora por ser vecina y señaló que vive en el inmueble hace más de 30 años, acompañada por su nieta debido a su edad avanzada. Asimismo, declaró que la actora vivió anteriormente con su hermana Tita, quien falleció en 2015.

En relación con la prueba confesional ofrecida por la actora, Juliana Giménez, en el cuaderno de prueba A4 sostuvo que al momento de adquirir el inmueble su hermana Encarnación vivía en Córdoba y ella en Marapa. Declaró que la casa no estaba deshabitada, pues antes vivía allí su padre. Además, señaló que su hermana solía ir y venir hasta radicarse definitivamente en el inmueble en 1998. Destacó que la actora también reconoció que ambas hermanas pagaban juntas los gastos relacionados con la propiedad y que, al fallecer Encarnación en 2015, el inmueble debía ser heredado por los demás hermanos y, en caso de fallecimiento de estos, por sus hijos.

Puntualizó que la misma actora admitió que la posesión del inmueble fue compartida con su hermana Encarnación, quien participó activamente en su uso y disfrute hasta su fallecimiento. Este aspecto, sostenido tanto por la prueba testimonial como confesional, señaló que la posesión ejercida por la actora no fue exclusiva, circunstancia necesaria para el reconocimiento de un derecho real por usucapión.

Concluyó así que la actora, al haber adquirido el inmueble junto con su hermana y habiendo convivido con ella hasta el fallecimiento de esta última en 2015, ejerció la posesión del inmueble de manera conjunta y no exclusiva. De acuerdo con las pruebas obrantes en autos, incluida la confesión de la propia actora, esta continuó ejerciendo la posesión en calidad de coposeedora junto a los demás herederos de su hermana, sin actos materiales que demuestren la intervención de la causa de la posesión.

Fundó que, según el artículo 3418 del Código Civil, la actora debió acreditar actos materiales que excluyeran a los demás coherederos y desvirtuaran la presunción legal de que actuó en representación de todos los sucesores de la causante. Resaltó que estos actos debían exteriorizarse para demostrar la intención de poseer el inmueble en forma exclusiva, lo que no ha sido probado en el expediente.

Por todo ello, sostuvo que la oposición presentada por el Sr. José Héctor Giménez, heredero de la hermana fallecida de la actora, puso de manifiesto que no informó la existencia de otros coherederos ni sus domicilios al iniciar el proceso. Tampoco mencionó el fallecimiento de su hermana y la posesión compartida que mantuvieron. Manifestó que fue recién con la notificación de la demanda cuando los coherederos tomaron conocimiento de la pretensión de la actora y pudieron oponerse a la misma, lo que resultó incompatible con una posesión exclusiva y excluyente previa.

Consideró que los vecinos testigos del lugar demostraron de manera clara que la hermana de la actora ejerció actos materiales en el inmueble por más de 30 años. Asimismo destacó que la confesión de la propia actora resultó contradictoria, ya que confirmó y, al mismo tiempo, desvirtuó su intención inicial de adquirir por prescripción la totalidad del inmueble.

Argumentó que no reconocer los derechos de los demás herederos implicaría un avasallamiento de las garantías legales que les corresponden. Por ello, la pretensión de la actora debe ser rechazada, toda vez que no logró acreditar en autos actos materiales suficientes para excluir a los demás herederos y demostrar una posesión exclusiva del inmueble.

Asimismo, expresó que los instrumentos acompañados por la actora como prueba documental, junto con el resto del material probatorio producido en la causa, evidencian la existencia de una posesión común entre la actora y su hermana, en partes indivisas, lo que resulta incompatible con la posesión exclusiva requerida para adquirir por prescripción adquisitiva. Agregó que, los requisitos legales debieron ser probados mediante hechos concretos y efectivos que haya acreditado el cumplimiento de los presupuestos exigidos.

Finalmente, afirmó que el Sr. Juez al evaluar la totalidad de la prueba producida en el expediente, resultó evidente que la actora no logró acreditar la posesión exclusiva y excluyente requerida por la normativa aplicable. Por consiguiente, consideró que los agravios planteados carecen de fundamento suficiente y solicitó no hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

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 considere 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).

La apelante se agravió que no se haya hecho lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, a pesar de que en la fundamentación de la sentencia se reconoció la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la actora y su hermana por más de 20 años.

En sus fundamentos expresó que el decisorio no era coincidente con la articulación de la sentencia, en la que se reconoció la posesión común de la actora y su hermana, pero no se hizo lugar a la demanda. Señaló que las pruebas presentadas por su parte aportaron pruebas suficientes para demostrar la posesión pública pacífica e ininterrumpida por más de 20 años destacando entre ellas la prueba informativa a la Municipalidad de Alberdi, la informativa a la Dirección de Catastro y la inspección ocular en donde concluyó que la actora es la que posee el inmueble y que ha asumido su conservación y edificación con el mantenimiento.

De conformidad con lo establecido en el art. 777 del CPCC , en el recurso de apelación, los agravios determinan la competencia del tribunal y son el marco de análisis del recurso. Asimismo determina que los agravios deben contener una crítica concreta y razonada del fallo, conforme lo exige el art. 777 del CPCC.

En el caso, la apelante sólo manifestó su disconformidad con la sentencia, sin cuestionar ni rebatir los fundamentos expuestos por la el Sr Juez que precedió en la resolución basados fundamentalmente en la falta de prueba de la intervención del título requerida por heredero que pretende adquirir el dominio de manera excluyente.

En ese sentido y profundizando en los argumentos, se observa que las pruebas consideradas por el juez no fueron refutadas por la apelante que se limitó a reiterarlas, sin contradecir los fundamentos del Juez en relación a esas pruebas. Así por ejemplo, la apelante reiteró la prueba informativa a la Municipalidad de Juan B. Alberdi, pero no rebatió el fundamento del juez de que esa prueba no era suficiente para acreditar la posesión exclusiva de la actora, al igual que la valoración de la inspección ocular.

Por lo tanto, al no haber refutado las pruebas consideradas por el juez, la apelación sólo implicó una reiteración de los argumentos de la demanda, lo que no es suficiente para fundar un recurso de apelación.

En conclusión, el recurso de apelación debe ser declarado desierto, por no haberse fundado en una crítica concreta y razonada de los fundamentos del fallo, ni haber refutado las pruebas consideradas por el juez.

En cuanto a la valoración conforme las condiciones personales de la actora, la accionante, es una persona adulta mayor, que al momento de la inspección ocular-28/6/2022- contaba con 86 años, por ello hipervulnerable atento su condición de adulto mayor.

La Convención Interamericana sobre la protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores del 15/6/2015, e incorporada a nuestro ordenamiento jurídico mediante Ley 27.360 (en vigor desde el 22 de noviembre de 2017), define a este grupo como "... aquella de 60 años o más, salvo que la ley interna determine una edad base menor o mayor, siempre que esta no sea superior a los 65 años. Este concepto incluye, entre otros, el de persona adulta mayor..." (conf. art. 2 Conv. Cit.). El artículo cuarto de ese cuerpo normativo dice que los estados partes "... adoptarán y fortalecerán todas las medidas legislativas, administrativas, judiciales, presupuestarias y de cualquier otra índole, incluido un adecuado acceso a la justicia a fin garantizar a la persona mayor un trato diferenciado y preferencial en todos los ámbitos..." (conf. art. 4 Conv. Cit.). A su turno las Reglas de Brasilia sobre acceso a la justicia de las personas en condición de vulnerabilidad aprobadas por la Asamblea Plenaria de la XIV Edición de la Cumbre Judicial Iberoamericana, a las que adhirió la Corte Suprema de Justicia de la Nación, mediante Acordada n° 5/2009, establecen que "Se consideran en condición de vulnerabilidad aquellas personas que, por razón de su edad, género, estado físico o mental, o por circunstancias sociales, económicas, étnicas y/o culturales, encuentran especiales dificultades para ejercitar con plenitud ante el sistema de justicia los derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico"; disponiendo como objetivo "garantizar las condiciones de acceso efectivo a la justicia de las personas en condición de vulnerabilidad, sin discriminación alguna, englobando el conjunto de políticas, medidas, facilidades y apoyos que permitan a dichas personas el pleno goce de los servicios del sistema judicial". El inc. 23, art. 75, Constitución Nacional, ha conferido un trato preferencial a ciertos colectivos garantizando la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por la propia constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos; la acentuada tutela constitucional se dirige, entre otras situaciones, a las de personas vulnerables. Ello me lleva a apreciar los hechos desde una perspectiva de género, interpretando tales hechos como una forma de violencia doméstica y violencia económica, y de conformidad con la protección de los más vulnerables y el respeto de los principios de igualdad, libertad y solidaridad, conforme la doctrina internacional de Derechos Humanos. Asimismo, cabe considerar que, a la actora, conforme a su edad no se le puede exigir más acto posesorio que el mantenimiento de su posesión, en el caso transmitida a sus hijos, quienes, por vía de adquisición derivada, accionan en el presente juicio, junto a su madre y no solo ella" Bajo esa perspectiva la valoración de su carácter de hiper vulnerable puede ser considerada y valorada en relación a los requisitos que puedan exigírsele a su posesión conforme lo resolviera este Tribunal - aunque con composición diferente- en el precedente resuelto por sentencia n° 89 del 9/5/2023.

Sin embargo en el caso la posesión de la actora ha sido reconocida por el Sentenciante pero en coposesión con la Sra. Martina Encarnación Giménez, mencionando que ambas adquirieron el inmueble en conjunto mediante un boleto de compraventa en 1985 y que ambas ejercieron la posesión del mismo de forma pública, pacífica y continua. Señalo que la actora, al continuar en el inmueble tras el fallecimiento de su hermana, lo hizo no solo en su propio nombre, sino también como heredera de su hermana y en representación de los demás herederos. Por ello, la limitación a la procedencia de la acción de la acción está resuelta en relación a su pretensión de dominio excluyente cuando la posesión fue de manera conjunta con su hermana y los demás herederos en esas en su sucesión. De ese modo, la mirada tuitiva se valoró en relación a la posesión de la actora, pero resulta insuficiente dado su carácter de coposeedora.

No se constatan en el presente caso desigualdades estructurales que pueden afectar el ejercicio de su derecho, dado que se reconoce su coposesión en igual situación que su hermana, por lo que no se evidencian estereotipos de género que influyen en la percepción de su posesión del inmueble.

Por todo ello corresponde declarar desierto el recurso interpuesto por la actora.

6.- En cuanto a las costas del recurso, atento al resultado arribado cabe imponerlas a la parte recurrente en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 del NCPCC).

Por ello, se

RESUELVE

I.- DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación deducido por la Dra. Marcela Eugenia de Mari, apoderada de la actora, contra la sentencia N° 335 del 7 de agosto de 2023 dictada por el Sr Juez Civil y Comercial Común de la IIª Nominación, conforme lo considerado.

II.- COSTAS, a la recurrente vencida, según lo valorado

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dr. Roberto Santana Alvarado

ANTE MI: Firma digital: Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria

Actuación firmada en fecha 23/12/2024

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347
Certificado digital:
CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187
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>.