Expediente: **546/17**
Carátula: **MEDINA RAFAEL JOSE C/ HERRAN JOSE ANTONIO S/ ACCIONES POSESORIAS**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **25/09/2023 - 04:49**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - HERRAN, JOSE ANTONIO-DEMANDADO
20200593015 - MEDINA, RAFAEL JOSE-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 546/17

H20702635319

JUICIO: MEDINA RAFAEL JOSE c/ HERRAN JOSE ANTONIO s/ ACCIONES POSESORIAS.- EXPTE. N°: 546/17.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 439 AÑO
2023

CONCEPCIÓN, 22 de Septiembre de 2023.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: "**Medina Rafael José C/ Herrán José Antonio S/ Acciones Posesorias"**, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- A págs. 16/18 se presenta Rafael José Medina DNI N° 08.064.595, e inicia acción posesoria en contra de José Antonio Herrán DNI N° 16.175.486, del inmueble sito en la localidad de Alto Verde - Los Gucheas sobre Ruta Provincial N° 330, Dpto. Chicligasta, Tucumán, que tiene como linderos los siguientes: Al norte: Anice López con una medida de 75,63, al Sur también con Anice López con medidas de 75.63 metros, al este con Anice López con medidas de 151,49 metros y al oeste con Marie Corazón Sepúlveda de González midiendo 162.10 metros.

Indica que es poseedor de un inmueble de hace mas de 20 años en forma legítima, publica, pacifica e ininterrumpida, por cesión de hecho que le hicieren una parientes - cuñadas, y que por este asunto formalizo mediante Boleto de Compraventa el mes de Agosto de 2017, sin perjuicio de que el Plano para Prescripción Adquisitiva ya lo tenia aprobado por Catastro provincial desde el 29 de marzo de 2017.

Sostiene que veía detentando la posesión por cesión que en forma verbal le hicieran sus cuñadas, hermanas de su cónyuge Elva del Carmen González, Silvia Liliana González y Olga Lidia González, atento que ellas lo tenían a su vez de su padre Don Adán González, quien a su vez lo tenía por Cesión de hecho que se le hiciere en la Sucesión de Doña Sepúlveda de González, Corazón de María, que actualmente tramita por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la III Nominación de este Centro Judicial bajo Expte N° 733/04.

Indica que en el plano, la adjudicación se hacía para su suegro el Sr. Adán González y para su hermana Adela Olivia González de Tartalo.

Dice que conforme surge de su denuncia policial de fecha 23 de abril de 2017, se encuentra que el inmueble había sido ocupado por el accionado Herrán, quien adujo que se lo había vendido un tal Petiso Tartalo con ayuda de Ubaldo González y que era de él ahora, desconociendo su posesión.

Dice que Herrán compro indebidamente y a sabiendas, pues era de público y notorio que su posesión del inmueble, el cual si bien estaba baldío, era mantenido y conservado por el suscrito desde larga data, dice que surge de la denuncia que la Sra. Estela María Guillen es la que le informa de la ocupación del inmueble, pues ella estaba interesada en comprárselo.

Alega que la Sra. González de Tartalo, hermana de su suegro Adán González, los cuales fueron beneficiados con la cesión en la Sucesión de Sepúlveda de Gonzalez, cada uno tenía una fracción al lado del otro, con la diferencia de que su suegro, ni sus cuñadas ni él mismo vivían en la fracción cuya restitución reclama, por lo que surge que Herrán aparece como comprando a Eduardo Segundo Tartalo, hijo de la hermana de su suegro. Sra. Adela González de Tartalo.

2.- A pags. 61/62 se presenta Jose Antonio Herran y contesta demanda negando los hechos y el derecho invocado por la parte actora en la demanda.

Manifiesta que en fecha 26 de abril del año 2017, celebró un boleto de compraventa con los Sres. Eduardo Segundo Tartalo y Gladys Transito de Tartalo, que a su vez son nietos de la causante Adela Oliva de González, quien a su vez recibió acciones y derechos en el sucesorio de su madre Carmen del Jesús Mansilla.

Dice que prueba de ello, surge del relato del accionante cuando indica que no vive en la fracción que intenta recuperar.

Por ultimo menciona que el actor nunca fue excluido porque nunca tuvo la posesión.

3.- A págs. 65 se decreta la apertura a pruebas y se cita a las partes a una audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

4.- A pág. 70 se encuentra adjunta el acta de la primera audiencia realizada dentro del marco de oralidad dispuesto por acordada N°1079/18.

La parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 documental, cuaderno N°2 informativa; cuaderno N°3 informativa y cuaderno N°4 informativa, cuaderno N° 5 testimonial, cuaderno N° 6 confesional, cuaderno N° 7 inspeccion ocular.

5.- En fecha 28/07/2021 se celebra la segunda audiencia celebrada en el marco de la oralidad. Se producen las pruebas pertinentes.

6.- En fecha 05/10/2021 se confecciona el informe de pruebas y el expediente es puesto a disposición de las partes para la elaboración de sus respectivos alegatos, la parte actora los presenta en echa 22/10/2021.

7.- En fecha 17/02/2022 se practica planilla fiscal y en fecha 13/06/2023 el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva, luego de que se remitieran las causas ofrecidas por la parte actora.

Y

Considerando que:

1.- La parte actora interpone una acción tendiente a recuperar la posesión del inmueble descripto en el apartado 1 de las Resultas, ante los actos turbatorios presuntamente realizados por los demandados. Los demandados, al contestar demanda, niegan los hechos invocados por el accionante, alegando tener la posesión sobre el inmueble.

2.- Conforme surge del ex Código Civil, uno de los efectos jurídicos de la posesión es el de otorgar a los poseedores el derecho de defender ese estado, independientemente de que, él repose, o no, en un derecho, y aun contra el titular de un derecho que pretenda recobrar su ejercicio pleno por sí mismo. Ello como modo de mantener la paz social, evitando la violencia privada que desencadena la justicia por mano propia. Esa defensa se realiza a través de las genéricamente denominadas acciones o remedios posesorios, algunos de las cuales, se conceden también a los tenedores, con el objeto de una mejor satisfacción de aquella finalidad (Alberto J. Bueres- Elena I. Highton, “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial” Tomo 5ª Ed. Hamurabi, Buenos Aires 2004, Pág. 346).

3.- El Art. 2238 establece “Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan. Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor. Hay turbación cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor. Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor. La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños.

Lo que interesa es que materialmente se quite o se turbe la tenencia o la posesión del afectado. Dicho de otra manera, el acto material hace presumir la intención de despojar o de turbar por parte de su autor. Si el acto material no hace presumir esa intención (la de excluir absoluta o parcialmente al tenedor o poseedor), el remedio indicado no es la acción posesoria sino la de daños (conf. art. 2238 in fine).

La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños."

Así, si el acto turba la posesión y la finalidad es mantenerla la acción posesoria será la prevista en el art. 2242, en cambio si la finalidad es recuperar el objeto contra el acto de desapoderamiento, la acción posesoria correspondiente será la de despojo del art. 2241.

Pero además, será necesario analizar la legitimación del actor para iniciar la demanda, lo que se traduce en valorar si está legitimado para accionar, conforme doctrina legal de la CSJT: "Debe descalificarse como acto jurisdiccional válido al pronunciamiento que al resolver la procedencia de una acción posesoria, omite analizar y fundar de modo circunstanciado, la posesión en cabeza de quien reclama la protección posesoria" (CSJT sentencia 875, fecha: 03/09/2008).

En tal sentido la legitimación activa necesaria es amplia ya que no exige título (art. 2270) siguiendo los lineamientos doctrinarios que distinguen los reclamos posesorios de los petitorios. Así señala 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 CC) 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" (Cfr. Fernando J. López de Zavalía, "Derechos Reales, Tomo 2" Ed. Zavalía, Buenos Aires 1989, pág. 434/435).

Tampoco se requiere buena fe y procede aun cuando la relación sea viciosa (art. 2241 y 2242).En consecuencia, la prueba debe versar sobre la legitimación del actor, los actos posesorios invocados y el hecho de la turbación (art. 2443 CCyC) con la salvedad establecida en el art. 2270 CCyC en relación a las facultades jurisdiccionales de examinar los títulos para valorar la naturaleza, extensión y eficacia de la posesión y el inicio de la relación de poder con la cosa objeto del litigio cuando existen dudas sobre el detentador de la posesión (conf. art. 2243 CCyC).

Conforme lo dispone el art. 2245 del CCyC las acciones posesorias les corresponden a todos los poseedores de cosas, reconociendo una amplia legitimación.

La prueba requerida es el hecho de la posesión invocada por el accionante, que como todo hecho jurídico podrá ser probada por cualquier medio idóneo. Cuando la relación de poder sobre la cosa sea dudosa al tiempo del despojo la norma establece una presunción disponiendo que 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. (conf. art. 2243 CCyC).

De este modo, la parte actora inicia la acción de recuperar la posesión, fundando la misma, en la posesión que habría ejercido sobre el inmueble descripto, la cual adquirió por una “accesión de posesiones” primero celebrada verbalmente con las Sras. Silvia Liliana González y Olga Lidia González, que luego fue materializada por una Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios de fecha 25 de agosto de 2017.

La parte actora manifiesta que tiene la posesión del inmueble de hace mas de 20 años, por eso hizo confeccionar un plano de mensura, el que fue aprobado en fecha 29 de marzo del 2017, tiempo atrás de que haya formalizado la cesión con las Sras. González, sus cuñadas.

A los fines de acreditar su posesión el actor adjunto documentación, boleto de compraventa de fecha 25 de agosto de 2017,plano de mensura N° 75139/17, copia de plano de mensura de la Sra. Corazón de María Sepúlveda de González, copia de denuncia policial,

Además la parte actora ofreció el testimonio de Stella María Guillen D.N.I. N° 23.055.433, Roque Antonio González D.N.I. N° 17.694.436 y Clodomiro Fernando Vallejo D.N.I. N° 10.409.632

La primera indico que conoce a las partes del juicio, al Sr. Herrán, porque vive en el mismo pueblo, es decir en la localidad de Alto Verde, y tiene un desarmadero hace muchísimos años ahí, y al Sr.

Medina lo conoce porque tiene un vivero, y allí lo habría conocido. Además indica que ella andaba buscando un terreno para comprarlo y da con el Sr. Medina, quien era el dueño y él no lo quiso vender. En cuanto al terreno, destaca que siempre estaba limpio, había unos moños de cañas al frente, y se encuentra sobre la calle.

Asimismo señala que conoce a Adán González, a Adela González de Tartalo, a Eduardo Segundo Tartalo y a Gladys Transito Tartalo, porque primero un Sr. de apellido González, le dijo que los dueños vivían en Gastona, así ella los busco y ellos le manifestaron que eran los dueños, pero que no podían vender porque tenían una hermana que vivía en Buenos Aires y debía firmar, que ellos le ofrecieron una parte de atrás, no la que daba para la calle. Señala que luego de todo eso, es que encuentra al Sr. Rafael Medina, y que él era el dueño.

Por último la testigo menciono que el actor tenía plantaciones de choclo, que muchas veces vio un tractor, además dijo que veía a alguien limpiar con una máquina de cortar pasto, y no eran los Tártalos.

El segundo testigo el Sr. Clodomiro Fernando Vallejo, manifestó que conoce a las partes del juicio, que el actor vive en Gastona y conoce a Herrán porque le compraba repuestos, le consta que la propiedad era del Sr. Medina, ya que en principio el inmueble era del suegro y él le compro a los herederos, a sus cuñadas, Silvia y Olga González. Menciona que Adán González y Adela, eran hermanos, que ellos eran de Gastona, y el Sr. Eduardo Tartalo y Gladys Tartalo, son hijos de Adela. Asimismo el testigo sostiene que los inmuebles de Eduardo y Gladys se encuentran a la par del inmueble del Sr. Medina. Por ultimo menciona que el terreno siempre se encontraba limpio y además sembraba maíz.

Por último el Sr. Roque Antonio González, señalo que conoce a Adán González, a Adela González de Tartalo, a Eduardo Segundo Tartalo y a Gladys Transito Tartalo, dice que ellos fueron los dueños, y que Eduardo y Gladys eran dueños de una parte del inmueble, dice que el Sr. Medina tenía el inmueble y lo tenía limpio siempre, y que lo veía al actor de vez en cuando.

La parte actora ofreció como prueba la causa penal “González Ubaldo y Otro S/usurpación de propiedad”, allí consta la denuncia realizada por el actor, y en el acta de inspección ocular adjuntada a pág. 5 de la citada causa, se dejo constancia que en el lote se encontraban dos colectivos en desuso.

En primer lugar, a los efectos de una mayor ilustración en relación al inmueble objeto de la Litis, cabe mencionar que el plano de mensura confeccionado por la parte actora en fecha 29 de marzo del año 2017, coincide en sus linderos, con el plano de mensura de la propiedad de Corazón de María Sepúlveda de González, lo que puede ser corroborado, de las constancias del expediente “SEPULVEDA DE GONZALEZ CORAZON DE MARIA Y GONZALEZ MARIA GONZALEZ C/ S/ SUCESION”, que fue consultado vía web. Allí se puede notar que a pág. 58 los herederos denuncian un inmueble, el cual se encontraría en el medio de las dos propiedades, tanto del actor como del demandado, dando sustento al relato del actor.

Aclarado del inmueble que se trataría, y mencionando que la parte demandada no ofreció pruebas ni tacho las declaraciones testimoniales antes citadas, me permiten concluir lo siguiente, a) el inmueble de litis se trata de un terreno baldío, b) dicho terreno siempre fue visto limpio, desmalezado, y en algún momento con pequeñas siembras, y los testigos coincidieron que el inmueble es de propiedad del Sr. Medina c) se trata de un inmueble que pertenecía a Adán y a Adela Tartalo, el cual fue dividido y la fracción que le pertenecía a Adán González es la que se reclama en este proceso, destacando que la venta del inmueble al Sr. Herrán, demandado en autos, fue realizada por el Sr. Eduardo Tartalo y Gladys Tartalo, quienes son hijos de Adela González de Tartalo. De este modo el

actor ejercio actos posesorios en el inmueble objeto de la Litis, no habiendo probado los demandados, haber ejercido acto alguno.

Por último, se debe probar además el acto turbatorio o de desposesión, en este caso conforme a las inspecciones oculares, efectuadas tanto en este proceso como en sede penal, el inmueble objeto de la Litis esta en posesión del demandado Herrán.

4.- La acreditación eficaz de la posesión, requiere ineludiblemente la concurrencia de un variado material probatorio, el que valoradas en conjunto, lleven al convencimiento sobre la procedencia de la acción deducida.

En este caso, el plexo probatorio, resulta suficiente para crear tal convicción judicial. A esto debo sumarle, que la parte demandada se ocupa el inmueble.

Por todo lo expuesto, es que entiendo que se han probado los extremos necesarios para la procedencia de la pretensión del actor, por lo que estimo procedente la demanda.

5.- Costas, por aplicación del principio objetivo sentado en el art.60 y ssgts procesal, se imponen íntegramente al demandado vencido.

Por lo cual,

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la demanda promovida por Rafael José Medina DNI N° 08.064.595, en contra de José Antonio Herrán DNI N° 16.175.486. En consecuencia le ordeno al demandado, la restitución (en un plazo de 10 días a partir de que quede firme la sentencia) del inmueble sito en la localidad de Alto Verde - Los Gucheas sobre Ruta Provincial N° 330, Dpto. Chicligasta, Tucumán, que tiene como linderos los siguientes: Al norte: Anice López con una medida de 75,63, al Sur también con Anice López con medidas de 75.63 metros, al este con Anice López con medidas de 151,49 metros y al oeste con Marie Corazón Sepúlveda de González midiendo 162.10 metros., además que se abstenga de realizar actividad alguna tendiente a turbar la posesión del actor sobre el inmueble en cuestión, una vez restituida la posesión.

II.- Costas al demandado vencido según lo considerado.

III.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Hágase Saber.-

Actuación firmada en fecha 22/09/2023

Certificado digital:
CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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