Expediente: **78/19**
Carátula: **ORTIZ GENARO GABINO C/ GODOY JORGE MARTÍN Y OTROS S/ ACCIONES POSESORIAS**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **16/02/2024 - 04:40**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - FERREYRA ASIS, MARIA RAQUEL-DEFENSOR DE AUSENTES
20201598118 - GODOY, JORGE MARTIN-DEMANDADO
90000000000 - GODOY, HILDA DEL VALLE-TERCERO
90000000000 - GODOY, NESTOR OSCAR-TERCERO
90000000000 - GODOY, HORTENSIA GLADIS-TERCERO
20141348486 - ORTIZ, GENARO GABINO-ACTOR/A
20201598118 - MEDINA DEL VALLE DORA, -CAUSANTE
90000000000 - GODOY, MARIELA ROSSANA-TERCERO
90000000000 - GODOY, PATRICIA MERCEDES-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 78/19

H3020168108

CAUSA: ORTIZ GENARO GABINO c/ GODOY JORGE MARTÍN Y OTROS s/ ACCIONES POSESORIAS EXPTE: 78/19

Juzg. Civil y Comercial Comun U. Nom

Centro Judicial Monteros

R E G I S T R A D O

Sent. N° 05Año 2024

Monteros, 15 de febrero de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: **“ORTIZ GENARO GABINO c/ GODOY JORGE MARTÍN Y OTROS s/ ACCIONES POSESORIAS. EXPTE:78/19”** y de cuyo estudio,

RESULTA:

1- Que en fecha 16/05/2019, se presenta el Sr. Genaro Gabino Ortiz, domiciliado en Villa Chicligasta, Dpto. Simoca, Prov. de Tucumán, con el patrocinio letrado del Dr. Tamayo Carlos A., e inicia juicio de acción posesoria de recobrar la posesión en contra de Dora Medina, DNI N° 5.246.227 y de Jorge Godoy, DNI N° 26.797.652, ambos domiciliados en Ampata, Km 8, Villa Chicligasta, Dpto. Simoca, Tucumán, solicitando que se los condene a restituir el inmueble de litis que posteriormente describe, con más el pago de gastos y costas.

En cuanto a los hechos, manifiesta que, conforme lo acredita con la copia del plano de mensura para prescripción adquisitiva que acompaña, es dueño y poseedor de un inmueble rural ubicado en Ampata, sobre ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán, que tiene una superficie

de 78.337,1285 mts2, y que está inscripto en la Dirección de Catastro Parcelario con el Padrón N° 52.773; Mat./Orden: 29.012/57, Cir. III, Sec. B L. 306, Parc. 192. Explica que sus medidas perimetrales, según plano, son las siguiente: desde el punto 1 al 2: 92,59mts.; del 2 al 3: 142,29mts del 3 al 4: 364,73mts.; del 4 al 5: 221,08mts., y del 5 al 1, cerrando la poligonal; 339,11mts; Linda al Norte con camino vecinal, al Este con Indalecio Lescano, camino vecinal de por medio; al Sur con Ruta Prov. N° 328 y al Oeste con Juan I. Aguirre.

Refiere que el inmueble fue adquirido en el año 1998, aproximadamente, por simple boleto de compraventa celebrado con el Sr. Pablo Lescano. Sin embargo, indica que no adjuntó tal boleto con la demanda porque se traspapeló.

Continua su relato explicando que deforestó el predio para hacerlo productivo, y lo destinó, en parte a la práctica de cultivos agrícolas, principalmente caña de azúcar, actividad que mantuvo hasta que enfermó en el año 2009.

Señala que, a raíz de un accidente cardiovascular, discontinuó la práctica agrícola. Que, sin embargo, siguió poseyendo el inmueble mediante su cuidado.

Refiere que ejercía la posesión con las visitas periódicas que realizaban los miembros de su familia, además de la limpieza, reparación de alambrados y pago de impuestos.

Explica que, en el año el 2013 le sobrevino un segundo ACV, que lo dejó postrado.

Centrándose en la desposesión, alude que antes de padecer su primer ACV, uno de los operarios encargados de la deforestación, le pidió en préstamo una pequeña vivienda que había en la finca con el fin de alojar a su padre, Julio Rivadeneira, y a su madre, Dora Medina. Aclara que aceptó aquel pedido durante el tiempo que estuviera en ejecución el desmonte.

Refiere que, transcurrió el tiempo y los accionados se negaron a desalojar la vivienda, motivo por el cual, el actor se vio obligado a iniciar una acción de amparo a la simple tenencia, que resultó favorable y fue confirmada por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I Nom. de Concepción, (por sentencia de fecha 09/09/2009).

Explica que, tiempo después, el señor Rivadeneira falleció y la Sra. Dora Medina volvió a residir en su domicilio actual, es decir, en Villa Chicligasta, al frente de su vivienda. Que, en el mes de Septiembre de 2018 -aprovechándose de la deteriorada salud del actor- los demandados volvieron a invadir el predio (Dora Medina y su hijo Jorge Godoy), rompiendo una tranquera y un candado que aseguraba la puerta de acceso.

Indica que, -frente a ese hecho- en Noviembre de 2018 dirigió a los demandados una Carta Documento, intimándolos a retirarse de inmediato del inmueble en un plazo de 48 hs. bajo apercibimiento de denunciarlos penalmente. Sin embargo, aclara que la misiva no fue contestada e hicieron caso omiso de la intimación.

Relata que, los demandados no residen de forma permanente en el inmueble de litis y que, en apariencia, han decidido apropiarse ilegítimamente del predio aprovechándose de su enfermedad.

Concluye que los demandados carecen de derecho a permanecer en el inmueble, por lo que se ve obligado a iniciar la presente demanda.

Expone el derecho que considera aplicable.

Esgrime que su posesión es un dato incontrastable, ya que puede ser constatada por distintos medios (acciones de amparo, plano de mesura, boleta de pago de impuestos, registración en la Dirección Gral. de Catastro como responsable tributario).

Ofrece prueba documental.

Respecto a la competencia del Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nom. Del Centro Judicial Concepción -sorteado en el ingreso de la causa-, por cuestiones territoriales, solicitó a S.S. se expida, atento a que se había creado un Juzgado del mismo fuero en el Centro Judicial de Monteros.

En fecha 22/05/2019, teniendo en cuenta que el inmueble de litis se encuentra situado en el Dpto. Simoca, pasaron los presentes autos a este Juzgado Civil y Comercial, siendo recepcionados el 05/06/2019.

2- Corrido el traslado de ley, en fecha 30/07/20, se presenta Dora del Valle Medina y Jorge Martin Godoy, con el patrocinio letrado del Dr. Daniel Bulacio y contestan demanda.

Respecto a su legitimación procesal, declaran que son legítimos adquirentes, propietarios y poseedores a titulo de dueños hace mas de 30 años de la totalidad del inmueble ubicado en zona de Ampata, sobre el km. 8 de la Ruta Provincial 328, Dpto. Simoca, de una extensión de 7 hectáreas y media, y que linda al Norte, con la Familia Rivadeneira; al Sur con ruta provincial 328; al Este con familia Aron y al Oeste con familia Albornoz. Aducen que su posesión fue ejercida de forma pública, pacífica e ininterrumpida, lo que les habilita a contestar la demanda. Que tal legitimación en calidad de propietarios, poseedores y dueños se encuentra acreditada con boleto de compra venta de fecha 20 de mayo de 1988, cuyo vendedor fue el Sr. Pablo Lescano, junto con innumerables instrumentales como conexión de luz del año 1993 y actas de nacimiento.

Manifiestan que el instrumento de venta se destruyó hace aproximadamente 22 años por una inundación del Río Gastona.

Seguidamente, deducen excepción de falta de legitimación activa en tanto ya el actor en ningún momento ha acreditado y justificado su derecho de propiedad sobre el predio en cuestión. Asimismo, explican que el actor relata que compró la propiedad a un tal Pablo Lascano en el año 1998, siendo este hecho 10 años posterior a su compra.

Destacan que el actor ofrece como prueba un amparo la simple tenencia en el marco de un litigio caratulado “Ortiz Genaro Gabino Vs. Rivadeneira Julio S/ Amparo a la simple tenencia”, en el que se hizo lugar al amparo de una propiedad de dos hectáreas y media, siendo que en esta litis se reclaman 7 hectáreas y media. Así también, agregan que en el pedido de incidente para litigar sin gastos, el actor declara que no tiene ningún inmueble a su nombre.

Por otra parte, plantean excepción de prescripción de la acción posesoria, refiriéndose a que, por aplicación estricta del art. 2564 del Código Civil argentino, se establece el plazo de 1 año de prescripción de las acciones posesorias; que el computo iniciaría con la remisión de la carta documento de fecha 26 de noviembre de 2018, y que hasta la misma fecha en 2019 el actor no presentó ninguna acción posesoria.

A continuación, plantean también defensa de falta de acción, manifestando que el actor no advierte que el inmueble de litis fue adquirido por Dora del Valle Medina a través de boleto de compraventa de fecha 20 de mayo de 1988, ósea, 10 años antes que el actor.

Solicitan que la demanda sea rechazada con expresa imposición de costas.

Niegan que el Sr. Ortiz sea propietario o poseedor del inmueble ubicado en zona de Ampata de 7 hectáreas y media aproximadamente. Que hubiese realizado actos posesorios, culturales, de limpieza, alambrados, descabezamientos, cultivos, desmonte, etc.

Niegan que al actor posea hace 20 años el fundo que reclama; niegan que clandestinamente hubiesen ingresado y turbado la posesión que alude el actor.

Respecto a la verdad de los hechos, sostienen que el actor a través de esta acción pretende adueñarse de un inmueble del que no es propietario y que no poseyó ni un día.

Afirman que realizaron denuncia penal de fecha 27/02/2019 a hs. 20:00, cuando Jorge Godoy encontró a una persona de sexo masculino poniendo cuatro palos en su propiedad a unos 30 metros del alambrado y que declarara que fue enviado por un tal Genaro Gabino Ortiz.

Explican que la Sra. Medina se constituyó en querellante y dio origen a la causa penal caratulada “Ortiz Genaro Gabino y Otros/ Usurpación De Propiedad” - Expte. 788/19, que ofrece como prueba.

Manifiestan que en la propiedad objeto de litis existe una vivienda y que en ella vive hace más de 30 años la Sra. Medina y su hijo Jorge Godoy con su mujer Sandra Mabel Leiva y sus 5 hijos.

Describen el inmueble y relatan que hace mas de 30 años realizan trabajos de agricultura, siendo una situación de público conocimiento en la zona de Ampata.

Por último, reiteran que siempre han ejercido la posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida, con buena fe, y siendo ésta más antigua y mejor que la del actor.

Ofrecen pruebas y piden el rechazo de la demanda con costas.

4- En fecha 31/08/2020 se reservan para ser resueltas con la acción de fondo las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, y se ordena la apertura de la causa a prueba.

En fecha 06/10/2020 se hace lugar al recurso de revocatoria interpuesto por los demandados Dora del Valle Medina y Jorge Martin Godoy en contra del punto III° del proveído de fecha 02/09/2020, dejándolo sin efecto y ordenando pasar a resolver la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta que fue rechazada por sentencia de fecha 19/10/2020.

En fecha 30/12/2020, el letrado Bulacio pone en conocimiento el fallecimiento de la Sra. Dora del Valle Medina en fecha 24/11/2020, adjuntando el acta de defunción que acredita dicho extremo.

Por ello, en la misma fecha, se suspenden los plazos procesales y se intima al demandado a denunciar a los restantes herederos de la causante, y se dispone librar oficios a las Mesas de Entrada Civil de los Centros Judiciales Capital, Monteros, Concepción y del Anexo Banda del Rio Salí para que informen si se encuentra iniciada la correspondiente sucesión. Los oficios arrojaron resultados negativos, por lo que se ordenó la publicación de edictos en el boletín oficial en fecha 24/02/2021 por el término de 10 días.

En fecha 07/04/2021 -atento a que había vencido el término para que se apersonen los herederos de la causante- se corrió vista a la Defensora de Ausentes de este Centro Judicial, a los efectos de que tome intervención.

En fecha 10/05/2021 se apersonó la Defensora Subrogante, Dra. María Raquel Ferreyra Asís, en el carácter de Defensora de Ausentes y se reabrieron los plazos procesales.

En fecha 27/05/2021 la Defensoría Oficial denuncia con copias de DNI y actas de nacimientos a los herederos de la Sra. Dora del Valle Medina, (Godoy Hortensia Gladys, Godoy Mariela Rossana, Godoy Néstor Oscar, Godoy Patricia Mercedes y Godoy Hilda del Valle) por lo que, en fecha 31/05/2021 se dispone notificarlos en su domicilio real.

A través de escrito de fecha 08/06/21, el Sr. Jorge Martín Godoy, interpone recuso de revocatoria con apelación en subsidio, en contra del punto IV de la providencia de fecha 31/05/21.

Por sentencia interlocutoria de fecha 29/06/2021 se rechaza el recurso de revocatoria interpuesto por el codemandado, se ordena notificar nuevamente a los herederos de la Sra. Medina para que concurran a estar a derecho en los presentes autos y se deja sin efecto la designación de la Defensora de Ausentes.

En fecha 09/08/2021 el Juzgado de Paz de Simoca notifica a Godoy Hortensia Gladys y el Juzgado de Paz de Atahona notifica a Godoy Mariela Rossana

En fecha 12/08/2021 el Juzgado de Paz de Atahona notifica a Godoy Néstor Oscar.

Por carta documento CD811936253, la Sra. Hilda del Valle Godoy fue notificada en fecha 25/03/2022.

En fecha. 29/09/2022 el Juzgado de Paz de Atahona notifica a Godoy Patricia Mercedes.

Ninguno de los herederos de la Sra. Dora del Valle Medina se apersonó a estar a derecho en los presentes autos.

Por sentencia de fecha 14 de diciembre de 2022 se rechaza recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesto por el demandado, en la que solicitó el apartamiento del actor, dada su condición de salud.

En fecha 15/05/2023 las partes comparecen a la audiencia preliminar. Atento a la imposibilidad de arribar a un acuerdo conciliatorio, en la referida audiencia se proveyó la siguiente prueba: Actor:

CPA 1: Documental; CPA 2: Documental. En. Poder de oficinas públicas: fue rechazada atento a que el expte solicitado se encuentra incluido en el expediente; CPA 3: Informativa; CPA 4: Testimonial; CPA 5: Confesional, la cual fue rechazada por el fallecimiento de la Sra. Dora del Valle Medina. Demandados: CPD 1: Documental; CPD 2: Testimonial; CPD 3: Inspección Ocular; CPD 4: Prueba de información sumaria; CPD 5: Informativa; CPD 6: Confesional.

La producción concluyó en el marco de la segunda audiencia, en fecha 12/09/2023, oportunidad también, en que las partes expusieron sus alegatos y por Secretaría se presentó planilla fiscal.

En fecha 23/02/23, los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1- Hechos controvertidos.

La parte actora interpuso acción posesoria de despojo en contra de los Sres. Jorge Godoy y Dora Medina -hoy fallecida-, tendiente a recuperar la posesión del inmueble objeto de litis ubicado en Ampata, sobre Ruta Provincial 328, kilómetro 5,5, Dpto.Simoca, Tucumán que tiene una superficie de 78.337,1285 mts2 y está inscripto en la Dirección Gral. de Catastro con el padrón 52.773; Mat Orden 29.012/57; Circ III; Sec B, L.306, Parc 192.

Al iniciar demanda, el actor refirió que en el año 1998 adquirió por boleto de compraventa -hoy extraviado- del Sr. Pablo Lescano, el inmueble de litis. Explicó que desforestó el inmueble a mano (con la ayuda de los Sres. Santos Rivadeneira, Reyes Rivadeneira y Daniel Medina), que dejó una pequeña extensión como reserva maderera y que la mayor extensión del inmueble fue destinada a la práctica del cultivo de caña de azúcar.

Afirmó que, debido a la poca producción cañera, siempre fue vendida a particulares que intermediaban con los ingenios azucareros. Que la explotación se mantuvo hasta el año 2009, ya que padeció un accidente cerebro vascular, que lo obligó a discontinuar la practica agrícola. Aclara que, igualmente, siguió poseyendo el inmueble mediante su cuidado, visitas periódicas, limpieza y reparación de los alambrados.

Con respecto al despojo, explicó que en el inmueble había una pequeña construcción que refaccionó y acondicionó para que sirviera como deposito y alojamiento transitorio de obreros, que prestó este inmueble para que se alojara su padre, el Sr. Julio Rivadeneira, y su conviviente la Sra. Dora Medina, mientras dure el desmonte, pero que estos no se retiraron al finalizar el trabajo, motivo por el cual les inició un amparo a la simple tenencia, que culminó con sentencia de fecha 11/06/09, que los obligó a retirarse del predio y a trasladarse a una vivienda en Villa Chicligasta.

Explicó que así recuperó la posesión del inmueble, que luego continuó ejerciendo con normalidad hasta que en el mes de septiembrede 2018, los demandados volvieron a invadir el predio, aprovechándose del mal estado de salud del actor, que había sufrido otro ACV.

Por su parte, los accionados, opusieron excepción de falta de legitimación activa y subsidiariamente pidieron el rechazo de la acción con costas. Negaron que el actor hubiese ejercido la posesión y destacaron que -según lo afirma el propio actor- este habría adquirido el terreno 10 años después que los demandados.

Afirmaron que viven hace más de 30 años en el inmueble y que ejercieron la posesión realizando trabajos de agricultura y cría de animales. Indicaron que fueron ellos quienes realizaron una denuncia penal de usurpación contra el actor al encontrar a una persona realizando tareas de alambrado en su propiedad por orden del Sr. Ortiz.

Así las cosas, en autos se encuentra controvertida: la legitimación activa del Sr. Genaro Gabino para iniciar acción posesoria de despojo, el desapoderamiento del inmueble objeto de litis por los accionados -hoy el Sr. Godoy, atento al fallecimiento de la Sra. Medina- en el mes de septiembre del año 2018 y la posesión del actor anterior al despojo sobre el referido inmueble.

2-Excepción de falta de legitimación activa. Acción posesoria.

Aclarado lo anterior, corresponde, analizar la defensa de falta de legitimación activa opuesta por los demandados, quienes refirieron que el actor carece de legitimación para hacer valer su pretensión sobre el inmueble objeto de litis al no haber acreditado y justificado el derecho de propiedad y

posesión sobre este.

Afirmaron que, “el actor no sabe lo que está demandando, no sabe cuál es su posición en esta litis”; y seguidamente realizaron una enumeración de los hechos alegados por el Sr. Ortiz en su escrito de demanda.

El actor, al contestar el traslado de la excepción opuesta, manifestó que hay correspondencia entre las partes y con el objeto de litigio. Que se trata de un inmueble perfectamente identificado, ocupado por los accionados y cuya restitución reclama.

Ahora bien, al respecto de la legitimación activa para iniciar una acción posesoria, nuestro Cimero Tribunal ha sostenido que: “en las acciones posesorias, el litigio versa exclusivamente sobre el hecho posesorio y se condiciona a la legitimación de actor, a la prueba de la posesión esgrimida en la demanda (Belluscio-Zannoni, Código Civil y Leyes Complementarias Comentado, T. 10, pág. 482 y 511; Bueres-Highton, Código Civil y normas complementarias, T. 5, pág. 250 y sgtes.). (CSJT, Sala Civil y Penal, “Guayal S.A.C.I.F. y A. Vs. Olivera Héctor Luis s/ Especiales” Expte. Nro. LIVERA HECTOR LUIS S/ ESPECIALES”, Nro. Expte: C3953/13, Nro.Sent: 1458 Fecha Sentencia 27/08/2019.

Asimismo, la CSJT ha dicho que las acciones posesorias tienen su razón de ser en la protección posesoria que el ordenamiento jurídico reconoce a quien acredita ser titular de la posesión del bien (CSJTuc., sentencia N° 875, 03/9/2008, 'Cueto, Valentín Narciso vs. Hernández Ariel s/Acciones posesorias')' (CSJT, sentencia N° 884 de fecha 24/11/2011). Por ello, las acciones posesorias se dan a quien se encontraba en la posesión o tenencia, con o sin derecho.

En este orden de ideas, para resolver la excepción opuesta, corresponde ingresar al estudio de la acción de fondo en el marco de la cual analizaré si el actor acreditó haber tenido la posesión que alega sobre el inmueble y en caso afirmativo, si fue despojado del inmueble objeto de litis por los accionados.

3- Identificación del inmueble

Previo a ingresar al análisis de las pruebas rendidas en la causa, cabe aclarar que no se encuentra controvertido que el inmueble objeto de este juicio se encuentra ubicado en Ampata, sobre Ruta Provincial 328, kilómetro 5,5, Dpto. Simoca, Tucumán que tiene una superficie de 78.337,1285 mts2 y está inscripto en la Dirección Gral de Catastro con el padrón 52.773; Mat Orden 29.012/57; Circ III; Sec B, L.306, Parc 192.

El inmueble así descripto, es identificado por el actor mediante la presentación de plano de mensura para prescripción adquisitiva Nro. 32651/99 en donde consta su ubicación exacta y sus medidas.

Sin embargo, ninguna de las partes describe en detalle las demás características del inmueble. Por tal motivo, tomaré las que surgen de las inspecciones oculares realizadas en el marco del amparo a la simple tenencia ofrecido como prueba y las que realizó en autos el Juzgado de Paz de Atahona (de fecha 31/05/23 en el marco del CPD Nro 3 y de fecha 01/12/23 realizada a partir de la medida de mejor proveer ordenada en autos).

Destaco, particularmente, la inspección ocular llevada a cabo en fecha 01/12/23, ya que en aquella se distinguen los sectores que existen dentro del inmueble objeto de esta acción, a los que -en términos generales- también aluden las partes en sus escritos de demandada y contestación.

Aclaro en este punto que tengo en consideración que la referida medida fue realizada más de 5 años después de la turbación denunciada, circunstancia que será contemplada a los largo del análisis de la pruebas rendidas en autos.

Ahora bien, de aquella inspección ocular surge que “el ingreso al inmueble se encuentra sobre el lado sur sobre Ruta Provincial 328, con una puerta de acceso de alambre de 5 hebras y postes comunes. Al ingresar hacia el lado sur-oeste se puede observar un sector de montes de 100 mts. por 50 mts aproximadamente, a continuación se observa hacia sur-este y hacia nor-oeste del callejón de ingreso que hay aproximadamente 5 hectáreas de campo limpio. Luego, a 250 mts, se observa una vivienda compuesta de una habitación grande donde hay 2 camas de dos plazas y una cama de una plaza tendidas, una heladera de vieja data, de ladrillo revocado, techo de chapa y machimbre de madera, luego hay una galería con techo de chapa, luego hay un lavarropas y un catre (). Al lado de la vivienda, a 20mts, hay una cocina a leña precaria de paredes de caña hueca y

techo de chapa () la casa se encuentra en un lugar delimitado por un alambrado en una superficie aproximada de 1 hectárea. Al lado se observa una construcción tipo pirgua, hacia lado este y un corral de animales donde se observa 6 cerdos grandes y 5 cerdos chicos. En el sector de campo se observan 12 ovejas". "Al continuar recorriendo se observa en el lado norte un sector de montes bajos donde se observa un alambrado. El inmueble se encuentra cercado en sus cuatro lados con alambrado de alambre de púas y regular estado de conservación".

Cabe agregar que, al momento de realizarse la inspección ocular de fecha 01/12/23, en el sector sur-oeste que linda con ruta provincial 328, los funcionarios actuantes identificaron un sector desmontado -desmalezado recientemente-, en el que el Sr. Ángel Miguel Rivadeneira se instaló recientemente hace aproximadamente 3 meses; quien construyó una vivienda de dos habitaciones y un baño de material de ladrillo común, ladrillo hueco, techo de chapa y piso de cemento.

Las descripciones antes referidas se encuentran plasmadas en el croquis elaborado por el Juzgado de Paz en el que identifica los siguientes sectores:

a- Sector Sur-este: campo limpio, que linda al sur con Ruta Provincial 328, oeste con camino interno, norte con corral para animales y oeste con alambrado.

b- Sector Sur-oeste: zona de monte (en actualidad ocupado por el Sr.Miguel Rivadeneira) que linda al sur con ruta provincial 328; este con camino de ingreso; oeste con alambrado, norte con campo limpio.

c- Sector Nor-este: zona de vivienda, corral de animales; que linda al sur con campo limpio; este con alambrado, oeste con campo limpio y norte con monte.

d- Sector Nor-oeste, que consiste en campo limpio; que linda al este con vivienda; sur con zona de monte; oeste con alambrado y norte con alambrado.

Volveré, mas adelante, a referirme a los sectores así identificados, pues se trata de una cuestión relevante para la resolución de la presente causa.

4- Análisis de las pruebas.

Como se dijo antes, la prueba ofrecida en una acción posesoria debe versar sobre el hecho material o relación de poder a la fecha del despojo denunciado y sobre la lesión que abre la vía de la acción de despojo es el "desapoderamiento" y lo hay "cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor (art. 2238 CCCN segundo párrafo). Lo que " 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" (cfr. López de Zavalía, Fernando J. "Derechos Reales", T. 2, pg. 434/435. Ed. Zavalía, Buenos Aires 1989). (CCyC- Sala 2, "Díaz Amalia del Carmen Vs. García Marta Eugenia y Emprendimientos Inmobiliarios Leader House s/ acciones posesorias. Sent. N° 693 del 27/11/2017).

Ahora bien, para determinar si el actor se encuentra legitimado para accionar y reclamar la restitución de la posesión del inmueble objeto de litis, es preciso recordar que la protección posesoria no se basa en los títulos que pueda presentar el actor, ni requiere de su existencia, pues lo protegido es el hecho mismo de la posesión ejercida a través de actos materiales.

Al respecto, dispone el art. 1909 CCCN 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". A su vez, el art. 1928 dispone que "constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga".

Es que, determinar quién se encontraba en posesión del bien y si hubo o no despojo, es una cuestión eminentemente fáctica, por lo que resulta necesario recurrir a la ponderación de las distintas probanzas acumuladas para concluir si el demandante ha logrado demostrar de modo indubitable que efectivamente se encontraba en la posesión del inmueble y la verdad del despojo atribuido al demandado.

Ello así, para resolver el conflicto existente entre las partes, es preciso analizar las pruebas producidas en autos en su conjunto.

Asimismo, resulta sumamente relevante tener presente, a lo largo del razonamiento, la cuestión temporal que se suscita en autos, pues el desapoderamiento denunciado por el actor habría ocurrido en el mes de septiembre de 2018, es decir hace más de 5 años. De modo que lo que debe acreditar el Sr. Ortiz es este desapoderamiento y la posesión que dice haber tenido con anterioridad a septiembre del año 2018.

Aclarado lo anterior me referiré, en primer lugar, a la prueba documental presentada por el actor quien acompaña, plano para prescripción adquisitiva N° 32651/99 a su nombre, correspondiente al inmueble de litis por una superficie de 78.337,1285m2, confeccionado en fecha 29/01/1999, certificado mediante oficio recepcionado en fecha 30/05/23 por la Dirección General de Catastro. Además, del informe remitido en fecha 23/05/23 por la Dirección General de Rentas, surge que el Sr. Ortiz es el titular de la cuenta tributaria N° 1999032651 perteneciente al Impuesto inmobiliario del inmueble de litis. En efecto, en las boletas que acompaña se lee la “Comuna Villa Chicligasta, mensura para prescripción adquisitiva, plano N° 32651/1999, expediente N° 1385/1999”. Conforme surge del detalle analítico acompañado, el Sr. Ortiz efectuó pagos periódicos por este concepto desde el periodo período 1 del año 2008, hasta la actualidad.

Por otra parte, de la causa caratulada “Ortiz Genaro Gabino c/ Rivadeneira Julio s/ Amparo a la Simple Tenencia” surge que el actor inició acción de amparo en fecha 13/05/09, a fin de detener la turbación sobre una fracción de unas 2,5 has aproximadamente (230mts de frente sobre la ruta 328 y 120 mts de fondo) en las que había implantado 120 surcos de caña de azúcar. Destaco que, al iniciar el amparo, el actor explicó que aquella superficie integraba un terreno de mayor extensión de unas 7 has aproximadamente ubicado en Ampata, Dpto.Simoca.

El Sr. Ortiz indicó, entonces que dos personas habían hachado caña de azúcar que él había plantado en un sector de su propiedad. Que los obreros manifestaron haber recibido órdenes de un tal “Vago Balderrama”; quien le habría comprado la caña a Julio Rivadeneira. Respecto a este último, el amparista manifestó que se encontraba -al tiempo de interponer la acción- viviendo en su propiedad porque le había facilitado una porción del inmueble.

La Jueza de Paz María Inés Suarez Chaile, al realizar la inspección ocular, constató que el inmueble motivo del amparo, pertenecía a otro de mayor extensión, ubicado en el extremo sur-este, de aproximadamente 2.5 has.y observó una plantación de caña de azúcar con unos 113 surcos de 120mts aprox. de largo. La fracción del inmueble objeto del amparo se encontraba alambrado en sus lados norte, sur y este con dos y tres hebras de alambres de púas y postes comunes, en el oeste no había alambrado ni división.

La Jueza de Paz aclaró que no observó ni vivienda ni persona alguna y acompañó croquis, que daba cuenta de que la superficie a recuperar en el amparo comprendía la zona plantada con caña de azúcar.

A partir de la descripción anterior, concluyo que el inmueble que fue objeto del amparo concluido en el año 2009, tenía una superficie aproximada de 2,5 ha y se encontraba ubicado en el sector sur-este del inmueble en mayor extensión objeto de la presente acción posesoria. Ello así, a partir de análisis global y conjunto de las constancias del amparo y de las actas de inspección ocular llevadas a cabo en el presente proceso.

Continuando con el estudio del juicio de amparo, advierto que -en el marco del informe vecinal allí realizado- la Jueza de Paz indagó a Teresa de Jesús Cano, cuya vivienda colindaba con el inmueble objeto de aquel amparo hacia el este. Ella afirmó que el dueño y tenedor de aquella fracción, donde hay caña de azúcar, era el Sr. Ortiz Genaro Gabino quien cultivaba y cosechaba la caña.

Luego declaró el Sr. Ramón Rosa Arrieta, cuya vivienda se encontraba a 100 mts. del inmueble en litigio. Al consultarle sobre este inmueble el testigo refirió que lo conoce por ser vecino de la zona hace 39 años, aproximadamente, y que el tenedor de la finca y de la fracción donde hay caña de azúcar es el Sr. Ortiz Genero Gabino quien sembró, cultivó y cosechó la caña de azúcar años anteriores.

Declaró también la Sra. Florinda Rosa Villavicencio quien aclaró que su vivienda se encuentra a 300 metros, aproximadamente, del inmueble en litigio y afirmó que el tenedor de la finca y de la fracción donde hay caña de azúcar es el Sr. Ortiz Genero Gabino, quien sembró, cultivó y cosechó la caña de azúcar años anteriores.

Luego, el Sr. Lorenzo Roque Lezcano, cuya vivienda se ubicaba a 100 mts. del inmueble objeto del amparo nuevamente reconoció al Sr. Ortiz como propietario de aquella fracción, aclarando que fue él quien desmontó la finca y sembró y cultivó la caña de azúcar en ese lugar los años anteriores. En el mismo sentido declaró el Sr. Medina Pedro Antonio, quien residía a 200 mts del inmueble y dijo vivir en la zona hace mas de 50 años.

Finalmente, mediante sentencia de fecha 28/05/09 del Juzgado de Paz de Atahona, admitió el amparo sobre la fracción de 2.5has. ubicada en la localidad de Ampata que linda al norte y oeste con la misma propiedad, al sur con ruta provincial 328 y este con Indalecio Lescano. Esta sentencia fue aprobada por la Jueza en Documentos y Locaciones del Centro Judicial de Concepción, mediante sentencia de fecha 11/06/09. En fecha 01/07/09 el Sr. Ortiz manifestó que se encontraba en tenencia del inmueble, por lo que la sentencia había sido cumplida.

Es decir que mediante la descripta acción de amparo, se le restituyó al Sr. Ortiz la tenencia de la fracción una fracción de 2,5 ha. Aprox. ubicada en el extremo sur- este del inmueble que actualmente constituye el objeto de este juicio (que tiene una superficie aproximada de más de 7 ha), y que fue identificado en el apartado a) del punto 3 de la presente.

Cabe destacar que; si bien el Sr. Julio Rivadeneira no participó activamente en el marco de las medidas desarrolladas para el trámite del amparo, todas las notificaciones cursadas (de fechas 14/05/09, 28/05/09) fueron recibidas por él y una por la Sra. Dora del Valle Medina -demandada en los presentes autos- (de fecha 19/06/09) en la vivienda ubicada dentro del inmueble de esta litis identificada en el croquis de la inspección ocular llevada a cabo en autos en fecha 01/12/2023 con el N°3, que no integró el objeto del amparo, y que encuentra hacia el norte de la fracción recuperada mediante esta acción.

Esta circunstancia me permite presumir que quien se encontraba en posesión de la vivienda ubicada en el inmueble en mayor extensión en el momento en que se realizó el amparo era la Sra. Medina y su esposo.

Siguiendo con el análisis de la prueba documental, los demandados ofrecieron, la causa caratulada “Ortiz Genaro Gabino y otros s/Usurpación de Propiedad. Victima: Godoy Jorge Martin y otra” que fue remitida en formato digital. Esta causa inició con la denuncia por usurpación de propiedad presentada por los Sres. Dora del Valle Medina y Jorge Martin Godoy quienes indicaron que el día 27/02/19 a hs. 20, el Sr. Godoy -cuando salía del inmueble- encontró a una persona joven que se encontraba cavando y poniendo cuatro palos a unos 30mts del alambrado que da hacia ruta 328, con la aparente intención de colocar un rancho. Que, al interrogarlo, manifestó que se encontraba por instrucciones del Sr. Genaro Gabino Ortiz.

Los demandantes manifestaron además que, dentro de la propiedad, a 300 mts. desde la puerta de ingreso, existe una vivienda de material compuesta de una habitación grande, baño, galería con instalación de energía eléctrica. Acompañaron copia de recibo de energía eléctrica (Edet) y copia simple de una tabla titulada “liquidación Dora Medina” -idénticas a las aportadas en el presente proceso, que dan cuenta que el servicio de energía eléctrica N°395149 posee actividad desde el 29/05/2003 y que en el historial figuran como clientes el Sr. Julio Rivadeneira, DNI 3.502.408, titularidad periodo comprendido desde fecha 29/05/2003 al 25/04/2016 y Sra. Dora del Valle Medina, DNI 5.246.227, desde fecha 25/04/2016, vigente a la fecha.

Cabe aclarar que los denunciantes, únicamente, refieren que el inmueble tiene una superficie de aproximadamente 7,5 ha. sin describir más detalles sobre este.

En fecha 03/05/19, personal de la División Criminalística de la URS, realizó un relevamiento fotográfico del inmueble en el marco del cual acompañaron fotos que dan cuenta del ingreso a la propiedad, sin informar nada más al respecto y sin brindar ningún detalle.

Los Sres. Godoy y Medina, comparecieron a declarar a la Fiscalía de Instrucción a cargo de la Dra. Eugenia María Posee y ratificaron la denuncia. Sin embargo, al ser convocados a una audiencia ante la Unidad de Criterios de Oportunidad y Salidas Alternativas (UCOSA), no comparecieron; lo que motivó que en fecha 04/12/19, se dispusiera el archivo de las actuaciones atento a la falta de interés evidenciada por la víctima. En efecto, la Sra. Fiscal entendió que la actitud desplegada demostró su voluntad de no continuar con el proceso.

En suma, se trata de una prueba sin valor probatorio a los fines de la resolución de la presente causa en la que se discute sobre el despojo que habría ocurrido en el mes de septiembre de 2018.

Analizaré a continuación la prueba rendida en el marco de la audiencia de vista de causa que se llevó a cabo en fecha 12/09/2023 en el presente proceso. Allí se produjo la prueba testimonial ofrecida por el actor en el CPAN4 a la quecomparecieron los testigos: Cristian Alexis Rojas, Wilson Iván Rojas, Daniel Gustavo Rojas y Franco Armando Rojas.

El Sr. Cristian Alexis Rojas, al ser consultado sobre si conocía el inmueble, manifestó conocerlo “de pasada yo paso por ahí, cuando vengo de Simoca”, también afirmó que el Sr. Ortiz tenía la posesión a mediados del año 2018 y que esa posesión era pacífica. Dijo que lo sabía porque “es un pueblo chico y todo el mundo lo sabe” (video 27676, 07’00’’).

Al solicitar aclaraciones, el letrado Tamayo pidió al testigo que aclare si el Sr. Ortiz realizaba alguna tarea agrícola en el inmueble. El Sr. Rojas manifestó que tenía caña de azúcar y que lo sabía porque sus hermanos y vecinos trabajaban ahí. (13’00’’).

Seguidamente, ingresó el Sr. Wilson Iván Rojas, quien manifestó conocer el inmueble, por haber ayudado al Sr. Ortiz a limpiar. Al consultarle en qué fecha, indicó que “hará como 6, 7 años atrás, le ayudaba a sacar unas tuscas y pichonas que le salían en el campo”. (21’22’’). Luego, al preguntarle si existían cultivos en el terreno; sostuvo que había caña, que la veía desde la calle. Por otro lado, al momento de contestar las repreguntas del letrado Bulacio; manifestó que, si había una casa, no supo expresar la distancia a la que se encuentra del camino, dijo que él nunca fue a la casa, que fue al campo, que no vio animales(4’10’’).

Al solicitarle que especifique desde qué año sabe que el Sr. Ortiz estaba en posesión del inmueble, el testigo manifestó, “no le sabría decir, no le pregunté, ni sabía que tenía problemas () pero estaría como desde el 2016, 2015, por ahí”.

En tercer lugar, declaró el Sr. Daniel Gustavo Rojas quien sostuvo que conoce el inmueble de litis y reconoció la posesión del Sr. Ortiz a mediados del año 2.018; dijo saber de tal circunstancia porque sus primos y amigos trabajaban en ahí para él y porque en el campo se sabe todo. Explicó que sus primos y amigos hachaban caña y hacían tareas de mantenimiento y que la posesión del Sr. Ortiz era pública y pacífica.

En el marco de preguntas aclaratorias formuladas, respecto de la casa que existe en el inmueble, el testigo refirió que sabe de su existencia, que sus primos la utilizaban para ir a comer cuando se encontraban trabajando (18’00’’).

Por último, compareció el Sr. Marco Armando Rojas, quien sostuvo conocer al Sr. Ortiz “porque le daba trabajo antes, cuando se encontraba bien”, y que, además conoce el inmueble de litis porque hachaba caña y hacía mantenimiento en los años 2016 y 2017(24’36’’). Finalmente, reconoció al Sr. Genaro como poseedor en el año 2.018, porque lo vio ahí y aclaró que su posesión era pública, que todos lo veían ahí y que era pacífica.

El testigo, finalmente reconoció la existencia de una casa en el inmueble objeto de litis y dijo que sabía que sus primos iban a comer con Don Genaro, aclaró que queda aproximadamente a 200 m de la calle. Al consultarle sobre quien residía en el inmueble de litis, manifestó no tener conocimiento, dijo que solo iba a trabajar en él. (04’00’’).

Subrayo, además, que todos los testigos coincidieron en la relación de pareja que tuvieron el Sr. Rivadeneira con la Sra. Dora Medina y afirmaron que esta última vivió hasta su fallecimiento en Villa Chicligasta, en una casa con un portón y que en su interior tiene un kiosco y panadería.

Ahora bien, los testigos ofrecidos por el actor fueron tachados en sus dichos por el letrado Bulacio. Para fundar su planteo, este sostuvo que efectuaron relatos pocos serios, carentes de certeza objetiva y que sus dichos no reflejaron la realidad del fundo en cuestión.

El letrado Tamayo se opuso a las tachas y remarcó que los testigos fueron tachados en sus dichos y no su persona. Por tal motivo concluyó que, la declaración es válida y queda a criterio de la suscripta la valoración en definitiva de los dichos de los testigos.

Al respecto, adelanto que las tachas propuestas no serán acogidas. Es que, el letrado impugnante no logró demostrar los presupuestos de su tacha, ya que según surge de las constancias de autos,

los testigos declararon de acuerdo con su percepción. Justamente resalto que -al fundar su oposición- el letrado ofreció las constancias de autos como prueba, en especial la inspección ocular llevada a cabo el día 31/05/23, llevada a cabo casi 5 años después del inicio del conflicto entre las partes. De allí que estimo que es posible que se hubieran modificado las condiciones y la situación del inmueble, circunstancia que justifica las diferencias a las que alude el Dr. Bulacio.

Luego de la prueba testimonial, declaró como parte el Sr. Ortiz, quien -a pesar de sus evidentes limitaciones para expresarse derivadas de su estado de salud- pudo participar de la prueba y comunicar sus repuestas por si o por no, pero sin poder aclarar al respecto. En tal sentido dijo que no es verdad que el Sr. Godoy viviera en el lugar con sus hijos, que es verdad que la propiedad ubicada en Ampata tiene una puerta de ingreso con candado y cadena; que no es verdad que la propiedad referida tenga conexión de luz desde 1993; que no está alambrada en su totalidad yque es verdad que inició amparo contra Julio Rivadeneira por 2 ha de la propiedad que se discute en autos.

En la misma audiencia declararon los testigos ofrecidos por la parte demandada: Ceferino Orlando Lazarte y Adrián Osmar González; los que comparecieron, en el marco del CPD nro 2.

El Sr. Lazarte, manifestó que “le trabajaba para ella (Sra. Medina)”, dijo que “le sembró maíz a la Sra. Medina”, y al ser consultado en qué zona, respondió “en la calle en el sitio que estaba para el frente”, que lo “hizo en este tiempo, en octubre pasado”. El testigo dijo que ubica a la familia hace 20 años en esa zona. Que el Sr. Godoy cría cerdos, gallinas (video 27673, 21’00’’). Al preguntarle si se plantó caña de azúcar en el inmueble, manifestó, “tengo entendido que, si había caña” y dijo que, recientemente, hará como 4 años ayudó a Godoy a poner caña. Aclaró que solo se pusieron 8 surcos para afrontar el gasto de los animales en una “orilla”.

Aclaró que una parte del inmueble tenía monte y que siempre trabajó ahí en el tema del cultivo.

Por otro lado, el Sr. Aguirre (09’30’’), sostuvo respecto de la Sra. Medina y su familia que, “viven en Ampata, desde que tengo conocimiento 95/97”. En cuanto al inmueble de litis, refirió que es el mismo donde viven los demandados.

Al describir el inmueble explicó que los Sres. Medina se dedican a la siembra de maíz y crían animales en Ampata. Describió el lugar indicando que esta aproximadamente a 5 Km. De la Ruta 157, que tiene parte limpio y parte con monte, que en la parte limpia se hace maíz mayormente. Refieren a una “parte chica” que se siembra para los animales.

Al preguntarle si había caña de azúcar implantada en el inmueble, indicó que “si hubo un tiempo caña”, no pudo precisar en qué época, pero dijo que en temporada si había. (18’00’’).

Por último, el Sr. González (27670, 03’00’’), refirió que el Sr. Godoy y la Sra. Medina viven en Ampata en el inmueble de litis, hace más de 25 años. Explicó que conoce el inmueble objeto de litis que tenía aproximadamente 7 ha de tierra y que lo sabe porque trabajaba con ellos, le cultivaba y le ayudaba con la tierra.

Al ser consultado sobre el tiempo que hace que los demandados viven ahí dijo que más de 20 años. Que “en la propiedad en Ampata” siembran maíz y tienen animales.

Explicó que trabaja con los demandados hace mas de 25 años, sin poder precisar lugar y fecha. Asimismo, explica que la última vez que realizó trabajos para ellos fue el diciembre pasado fecha en que cultivó la tierra con mulas, aró y sembró. Al consultarle en que parte siembran maíz los demandados dijo que en toda la superficie que no tiene monte.

Al requerirle aclaratorias, el testigo dijo que en inmueble también había caña de azúcar que manejaba la Sra. Medina, pero no pudo explicar cuándo. Explicó que el maíz esta “del camino a la entrada”, y los animales para el otro lado, que aproximadamente 3 o 4 ha.se destinan al cultivo de maíz. Que las tierras las manejaba la Sra. Medina.

Los testigos recién mencionados, fueron tachados en sus dichos y el Sr. González también en su persona, por considerar el letrado Tamayo que fueron complacientes y evidenciaron contradicciones en sus relatos, ya que confundieron las dimensiones del inmueble y los sectores cultivados.

Corrido traslado, el letrado Bulacio, pidió el rechazo de las tachas formuladas y afirmó que los testigos fueron claros, que ubicaron el inmueble, sus dimensiones y que su descripción fue precisa.

Al igual que las tachas planteadas anteriormente, estas deben ser rechazadas por improcedentes; es que, la sola mención a la complacencia de los testigos no resulta suficiente. Al respecto se ha dicho que“ningún precepto legal excluye que el juez haga por sí mismo la fiscalización de la verdad de los testigos, sean o no tachados; no solo nada obliga al juez a aceptar in totum la declaración de los testigos no tachados, sino que es precepto de la sana crítica el de que el magistrado actuante pueda contraerse al examen del testigo y rechazar sus declaraciones, aún en caso que no haya sido impugnado por el adversario, o admitirlo después de la tacha. Por ello, no puede alegarse que ante la falta de cuestionamiento a la idoneidad de los testigos sus dichos quedan 'consentidos', pues tal afirmación supone lisa y llanamente la abrogación del art. 456 del CPCBA (similar al art. 456 CPCN y 387 CPCyC-Tuc.) (Palacio-Alvarado Velloso, 'Código Procesal Civil y Comercial de la Nación', Tomo 8, Rubinzal-Culzoni, Santa Fé, 1994, pág. 440 y ss.).

Es que el régimen de la sana crítica con el que el juez valora la actividad probatoria del juicio concede al magistrado la posibilidad de no aceptar *in totum* la declaración de los testigos no tachados, como también rechazar sus declaraciones, aún en el caso que no haya sido impugnado por el adversario, o admitirlo después de la tacha. Ello así, la decisión de rechazar las tachas opuestas no constriñe a aceptar sin más la veracidad de todo el contenido de las referidas declaraciones testimoniales, sino que corresponde apreciarlas de acuerdo al prudente criterio, con ajuste a los principios de la sana crítica.

Ello así, a partir del análisis de las declaraciones de los testigos ofrecidos por ambas partes litigantes, puedo concluir que los ofrecidos por la actora refirieron a la posesión del Sr. Ortiz sobre un sector cultivable ubicado al frente de la Ruta 328 en el año 2018. Estas declaraciones analizadas a la par de las constancias obrantes en la acción de amparo antes referida evidencian que el Sr. Ortiz poseyó el sector sur-este del inmueble en la fecha del despojo denunciado (septiembre de 2018).

Sin embargo, de sus dichos no surge con contundencia que este hubiese realizado actos materiales con respecto al respecto del resto del inmueble. En efecto, las referencias sobre la vivienda allí existente fueron vagas y se contradicen con la acción de amparo que da cuenta que quien residía en aquel inmueble era la Sra. Medina y su pareja. Tampoco mencionaron los demás sectores.

Por otro lado, si bien los testigos de la parte demandada afirmaron de forma genética que los poseedores del inmueble objeto de litis (que les fue descripto en la audiencia) son los demandados hace más de 20 años, nada dijeron con respecto a la fecha de la desposesión. Por el contrario, aludieron a tareas que habrían realizado en el inmueble, pero recientesen el tiempo a la fecha de la declaración (en septiembre de 2023).

Además, la afirmación según la cual los demandados habrían estado en el inmueble en mayor extensión por más de 20 años son también contrarias a las constancias del amparo (que no fueron impugnadas por los accionados), que dan cuenta de que quien ocupaba el sector sur este del inmueble era el Sr. Ortiz. En todo caso las afirmaciones de los testigos podrían considerarse al respecto de la vivienda existente en el inmueble en mayor extensión, pero no sobre el resto, pues salvo los dichos poco precisos de los testigos no hay ninguna prueba que sugiera lo contrario.

Continuando con el análisis de las pruebas -como ya se mencionó antes- en fecha 31/05/23 la Jueza de Paz de Atahona llevó a cabo una inspección ocular en el marco de la cual fueron interrogados los vecinos de la zona. En primer lugar, declaró Sebastián Héctor Lescano, quien manifestó que el inmueble objeto de litis es ocupado por José Godoy y su familia desde hace aproximadamente un año, que antes era ocupado por la Sra. Dora -madre de Godoy- y su marido Julio Rivadeneira. Agregó que, “la Sra. venia al fundo de manera temporal y esporádica, se quedaba un par de días y se retiraba”. Los Sres. Pablo Isac Medina y José Rogelio Medina, coincidieron con lo afirmado por el Sr. Lescano y agregaron que en el mes de septiembre de 2019, el inmueble era ocupado por la Sra. Medina y que en la actualidad el Sr. Jorge Godoy realiza cultivos de maíz, zapallo y cría de chanchos.

Luego, en la información vecinal de fecha 01/12/23, fueron entrevistados los testigos: Sebastián Héctor Lescano, María Isabel Antoni, José Aguirre, los que coincidieron al expresar que el Sr. Godoy ocupa actualmente la mayor parte del inmueble, que es continuador de la posesión de la Sra. Medina y su pareja el Sr. Rivadeneira.Asimismo, agregaron que el Sr. Miguel Rivadeneira hace, aproximadamente, dos meses ingresó al inmueble en el lado sur-oeste, limpió el sector y construyó una vivienda.

Del análisis hasta aquí efectuado surge que -si bien el inmueble de litis en su mayor extensión abarca aproximadamente 7,5 has- el actor acreditó la relación de poder necesaria para la procedencia de la acción, solo sobre una fracción del inmueble, que coincide con la que fuera objeto del amparo a la simple tenencia interpuesto por el actor en el año 2009.

Ello así, en tanto del referido amparo y de las demás pruebas rendidas en este proceso surge que el Sr. Ortiz habría ejercido la posesión de aquella fracción en el año 2018 en que fue desposeído. Sin embargo, no obra prueba con respecto al resto del inmueble por el que reclama.

A esta conclusión arribo luego de analizar la totalidad de la prueba rendida en autos, de forma global, en particular los testigos que declararon en el marco dela acción de amparo y también los ofrecidos en este proceso por el actor, ya que todos ellos explicaron que el Sr. Ortiz se dedicó a la producción -al menos intercalada- de caña de azúcar en el sector descripto como Sur-Este (punto 3- de los considerandos sobre la descripción del inmueble).

A ello se suma el pago continuado de los impuestos inmobiliarios correspondientes a la totalidad del inmueble descripto en el plano de mensura para prescripción adquisitiva que presenta el actor (con una superficie mayor a 7 ha) en donde se encuentra la fracción antes referida sobre la que, además, acreditó haber realizado actos materiales que evidencian la relación poder posesión en el año 2018.

Esta prueba, sumada a la CD enviada en fecha 27/11/2018, evidencia la voluntad del actor de no abandonar la posesión, a pesar de los impedimentos derivados de su complicado estado de salud y que se encuentran acreditados en autos (Cf. constancias de causa penal y declaración de parte en autos).

Es por ello que considero aplicable al caso la tesis expuesta por el maestro López de Zavalía, y, que fue receptada por nuestra CSJT según la cual: “la posesión se adquiere, se conserva y se pierde. Durante el periodo de conservación puede ser continua o discontinua en el ejercicio. Es continua, la ejercitada regularmente; discontinua, la ejercitada irregularmente, o no ejercitada; pero sea continua o discontinua, sigue habiendo posesión. La continua es útil para la anualidad y la usucapión, en tanto que la discontinua es inútilpara tales efectos (LOPEZ DE ZAVALIA, Derechos Reales, T2 pag.414/415)(CSJT, en Sentencia de fecha 26/02/19, en autos “Suc. Jose Abraham Bitar y Otra c/ Arcos Gabriel s/Especiales).

En cuanto a la conservación de la posesión, se ha dicho que “por aplicación del art. 2445 del CC, esta se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella. Tal voluntad de conservar la posesión se presumeque continua mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. Es decir, que para conservar la posesión no es necesario estar siempre en contacto material con la cosa o ejercer permanentemente actos posesorios sobre ella, sino que es suficiente la intención o ánimo de conservarla. La frase terminal del artículo analizado pone de manifiesto que la voluntad originaria se juzga persistente mientras no se exteriorice una intención opuesta, por lo que resulta claro que la posesión se conserva solo animus domini, lo que se ha computado como una adhesión de Vélez Sarsfield al criterio subjetivo de Savigny (Lafaille, He?ctor, Tratado de los Derechos Reales, t. 1, 2da. ed. actualizada, Ley, Buenos Aires, pa?g. 412).”(CSJTuc., sentencia No 879, 24/11/2011).

En efecto, el actor ha demostrado haber continuado ejerciendo actos materiales demostrativos de su intención de ejercer la posesión, luego de haber sufrido diferentes accidentes cerebro vasculares que lo limitaron físicamente para realizar actividades productiva. En este sentido, destaco especialmente los dichos del testigo Wilson Iván Rojas, quien indicó que “ayudó al Sr. Ortiz limpiando tuscas y pichonas que salían”, hace “como 6/7 años atrás”, lo que me retrotrae a al año 2017 anterior a la desposesión denunciada en el año 2018.

Así las cosas, considero que el actor ha acreditado haber tenido la posesión en septiembre del año 2018, pero únicamente con respecto a la fracción antes descripta e identificada en el punto a) del apartado 3 de los considerados ubicada en el sector sur-este del inmueble en mayor extensión objeto de este juicio. Asimismo, el despojo denunciado por parte de los demandados, quedó probado, a partir de las constancias de autos que dan cuenta de la presencia de los demandados en la fracción hasta la actualidad.

En definitiva, el examen de las constancias de la causa da cuenta de que el actor logró demostrar una relación de poder posesión efectiva a la fecha del despojo solo sobre un sector ubicado al sur-este del inmueble de mayor extensión del que se vio privado por actos de los demandados.

Ello así, porque no se ha demostrado que el actor hubiese ejercido la posesión mas allá de esta fracción, y considerando -además- que los demandados no han probado tampoco haber tenido la posesión de aquella fracción, al momento en que ocurrió el despojo. Es que la prueba ofrecida por los accionados solo versó sobre un determinado sector del inmueble que comprende una vivienda y corrales (identificados en el acta de inspección ocular de fecha 1/12/2023 con los números 3 y4) que se encuentra cerrados con alambres que incluso divide aquellos sectores de la fracción cuya posesión ha demostrado haber tenido el actor en el año 2018.

En la única referencia al sector sur-este, los testigos propuestos por los demandados, manifestaron haber ayudado a la plantación y cultivo de diversas hortalizas y caña en pocos surcos, pero no lograron especificar desde qué momento lo hicieron. A ello se suma que su declaración se da casi 5 años después del inicio del despojo.

En definitiva, por lo expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente a la acción posesoria interpuesta por el Sr. Genaro Gabino Ortiz en contra de Jorge Martin Godoy y los herederos de Dora del Valle Medina y ordenar a estos restituir al actor, en el plazo de 10 días desde que la presente obtenga firmeza, la fracción identificada como a) Sector Sur-este en el punto 3 de los considerandos: descripto en la inspección ocular como “campo limpio”, que linda al sur con Ruta Provincial 328, oeste con camino interno, norte con corral para animales que actualmente posee el demandado y este con alambrado, que pertenece al inmueble de mayor extensión ubicado en Ampata, sobre ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán, el cual tiene una superficie de 78.337,1285 mts2, y que está inscripto en la Dirección de Catastro Parcelario con el Padrón N° 52.773; Mat./Orden: 29.012/57, Cir. III, Sec. B L. 306, Parc. 192; Sus medidas perimetrales según plano las siguiente: desde el punto 1 al 2: 92,59mts.; del 2 al 3: 142,29mts del 3 al 4: 364,73mts.; del 4 al 5: 221,08mts., y del 5 al 1, cerrando la poligonal; 339,11mts; Linda al Norte con camino vecinal, al Este con Indalecio Lescano, camino vecinal de por medio; al Sur con Ruta Prov. N* 328 y al Oeste con Juan I.Aguirre, conforme lo considerado.

5- Costas

Costas, por haber prosperado parcialmente, se imponen por el orden causado.

6- Honorarios

Atento a lo dispuesto por el art. 39 inc. 3 de la Ley 5480, se difiere el pronunciamiento sobre honorarios para ser tratado una vez cumplido con el procedimiento previsto en la norma citada.

Por lo cual,

RESUELVO:

I)- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la acción posesoria de despojo interpuesta por el Sr. GENARO GABINO ORTIZ, DNI: 10.349.301 en contra del Sr. JORGE MARTIN GODOY, DNI 26.797.652 y herederos de la Sra. DORA DEL VALLE MEDINA DNI 5.246.227, sobre la fracción identificada como “a- Sector Sur-este” en el punto 3 de los considerandos: descripto en la inspección ocular como “campo limpio”, que linda al sur con Ruta Provincial 328, oeste con camino interno, norte con corral para animales que actualmente posee el demandado y este con alambrado, que pertenece al inmueble de mayor extensión ubicado en Ampata, sobre ruta Provincial n° 328, km 5,5, Dpto. Chicligasta, Tucumán, el cual tiene una superficie de 78.337,1285 mts2, y que está inscripto en la Dirección de Catastro Parcelario con el Padrón N° 52.773; Mat./Orden: 29.012/57, Cir. III, Sec. B L. 306, Parc. 192; Sus medidas perimetrales según plano las siguiente: desde el punto 1 al 2: 92,59mts.; del 2 al 3: 142,29mts del 3 al 4: 364,73mts.; del 4 al 5: 221,08mts., y del 5 al 1, cerrando la poligonal; 339,11mts; Linda al Norte con camino vecinal, al Este con Indalecio Lescano, camino vecinal de por medio; al Sur con Ruta Prov. N* 328 y al Oeste con Juan I.Aguirre, conforme lo considerado. En consecuencia, se ordena alos demandados restituir al actor en el plazo de 10 días desde que la presente obtenga firmeza, el inmueble descripto.

II)-COSTAS, por el orden causado, según lo considerado.

III)-RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 15/02/2024

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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