Expediente: **306/07**
Carátula: **VEGA SELVA ENRIQUETA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **21/08/2024 - 04:52**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - SUCCAR, ANA MARIA-DEMANDADA
90000000000 - PICON, NOEMI-DEMANDADA
30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION
20223970304 - VEGA SELVA ENRIQUETA, -ACTOR
20185004245 - RODRIGUEZ DE VEGA, MARTA ROSA-DEMANDADA
20185004245 - VEGA, SILVIA ANTONIA-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 306/07

H20721705206

JUICIO: VEGA SELVA ENRIQUETA S/ PRESCRIPCIÓN. EXPTE. N° 306/07.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 20 días del mes de agosto de 2024 las Sras. Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido por el letrado Carlos Cruzado Sánchez en representación de la parte actora (15/3/2024 según reporte SAE), en contra de la sentencia n° 31 del 29/2/2024 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial “Vega Selva Enriqueta s/ Prescripción. Expte. N° 306/07”. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse, y Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo:

1.- Que por sentencia n° 31 del 29/2/2024 la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial de Concepción resolvió: no hacer a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por la parte actora e interpuso las costas a la accionante vencida.

2.- Contra lo resuelto, dedujo recurso de apelación y expresó agravios la parte actora (fecha 15/3/2024 según reporte SAE), el que fue concedido por decreto de fecha 20/3/2024. La parte demandada contestó agravios (11/4/2024 según reporte SAE).

3.- De las constancias pertinentes de expediente surge que:

3.1.- Con fecha 25/7/2017 se presentó la Sra. Selva Enriqueta Vega con el letrado apoderado Dr. Carlos Cruzado Sánchez, e inició juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado sobre camino vecinal de la localidad de La Tipa, departamento Río Chico, provincia de Tucumán, identificado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón N° 62110, matrícula 33.233, orden 28, circ. I, secc. H, lámina 455, parcela 41 y que conforme plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 30555/98 Expte. N° 26924-A-97. Sus medidas son: del punto A al B: 275,25m; del punto B al C: 94,66m; del punto C al D: 176,76M; del punto D al E: 75,04m; del punto E al A: 224,14. La superficie del inmueble es de 3 has. 2889,1950m2 y linda al Norte: con Miguel Gil; al Sur: José Gil Elena; al Este: Miguel Gil y Oeste: Camino Vecinal.

Expresó que el predio es ocupado de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 30 años, manteniéndose como única dueña del inmueble de litis. Manifestó que construyó allí su vivienda precaria y comenzó a labrar tierra, sembrando y cosechando verduras (tomates, pimientos, chauchas y lechugas de distintas variedades) que luego vendía a terceros comisionistas, para su subsistencia.

Afirmó que cercó el terreno con alambres de tres hebras, con el objetivo de evitar el ingreso de los animales al predio. Contó que el 16/6/1974 contrajo matrimonio con el Sr. Armando Alberto Armas, y que de dicha relación surgieron sus hijos, Sergio Antonio y Fabián Enrique, constituyendo como domicilio conyugal y familiar el inmueble objeto de esta acción. Explicó que años más tarde culminó su relación conyugal y se divorcio mediante sentencia en el año 1990.

Destacó que abonó los servicios de agua para riego y energía eléctrica, más las tasas comunales que gravan el bien. Sostuvo que desde el año 1973 ocupa el bien, realizando mejoras y encargándose de las obligaciones comunales y de los servicios.

3.2 A fs. 388 se presentaron las Sras. Silvia Antonia Vega y Marta Rosa Rodríguez de Vega. Marta Rosa manifestó ser esposa del Sr. Benigno Nicolás Vega, hijo del verdadero titular de la posesión, don Benigno Leandro Vega. Expresaron que vive en el inmueble junto con sus seis hijos desde hace más de 30 años. Sostuvo que dicha propiedad le corresponde a su difunto esposo y a la vez, a sus sucesores universales, no sólo a Selva Enriqueta Vega, ya que el inmueble es compartido desde hace más de 46 años por las Sras. Silvia Antonia Vega, Selva Enriqueta Vega y Benigno Nicolás Vega, hijos del difunto Benigno Leandro Vega.

Por sentencia N° 528 de intervención de terceros se resolvió hacer lugar a la intervención de la Sra. Marta Rosa Rodríguez de Vega como tercera interesada en el presente juicio, y no se hizo lugar a la intervención de la Sra. Silvia Antonia Vega.

3.3.- Mediante sentencia n° 31 del 29/2/2024 la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación resolvió no hacer lugar a la demanda interpuesta por la parte actora.

Para resolver de dicho modo, tuvo en cuenta que el accionante es un heredero que pretende usucapir contra otros herederos, y que todos entraron en posesión del bien objeto de la litis e integrante del acervo sucesorio, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, dado que el heredero es continuador de la persona del causante y lo sucede tanto en la propiedad como en la posesión de los bienes relictos, sin necesidad de acto material alguno de su parte sobre ellos (arts. 3410, 3416, 3417 y 348 del CC concordante con el art. 2337 del CCyCN). Explicó que se trata de varias personas que “son llamadas simultáneamente a una sucesión, donde cada una tiene los derechos de su autor de una manera indivisible, en cuanto a la propiedad y a la posesión; si entonces la posesión de uno aprovecha a los demás, la única manera de poseer de manera

exclusiva y excluyente es intervirtiendo la causa de la ocupación; si ello ocurre y se mantiene así por 20 años, frente a un reclamo de partición podría oponer el poseedor la usucapión como defensa. Resaltó que para que se configure la interversión del título no basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho.

Detalló los actos posesorios acreditados por la parte actora, sobre el inmueble, objeto de este juicio. A los efectos de tener por acreditada dicha posesión, tuvo en cuenta la documentación original acompañada por la accionante (pago de impuestos, actas de nacimiento, pago de construcciones, plano de mensura, entre otros). También tuvo en cuenta las declaraciones realizadas por testigos ofrecidos por la actora, Rubén Rolando Lobo, Higidio del Valle Vallejo, y Alberto Nicolás Aún. Sin embargó explicó que dichos actos posesorios, no fueron idóneos para operar un cambio en la causa originaria por la cual la accionante comenzó a detentar el inmueble, dado que la posesión del inmueble era compartida por todos los herederos del Sr. Benigno Leandro Vega . Indicó que dichos actos no bastan por sí solos para tener por adquirido el inmueble, en tanto no tuvieron virtualidad suficiente para intervertir el título de la parte actora.

En relación a las costas resolvió imponerlas a la parte actora vencida, en virtud de lo establecido por el art. 60 y 61 del CPCCT.

4.- Agravios de la parte actora:

Se agravió debido a que la Sra. Juez decidió rechazar la demanda de prescripción en forma infundada y alterando el deber de congruencia, dado que los medios probatorios resultaron insuficientes para invertir el título. Indicó que como coadyuvantes del sostén de la posesión pública pacífica y no interrumpida, se acompañaron numerosos documentos de datas antiguas y acreditativos del acto posesorio.

Señaló que probó los siguientes actos posesorios: se compró una casa prefabricada que fue su vivienda desde el año 1979, producción de distintas verduras en el predio y posterior venta al mismo comisionista durante años, pago de tasas comunales e impuesto inmobiliarios, matrimonio y nacimiento de sus hijos, pago de servicios de luz, de sepelios, etc. Todos los cuales acreditaron la ocupación exclusiva y excluyente de toda la propiedad por parte de la actora .

Expresó que 6 años y medios después de que el expediente pudo regularizarse con las notificaciones a todos los demandados, aparecieron Silvia Antonia Vega y Marta Rodríguez de Vega, efectuando simple manifestaciones entre las cuales se introdujeron la supuesta posesión del predio por parte del Sr. Benigno Leandro Vega, padre y suegro de las pretensas y progenitor de la actora. Señaló que no se acompañaron un solo documento como indicativo de dicha posesión y que luego de algunas desavenencias procesales se decidió dar intervención a Rodríguez de Vega, como tercera parte interesada, excluyéndose definitivamente de la pretensión a Silvia Vega.

Indicó que a su parte le correspondía probar el ejercicio posesorio sobre el inmueble objeto del juicio, mientras que a la supuesta tercera, le correspondía hacerse cargo de probar que el fundo había sido detentado por su suegro, padre de mi mandante. Agregó que haciendo caso omiso a la totalidad de las pruebas producidas en el expediente, la Sentenciante resolvió que la parte actora no demostró la intervención del título y sobre dicha base rechazó la demanda. Destacó que jamás podría darse por sentado que el predio hubo pertenecido al progenitor de Vega, toda vez que no existe un solo elemento de convicción que pueda refrendar dicha aseveración.

Por otro lado formuló la siguiente pregunta: “¿si realmente el predio hubiese pertenecido al padre de la actora, cómo es que tanto Silvia como Manuel (ambos hermanos de Selva e hijos del mismo padre) pidieron autorización a su hermana para usar transitoriamente parte del inmueble de la litis. Cómo es que al negarse la intervención a Silvia esta no cuestionó en modo alguno su exclusión del trámite?”.

Continuó diciendo sí al 6/12/97 (fecha de la mensura) existían solo dos viviendas en el interior del predio, ocupadas exclusivamente por la actora, cómo pudo vivir en el lugar su hermano Nicolás y su familia desde hace más de 30 años. Sostuvo que la respuesta es única y simple, jamás Benigno Leandro Vega hubo poseído fracción alguna referida al predio de este juicio. Resaltó que el único aporte sobre esta supuesta posesión del padre del interesado la proporcionaron los testigos María Santos Quinteros y Segundo Nemesio Uñate, pero ninguna de sus versiones resultaron refrendadas en ningún otro medio de prueba. Así el Proveyente si bien consideró a dichos testimonios coincidentes, lo cierto es que debió contrarrestar su aporte con el resto del material colectado para así conferir entidad y de ese modo desvirtuar todo lo que el total del plexo restante acreditó respecto de las posesiones exclusiva y excluyente de la Sra. Vega.

Relató que el testigo Rubén Lobo en su respuesta 6 dijo que hay dos casitas precarias que viven los hermanos de Selva y que ellas les prestó, así señaló que dicho testimonio tampoco fue cuestionado y debió ser valorado en consonancia con el resto de la prueba y sobre todo con las autorizaciones de Selva Vega a sus hermanos para que ocupe parte de la finca .

Señaló que no pueden coexistir sobre el predio dos posesiones idénticas, la de Selva Vega fue probada sin menguas en tanto que la negligente actividad probatoria desplegada por Rodríguez le impidió sustentar la denuncia de que el predio fue poseído por el padre de la señora Vega, por ello la sentencia de no haber podido demostrar la intervención del título, desnaturalizó el deber de congruencia que debe cambiar en la decisión jurisdiccional.

La parte demandada contestó los agravios en fecha 11/4/2024 (según reporte SAE). En fecha 29/4/2024 emitió dictamen la Sra. Fiscal (según reporte SAE).

5.- Con posterioridad al 1/8/2015 se encuentra vigente el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), ley 26.994, que fue aplicado por la Sentenciante en la sentencia apelada y no fue materia de agravios. Sin embargo, tratándose del derecho aplicable, estimo que corresponde determinar cuál es el concreto marco normativo aplicable en la especie, aunque de cualquier modo la solución será idéntica porque no se han modificado los plazos de prescripción adquisitiva larga, como es el caso de autos, que se mantiene en veinte años (art. 1899). En tal sentido, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: "Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia".

Ahora bien, en el caso de autos, invocando la parte actora que la adquisición se produjo antes de la interposición de la demanda, corresponde aplicar la regla contenida en el primer párrafo del artículo antes citado, por lo que el presente caso se rige por las normas del Código Civil velezano. Como señala Kemelmajer de Carlucci, "...la solución es razonable: la ley anterior fue la que creó la expectativa de que en ese período: (...) el poseedor adquiriría el derecho real. Entre los sistemas posibles el legislador optó por el que, en principio, respeta la confianza: (...) del poseedor, de que adquirirá el derecho en el lapso determinado por la ley" (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", editorial

Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 71).

6.- Estudio del recurso: los agravios de la actora se centran en el argumento sentencial de que no se produjo la interversión del título por parte de la actora.

La Sra. Juez de grado entendió que el inmueble perteneció al sucesorio del padre de la actora y suegro de Sra. Marta Rodriguez, así indicó que para que la acción sea viable, la interesada debió haber acreditado la interversión de título, por lo que, al no haber sido probada dicha circunstancia, la demanda no podía prosperar. Habiendo sido dicho punto, el eje central sobre el cual giró la decisión de la Sentenciante, entiendo que la valoración debe ser efectuada sobre este punto.

En relación a dicha posesión los testigos ofrecidos por la Sra. Rodríguez, María Santos Quinteros (15/5/2017) y Segundo Nemesio Uñate (15/5/2017) , hicieron mención a que el inmueble pertenecía al Sr. Leandro Vega. Sin embargo, atento la necesidad de completar dicha prueba, valorare las demás constancias probatorias a fin de considerar el testimonio vertido en relación a la posesión del Sr Leandro Vega.

De las inspecciones oculares (fs. 517, 535- de fecha 26/4/2017 ambas- y actuación de fecha 4/4/20023) surge que el inmueble se encuentra ocupado tanto por la Sra. Enriqueta Vega como por la Sra. Marta Rodríguez, lo que es reconocido por las partes. En dichas inspecciones oculares, el funcionario dejó sentado lo siguiente: “ Presente en este acto la Sra. Silvia Vega manifestó que ocupa la vivienda junto a sus hijas (...) su nieta, al lado de la casa de Silvia Vega se encuentra una construcción tipo rancho con techo de chapa y plástico con paredes de barro, todo muy humilde, que se encuentra ocupada por la Sra. Marta Rosa Rodríguez que convive con sus hijos Irene Vega y Eliana Vega. Presente en este acto, la Sra. Rodríguez manifestó que vive en el inmueble hace más de 30 años, que vivía junto a su esposo Nicolás Vega, quien falleció en el año 2013. Las tres casas cuentan con luz eléctrica y agua corriente, el resto del inmueble se encuentra con plantaciones de maíz en regular estado”.

De este modo, ante este escenario, cobra relevancia lo establecido por el art. 2401 del CC: Dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, no pueden concurrir sobre la misma cosa. Así también lo establece el art. 1913 del CCCN. Dicho esto, entiendo que corresponde indagar si la Sra. Rodriguez vive en el inmueble en el carácter de tenedora, tal como lo alegó la actora en sus agravios, o si efectivamente ejerce una posesión.

En su recurso de apelación, la actora expresó que oportunamente decidió prestar el inmueble a dos de sus hermanos a los efectos de que puedan vivir temporalmente en el predio, pero solamente por un plazo. Por el contrario, la Sra. Rodriguez alegó que vive en el inmueble en carácter de poseedora. Planteado el escenario, entiendo que este tipo de situaciones en la que la parte interesada pretende obtener el dominio de un inmueble a través de una prescripción adquisitiva, le corresponde acreditar(en virtud de lo establecido por art. 322 del CPCCT) que las terceras personas que ocupan el inmueble lo hacen en carácter de tenedoras (sirviendo de la posesión en virtud de un préstamo), a los efectos de poder probar que la posesión ejercida en el inmueble fue exclusiva.

Al respecto debo tener en cuenta lo establecido por el art. 2353 del CC que consagra la regla de la “Inmutabilidad de la causa de la relación real”. La causa o título de la relación real no puede ser cambiada por la mera voluntad de su sujeto y se prolonga en el tiempo con el emplazamiento originario. Así pues, quien inició su relación real como poseedor continua en ese carácter mientras no se prueba que se ha convertido en tenedor. El que comenzó su relación real como tenedor, persiste como tal hasta que se acredite que se transformó en poseedor. La prueba de la interversión del título de la relación real no puede reducirse a justificar la mutación de la voluntad o del

transcurso del tiempo, sino que debe mediar un acto de entidad suficiente para modificar el título originario.

Si bien la actora en sus agravios alegó que existió un préstamo de la vivienda a favor de la familia de la Sra. Rodríguez por un plazo determinado, ello no fue acreditado a través de ningún instrumento. Se acompañó en documentación original una actuación de fecha 2/4/1997 realizada ante Juzgado de Paz de Los Sarmientos, donde la Sra. Vega deja constancia de que habilita al Sr. Manuel Jesús Vega construir un inmueble en el predio ubicado en la Tipa, comprometiéndose el Sr. Manuel Vega a restituir en abril del 2002. No obstante haber sido acreditado dicho acto a través de haberse acompañado el documento, el instrumento se limitó a representar en todo caso un acto posesorio de la actora, pero nada dice de las características de la posesión que ejerció la Sra. Rodriguez sobre el inmueble, objeto de este juicio. Asimismo, no puedo pasar por alto, el carácter restrictivo que rige en las interpretación de la interversión de título. Así lo ha dicho nuestro máximo tribunal provincial: “Pues bien, el Tribunal entendió que a diferencia de lo expuesto por la actora, no existe prueba alguna de que su ocupación fue con intención de excluir a los otros coheredero(...). Es así que, consideró el A quo, que la interversión del título de la actora en relación a sus primos recién podría haberse configurado cuando hubiera realizado actos materiales con intención de privarlos de su posesión y esos actos hubieran cumplido ese efecto; y en ese sentido, que la demanda no dice que la actora haya hecho conocer a sus primos su voluntad de excluirlos de la coposesión; es más ocultó que el titular registral era su abuelo y existían otros -muchos- herederos, entre tíos y primos. No debe olvidarse, en este sentido, que la prueba de la interversión se valora restrictivamente y debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que se actúo en interés de los otros sucesores a quienes se pretende desplazar, pues para modificar el título o causa de la posesión, es insuficiente la sola expresión de voluntad de quien poseía para sí y por otros, pues resulta menester la exteriorización de hechos que traduzca inequívocamente la intención de contradecir los derechos de los coherederos, que asuman una entidad tal que éstos se vieran en la obligación y necesidad de oponerse, no siendo útiles los posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares” (S. E. T s/ Prescripción Adquisitiva; CSJT; sentencia n°1579, fecha 21/12/2022).

Tampoco debo soslayar el hecho de que a la fecha de la interposición de la demanda, en el inmueble objeto de este juicio, ya vivían otras familias, circunstancia que estimo de vital importancia, dado que a la fecha de interposición del escrito, la familia de la Sra. Rodríguez ya vivía en el predio, conforme los reconocieron ambas partes, por lo que, a dicha fecha la posesión sobre el predio no era exclusiva. Ello también fue corroborado con inspecciones oculares practicadas sobre el inmueble (fs. Fs. 517 y 535 en fecha 26/4/2017), donde se dejó constancia de que el inmueble era ocupado también por la Sra. Silvia Vega y Marta Rosa Rodríguez (junto a sus hijas Irene Vega y Eliana Vega).

En sus agravios la apelante indicó que a fs. 517 (26/4/2017)el Sr. Juez de Paz documentó que el predio inspeccionado es poseído por Selva Vega desde hace 40 años y que el espacio que ocupa su hermana y su cuñada le fue prestado por ella y que dicho informe, se transformó en un documento público –hace plena prueba-. Al respecto, debo señalar que el funcionario se limitó a dar fe de las expresiones que hizo la Sra. Vega al momento de hacerse la inspección ocular, expresiones que fueron vertidas en el mismo informe. Ello no significó que el funcionario haya dado fe de que el inmueble fue prestado por la Sra. Vega a su hermano, sino que solamente se dejó asentado las manifestaciones realizadas por la actora.

Lo invocado por la Sra. Vega en sus agravios, tampoco surge de las demás inspecciones oculares adjuntas a fs. 535 (fecha 26/4/2017), ni tampoco la de la realizada en fecha 4/4/2023, donde en ninguna se pudo constatar que la Sra. Rodriguez ocupa el inmueble en carácter de tenedora. En relación a las declaraciones vertidas por los vecinos del lugar al momento de practicarse dichas

medidas, debo decir que se limitaron a hacer referencia a actos posesorios de la Sra. Enriqueta Vega, pero no hicieron ninguna referencia a las características de la ocupación de la Sra. Rodriguez. Por otro lado, en relación a la declaración testimonial de Rubén Lobo (28/4/2017 fs. 521), quién expresó que el inmueble había sido prestado a la Sra. Rodriguez, entiendo que dicha prueba resultó insuficiente a los efectos de sustentar la interversión invocada, dado que se necesitaba de otros instrumentos que hagan prueba compuesta sobre dicha circunstancia, más teniendo en cuenta que los demás testigos no hicieron ninguna referencia al respecto.

De este modo, habiendo promovido la demanda de prescripción adquisitiva para que se declare que la actora ha adquirido por prescripción el dominio del inmueble en cuestión, era necesario que acredite haberlo poseído *animus domini*, en el carácter de propietaria exclusivo de la cosa, de modo continuo, ininterrumpido, y pacífico, durante el lapso de tiempo exigido por la ley. Empero, atendiendo al modo como ha sido promovida la demanda, en las concretas circunstancias del caso no aparece cumplido el recaudo de exclusividad, que junto con el de determinación de la cosa, son exigidos por la ley para que los bienes pueden ser objeto de posesión (Musto, "Derechos Reales", t. I, Astrea, Buenos Aires, 2000 p. 214 y ss.). Así, las previsiones contenidas en el art. 2401 del Código Civil dan cuenta de que dos posesiones iguales y de la misma naturaleza no pueden concurrir sobre la misma cosa, lo que es claramente indicativo que la exclusividad es una nota característica de la posesión (Musto, ob. cit., pp. 217/218). Se debe tener presente que lo que el art. 2401 veda es la concurrencia de posesiones rivales. No prohíbe que concurran dos o más posesiones de distinta naturaleza, ni tampoco prohíbe la coposesión. La coposesión es posesión de la cosa y quien adquiere la coposesión, adquiere la posesión de toda la cosa (art. 2409). Y si bien es cierto que la coposesión es posible (arts. 2407, 2409, 2410), en el caso en examen tal circunstancia no ha sido ni siquiera alegada por el accionante, por lo que se descarta que pueda tenerse por acaecida. Siendo incompatibles dos posesiones iguales y de la misma naturaleza, siempre que se presenta el conflicto entre dos señoríos rivales, “el juez debe decidir entre ambos, pues ambos no pueden simultáneamente señorear en rivalidad” (López de Zavalía, Fernando J. “Derechos Reales”, T I, Zavalía, Buenos Aires, pp. 525/526). El requisito de exclusividad faltante constituye un presupuesto de fundabilidad de la pretensión de usucapión, que tiene un fundamento de orden público.” (Dres.: Amenabar - Moisa. Cámara Civil y Comercial Común Sala 2, Sentencia: 485, Fecha: 26/12/2012, Leiva Ramón Roque C/Y Otro S/Prescripción Adquisitiva).

Por último, entiendo importante resaltar tal como lo sostiene nuestra jurisprudencia que: Al significar una variación en el carácter perpetuo del derecho de propiedad, la prescripción constituye un remedio excepcional, por lo que la prueba, en los procesos de usucapión, debe ser contundente, clara, precisa y convincente; debiendo, así mismo, ejercerse un mayor rigor y estrictez en la apreciación de los medios probatorios” (CSJ Tuc sentencia 681 del 31-08-2000). “Siendo la usucapión un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley para su procedencia debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente, y la valoración de estas circunstancia debe formularse con criterio restrictivo” (CCCC Sala III “Varela Martina Saturnina s/prescripción adquisitiva” del 18-04-1997; “Pérez Jesús W. S/prescripción adquisitiva” del 05-08-1997; “Mercado Blanca Rosa s/prescripción adquisitiva” del 25-11-1997).- “Una prueba imprecisa y poco convincente no resulta suficiente para declarar el progreso de la usucapión” (CCCC Sala III in re “Toledo Clara Rosa s/prescripción adquisitiva” del 18-08-2004)” (CCCC Sala III in re “Luft Albarracín Germán Enrique s/prescripción adquisitiva” del 16-04-2008).

De este modo, sobre la base de todo lo expuesto, al no haber sido acreditada la posesión exclusiva sobre el inmueble que pretende prescribir, ni la interversión del título de la Sra. Rodríguez, y la presunción establecida por el art. 2363 del CC que dispone la innecesariedad del poseedor de

producir su título a la posesión en virtud del principio “posee porque posee” corresponde desestimar el recurso de apelación de la parte actora.

7.- En materia de costas de la Alzada, por el recurso de la actora atento al resultado se imponen a la recurrente vencida, en razón del principio objetivo de la derrota. (arts. 60 y 61 del CPCCT).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el letrado Carlos Cruzado Sánchez en representación de la parte actora (15/3/2024 según reporte SAE), en contra de la sentencia n° 31 del 29/2/2024 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial, conforme lo considerado.

II).- COSTAS: a la parte actora, conforme lo considerado (arts. 60 y 61 del CPCCT).

III).- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba

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

Actuación firmada en fecha 20/08/2024

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

Certificado digital:
CN=IBAÑEZ Mirtha Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27142255516

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.