

Expediente: 281/20

Carátula: **HERRERA AVIGNONE GONZALO Y HERRERA AMALIA CESAREA DEL VALLE C/ FARIAS ROSA EUSEBIA Y FARIAS NORMA BEATRIZ S S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **20/02/2024 - 04:51**

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

90000000000 - IRIARTE, MARIA JUSTINA-HEREDERO DEL ACTOR

90000000000 - IRIARTE, MARIA LUCIA-HEREDERO DEL ACTOR

20126076755 - FARIAS, ROSA E.-DEMANDADO

20342851135 - IRIARTE, LUCAS FABIAN-HEREDERO DEL ACTOR

27217996673 - CHAIA, ALVARO GABRIEL-HEREDERO DEL ACTOR

30716271648831 - DEFENSOR DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPAC. RESTRINGIDA DE LA IIº NOM., -DEFENSOR DE MENORES

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 281/20



H20774661147

JUICIO: HERRERA AVIGNONE GONZALO Y HERRERA AMALIA CESAREA DEL VALLE c/ FARIAS ROSA EUSEBIA Y FARIAS NORMA BEATRIZ s/ REIVINDICACION.- EXPTE. N°: 281/20

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 19 días del mes de febrero de 2024, las Sras. Vocales subrogantes de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dras. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba y María José Posse, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido por Rosa Eusebia Farias y Norma Beatriz Farias, en fecha 30/8/2023 contra la sentencia n° 243 de fecha 8 de junio de 2023, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación, en los autos caratulados: “Herrera Avignone Gonzalo y Herrera Amalia Cesarea del Valle c/ Farias Rosa Eusebia y Farias Norma Beatriz s/ Reivindicación”, expte. n° 281/20. 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 Dra. Maria José Posse dijo:

1.- Que en sentencia n° 243 de fecha 8 de junio de 2023, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación resolvió no hacer lugar a la excepción de prescripción promovida por las demandadas y hacer lugar a la demanda de reivindicación incoada por la parte actora. Impuso las costas a la vencida.

Contra dicha sentencia interpusieron y fundaron recurso de apelación Rosa Eusebio Farias y Norma Beatriz Farias en fecha 30/8/2023, los que fueron contestados por la letrada Maria de los Ángeles Pacheco, apoderada del actor y de Agostina Chaia y Alvaro Chaia en fecha 14/9/2023 (según historia del SAE, y según reporte del SAE, el 13/9/2023) y por el letrado Luciano Castaldo apoderado de Lucas Fabian Iriarte y Lucas Tomás Iriarte en fecha 19/9/2023 (según historia del

SAE, y según reporte del SAE, el 18/9/2023).

2.- Antecedentes relevantes de la cuestión a resolver.

a)- En fecha 26/7/2021 se presenta la letrada Maria de los Angeles Pacheco como apoderada de Gonzalo Herrera Avignone, en carácter de Administrador de los bienes del sucesorio "Herrera Eduardo Edmundo s/Sucesión", expte. n° 6904/15, e inicia acción de reivindicación en contra de Rosa Eusebia Farías DNI N° 2.520.005 y Norma Beatriz Farías DNI N° 17.768.410, respecto del 50% de una fracción de terreno ubicada en calle Moreno entre la calles San Martin y Juan Bautista Alberdi, hoy calle Belgrano N°150 de la ciudad de La Cocha, Dpto. de La Cocha, cuyas medidas son: 15,10 mts de frente por 46 mts de fondo, lindando al norte calle Moreno hoy San Martin, al sud Gabriel Victoria, al este terreno que fue de la vendedora hoy Jose Octavio Carrizo y al oeste Jose Manuel Olivera hoy Margarita Victoria de Romero y otros. Antecedente Dominial: L:0007 Fo:257 S/B Zna: G.

Sostuvo que el inmueble le corresponde en un 50% a Edmundo Eduardo Herrera conforme surge del testimonio de hijuela de los autos caratulados "Herrera Moises Rene, Martinez Margarita s/ Sucesión", expte. n° 90/03 que tramitó por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la I Nominación del Centro judicial de Concepción, cuyo antecedente dominial en el Registro Inmobiliario era libro 7 folio 257, Serie B del departamento de Graneros, y posteriormente inscripta ya la hijuela en fecha 29 de diciembre del 2009 en el Registro Inmobiliario, se le asignó la Matrícula G02710.

Relató que el inmueble pertenecía a los abuelos de su mandante Don Moisés Rene Herrera y Doña Margarita Martínez quienes vivieron siempre allí formando su familia y criando a sus hijos. Agregó que las demandadas vivían ahí y cuidaban en vida de ellos, y cuando la Sra. Matilde Margarita Martínez falleció, sus herederos -Eduardo Edmundo Herrera y su hermana-, en agradecimiento por sus años de trabajo, cuidados y dedicación les permitieron quedarse un tiempo más hasta que consiguiera algún otro lugar para vivir.

Expuso que fueron pasando los años y con ello numerosas las veces que cada tanto y siempre en forma cordial debido a la confianza y cariño que se tenían por tantos años, se les fue solicitando de manera verbal que desalojaran y restituyeran la casa, ya que al no estar los abuelos, los herederos querían disponer de la misma. Añadió que las demandadas no devolvieron el inmueble e iniciaron un juicio laboral que no prosperó.

Argumentó que ante el fallecimiento de Eduardo Edmundo Herrera, sus herederos volvieron a intentar, verbal y amablemente, que se les restituya el inmueble que por derecho le correspondía a su padre, pero nunca lo lograron, no dejando otra alternativa que el inicio del presente juicio.

b)- En fecha 11/11/2021 se presentó Amalia Cesárea del Valle Herrera y se adhirió a la demanda iniciada por Gonzalo Herrera Avignone, indicando que ella es la titular del otro 50% del inmueble objeto de la litis. En relación a los hechos son coincidentes con lo narrado por el actor, por lo que me remitiré a lo allí expuesto.

c)- En fecha 1/2/2022 contestaron demanda Rosa Eusebia Farias y Norma Beatriz Farias. Negaron los hechos y el derecho alegado por la actora.

Manifestaron que Rosa Eusebia Farias vive en el inmueble de litis, sito en calle Belgrano 156 de la ciudad de La Cocha, hace más de 70 años a la actualidad poseyendo el mismo a título de dueña en forma pública pacífica e ininterrumpida.

Dijeron que Norma Beatriz Farias, es hija de Rosa y desde su nacimiento vive con su madre en el inmueble, poseyendo en carácter de dueña, no reconociendo dicho señorío en ninguna otra persona.

Alegaron que la parte actora nunca tuvo posesión del inmueble, que jamás ejerció tal señorío, siendo que Moisés Rene Herrera fallece el día 1 de septiembre del año 1980, y posterior a este suceso Margarita termina mudándose con sus hijos Eduardo y Amalia, dejando el inmueble para ellas como compensación, con la promesa que una vez regularizada la documentación firmaría la correspondiente escritura de dominio.

Indicaron que posterior a su retiro la salud de Margarita Martínez comenzó a deteriorarse, tal es así que en el año 2001 falleció, sin haber dado la seguridad a su parte sin perjuicio de haber mantenido un trato frecuente y de afecto.

Señalaron que en el inmueble se efectuaron mejoras de importancia que se traducen en claros actos posesorios tales como la reparación a nuevo del baño, cocina y demás dependencias, en especial del techo de la propiedad, como así también se destaca el pago de impuestos y servicios que inciden sobre el inmueble.

Destacaron que las boletas de impuestos que adjuntan datan de hace más de 30 años y están a nombre de Eusebia Rosa Farias, hecho revelador del *ánimus domini*.

Expresaron que poseen el inmueble de forma pública, pacífica continuada e ininterrumpida desde hace más de 70 años, haciéndolo en forma exclusiva tanto la Sra. Rosa como la Sra. Norma desde el año 1991 aprox., que el actor jamás tuvo la posesión del inmueble que intenta reivindicar por lo menos en los últimos 30 años.

Oponen excepción de prescripción por las razones expuestas *ut supra* y de falta de acción aseverando que de la demanda no surge el acto de desposesión, que la autorización lo es para iniciar acciones civiles y penales de desalojo y que la autorización hace referencia a un inmueble sito en calle Moreno esquina San Martín y Juan B. Alberdi y el inmueble que poseen a título de dueño se encuentra ubicado en calle Belgrano 156 de la ciudad de La Cocha.

c)- Corrido el traslado de las excepciones opuestas por el demandado, la parte actora contestó manifestando respecto a la excepción de prescripción que las demandadas no habitaban el inmueble como dueñas, pues reconocen que lo hacían en nombre y representación de la Sra. Margarita Martinez, al sostener que ellas vivían en la casa junto a la Sra. Margarita hasta que esta se muda o fallece y que les había prometido en compensación, firmarles los papeles para que tuvieran la escritura de dominio. Añadieron que es imposible que hayan tenido la posesión por más de 70 años, puesto que la dueña era doña Margarita Martinez, y ésta falleció en el 2001, por lo que para el supuesto hipotético y negado caso de posesión, éstas no pudieron hacerlo antes del 2001, no transcurriendo los plazos de la prescripción adquisitiva veintañal, puesto que los actores iniciaron antes las acciones legales tendientes a recuperar el inmueble. Agregaron que las mejoras efectuadas en el inmueble no pueden ser consideradas actos posesorios en sentido estricto, ya que no resultan idóneos para generar el cambio del título de la cosa, no realizaron actos posesorios que puedan tener la fuerza suficiente para demostrar la interversión del título.

Contestó la defensa de falta de acción expresando que si el Sentenciante considera necesario que deba ampliarse o modificarse la autorización otorgada por el Juez del sucesorio de su padre para actuar en el presente juicio, se le otorgue un plazo prudencial para obtenerlo y presentarlo.

d)- En la sentencia n° 243 de fecha 8 de junio de 2023 el Sr. Juez expresó que en el presente caso, la parte actora alega haber obtenido el dominio sobre el inmueble en fecha 29/12/2009, y que en la misma época comenzaron los conflictos con el inmueble, por lo que se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

Esgrimió de la defensa de falta de acción que el heredero puede demandar la reivindicación del inmueble aunque nunca haya tenido la posesión, debiendo justificar la posesión jurídica de la herencia -declaratoria de herederos- y la titularidad del derecho real en cabeza del causante, por lo que rechazó la excepción planteada.

Manifestó en cuanto a la defensa de prescripción adquisitiva planteada por la parte demandada que la posesión veintañal alegada por el demandado, no surge acreditada. Agregó que para probar dicha posesión, la parte accionada adjuntó como documentación original boletas pagas de impuestos provinciales y municipales y declaraciones testimoniales.

Destacó en relación a las declaraciones que las mismas no le generaron la convicción de que las demandadas hayan poseído el tiempo necesario para oponer la excepción, ya que Cecilia Adela Osenda y Catalina Graciela Loyola, indicaron que fueron vecinas y que no estuvieron demasiado tiempo cerca del inmueble objeto de la Litis y Julia del Valle Montenegro y Juan Domingo Saer, indicaron que el inmueble era de Rene Herrera y Margarita Martínez, y que allí esta última vivió hasta que falleció siendo cuidada por las accionadas, quedando desvirtuado lo alegado por la parte demandada, la cual sostuvo que la Sra. Martínez se retiró del lugar al fallecer su esposo en el año 1980.

Indicó que, merituadas en conjunto la totalidad de las pruebas producidas, y ante la orfandad probatoria a fin de acreditar la posesión indicada, procede el rechazo de la excepción.

Luego procedió el Sentenciante a analizar la pretensión de la parte actora.

Indicó respecto a la titularidad sobre el inmueble que la citada adjuntó testimonio de hijuela inscripto en el Registro Inmobiliario en fecha 29/12/2009, donde consta que la Sra. Amalia Cesarea Herrera y el Sr. Edmundo Herrera heredaron de Rene Moises Herrera y Margarita Martinez, el inmueble. Agregó que consultó a través del portal SAE, el expediente “Herrera Moises Rene, Martinez Margarita s/ Sucesión” expte. N° 90/03, en el cual consta la inscripción en el Registro inmobiliario de la escritura N° 142 de fecha 16 de julio de 1942, por la cual el Sr. Herrera Moises y Martinez Margarita adquirió el inmueble a la Sra. Margarita Victoria de Romano. Añadió que mediante informe de Registro Inmobiliario consta que el inmueble se encuentra registrado a nombre de Edmundo Herrera y Amalia Cesárea Herrera.

Resaltó que las demandadas no adjuntaron ningún título, ni probaron haber adquirido el dominio mediante prescripción. De este modo en este caso, resulta aplicable el art. 2790 del Código de Vélez.

Concluyó teniendo en cuenta que : a) el reivindicante posee y probó un título de propiedad anterior a la posesión probada de la demandada b) la parte demandada no ha desvirtuado el título invocado por los actores, ni probado haber ejercido una posesión con anterioridad; c) los demandados no presentaron título alguno sobre el inmueble; corresponde hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

3.- Recurso de las demandadas:

Señalaron que la sentencia les agravia por cuanto incurre en el grave error de sostener que no contestaron la demanda. Agregaron que en fecha 1/2/2022 se contestó el traslado corrido, teniéndose por apersonadas, por constituido domicilio legal y ordenando correr traslado de las excepciones conforme lo que resulta del decreto de fecha 9/2/2022.

Mencionaron que la sentencia no trata con puntualidad el tema relacionado al inmueble, aduciendo que la propiedad que ocupan se encuentra emplazada en la calle Belgrano 154 de la ciudad de La Cocha, en tanto el informe de dominio correspondiente a la Matrícula G-02710 presentado por la parte actora denuncia que el inmueble objeto de la reivindicación está emplazado en la Calle Moreno entre San Martín y Juan Bautista Alberdi. Agregaron que el citado informe denuncia como linderos al norte calle Moreno, al sur Gabriel Victoria, al este Octavio Carrizo y al oeste Margarita Romero y que la parte actora omite llevar adelante una puntual aclaración respecto a la auténtica identificación de inmueble.

Indicaron que el padrón 93211 cuyas boletas de pago acompaña la parte actora se encuentran registradas a nombre de Saer José y no de Herrera Edmundo, de su Sra. Fallecida o de los herederos.

Argumentaron que el Sentenciante hace lugar a la demanda de reivindicación sobre el inmueble de calle Belgrano 154 de la Cocha, siendo que el mismo no se encuentra registrado o asentado en el Registro Inmobiliario a nombre de los herederos de la familia Herrera, por el contrario el que se asienta en dicho registro -Mat. G-02710- es el de calle Moreno, entre San Martín y Juan Bautista Alberdi, de la ciudad de La Cocha.

Manifestaron que los actores no probaron que sus padres mantuvieron la posesión del inmueble que pretenden reivindicar. Agregaron que no basta sostener que la titularidad del dominio fue adquirida en fecha 29/12/2009 a través de una hijuela extendida a nombre de Herrera Eduardo Edmundo y de Herrera Amalia C., ni mucho menos que en esa época comenzaron los conflictos con el inmueble sin existir prueba que respalden los dichos de la parte actora.

Concluyeron que la sentencia se funda en antecedentes registrales poco claros; que no cuenta con una identificación exacta del inmueble; que los actores no probaron que sus antecesores ejercían la posesión del inmueble para llegar a ser continuadores de aquellos y tener aplicación efectiva el principio de que la titularidad de dominio adquirida en fecha 29/12/2009 le otorga el ejercicio de la posesión.

El letrado Luciano Castaldo contestó los agravios el 19/9/2023 (según historia del SAE, y según reporte del SAE, el 13/9/2023) requiriendo que se declare desierto el recurso y en caso de de darle tratamiento confirme lo resuelto en base a los argumentos que expuso, a los que me remito por razones de brevedad. A su turno la letrada Maria de los Ángeles Pacheco contestó agravios en

fecha 14/9/2023 (según historia del SAE, y según reporte del SAE, el 13/9/2023) y solicitó su rechazo y la confirmación de la sentencia recurrida en virtud de los argumentos que sostuvo a los que me remito por cuestiones de brevedad.

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

5.- Previo a todo es menester analizar el pedido de la parte actora de que se declare desierto el recurso de apelación deducido por la parte demandada. Al respecto cabe señalar que dicho pedido debe ser desestimado, pues como ya se ha resuelto en diversos fallos, estamos a favor de la doctrina del agravio mínimo, en virtud de la cual, y a los fines de no recaer en un excesivo rigor formal, se aplica un criterio restrictivo en cuanto a la declaración de la insuficiencia en la fundamentación, todo ello teniendo en consideración la consecuencia fatídica que atraería aparejada la adopción de un criterio más abarcativo. Por ello y reuniendo el escrito de expresión de agravios de la demandada los requisitos del art. 777 procesal es que cabe desestimar la deserción invocada

6.- De manera liminar, cabe aclarar que atento a la entrada en vigencia del CCyCN (Ley 26.994) desde el 1º de agosto del año 2015 (conforme Ley 27.077), corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCyCN (Ley 26.994) como por el art. 3 del CC (Ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC Ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCyCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 159). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCyCN, comparto el criterio del Sr. Juez a quo en el sentido de que corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC (Ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

7.- a) Agravio referido a la falta de contestación de demanda:

La accionada en sus agravios manifestó que el Sr. Juez en la sentencia expresa que no contestaron la demanda y tal situación les agravia. Al respecto debo decir que resulta evidente que dicha manifestación por parte del Sentenciante se debió a un error de tipeo. Ello por cuanto lo expresado en la contestación de la demanda -planteo de excepciones de falta de acción y prescripción- fue motivo de análisis en la sentencia, al igual que la prueba testimonial ofrecida por la parte demandada y la documental acompañada.

En mérito a lo expuesto el agravio de la parte demandada deviene improcedente.

7.- b) Agravio atinente a la falta de identificación precisa del inmueble:

La parte apelante indicó que la propiedad que ocupan se encuentra emplazada en la calle Belgrano 154 de la ciudad de La Cocha, en tanto el informe de dominio correspondiente a la Matrícula G-02710 presentado por la parte actora denuncia que el inmueble objeto de la reivindicación está emplazado en la Calle Moreno entre San Martín y Juan Bautista Alberdi.

Sabido es que para la procedencia de la acción reivindicatoria el primer requisito a cumplir es la identificación del objeto, asimismo, debe señalarse que esa identificación debe efectuarse no solamente teniendo en cuenta el nombre de la calle y número municipal, sino todas las circunstancias: linderos, número de padrón, extensión, etc., que permitan una correcta adecuación del título que se presenta, con lo que se reclama y ello en base a que, precisamente el nombre y número de la calle son los datos que varían en el transcurso del tiempo como consecuencia de su cambio dispuesto por la autoridad respectiva.

Ahora bien de las constancias de autos surgen los siguientes elementos probatorios: 1) Informe de la Dirección de Catastro en donde se determinó que el Padrón N° 93.211 tiene la siguiente ubicación y nomenclatura catastral: Departamento La Cocha - Domicilio: Calle Belgrano N° 154. Circunscripción: I – Sección: A - Manzana.: 18 – Parcela: 9; Matrícula: 61683. 2) Informe de la Dirección de Catastro donde se menciona que el Padrón N° 93.211 se encuentra inscripto en la Matrícula Registral G-2710. 3) Informe de la Dirección General de Rentas donde se manifiesta que el padrón N° 93.211 se encuentra registrado con el domicilio calle Belgrano N° 154 de la localidad de La Cocha. 4) Informe del Registro Inmobiliario obrante en el expediente y solicitado nuevamente como medida para mejor proveer que contiene idéntica información en orden a detallar lo siguiente: Matrícula G-02710, ubicación del inmueble: Moreno e/ San Martín y Juan B. Alberdi Villa de La Cocha, Graneros, medidas linderos y superficie: 15,10 mts de frente por 46 mts de fondo, linda al norte calle Moreno, al sud Gabriel Victoria, al este Jose Octavio Carrizo y al oeste Jose Manuel Olivera hoy Margarita Victoria de Romero y otros, antecedente dominial: L:00007 F°:257 S/B Zna: G.

De la conjunción del material probatorio surge que el inmueble identificado con el Padrón N° 93.211 ubicado en calle Belgrano N° 154 del Departamento de La Cocha, está inscripto en la Matrícula Registral G-02710, la cual figura en el informe de dominio por lo que se trata del mismo inmueble objeto de la reivindicación por parte de las actoras. De ello da cuenta de igual modo el croquis de ubicación del Padrón N° 93211 informado por la Dirección Nacional de Catastro en el cual se observa que el inmueble se encuentra ubicado entre calles San Martín y Alberdi en forma coincidente con lo expresado en el informe de dominio. La circunstancia de que la calle en la que se encuentra ubicada en inmueble haya variado de nombre -Moreno primero y en la actualidad Belgrano- lo cual fue mencionado por los actores no sólo al iniciar la presente acción reivindicatoria sino también en el proceso sucesorio en los cuales fueron declarados herederos de Moises Rene Herrera y Margarita Martinez- no obsta que al analizar el material probatorio enunciado surgiera a las claras que el inmueble objeto de la presente acción es el mismo.

Por los argumentos vertidos el agravio de la demandada resulta inadmisibile.

7.- c) Agravio referido a la posesión:

La parte agraviada manifestó que los actores no probaron que sus padres mantuvieron la posesión del inmueble que pretenden reivindicar. Agregaron que no basta sostener que la titularidad del dominio fue adquirida en fecha 29/12/2009 a través de una hijuela extendida a nombre de Herrera Eduardo Edmundo y de Herrera Amalia Cesarea, ni mucho menos que en esa época comenzaron los conflictos con el inmueble sin existir prueba que respalden los dichos de la parte actora.

Debemos recordar que la definición legal de la acción de reivindicación está dada por el art. 2758 del Código Civil, que expresa que “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella”, y la doctrina la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat-Argañaraz, Derechos Reales, T° III, n° 2034). Siguiendo a los arts. 2758 y 2772 del Código Civil, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: a) justificar el título que da derecho a la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del reivindicado; y finalmente d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída, y resulta procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que aquélla exista, obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituir dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (arg. arts. 2778, 2782, 2785 y 2794 del C. Civil; CSJTuc., sentencia N° 1021, 02/8/2017, “Villaluenga Carlos Macario vs. Romero Antonio Orlando s/ Reivindicación”).

Al respecto se ha sostenido que una vez que el actor acredita su mejor derecho sobre el inmueble mediante el título respectivo, la única posibilidad concreta que le asiste al demandado para detener la acción es probar que ha poseído durante el lapso requerido por la ley para que se configure la usucapión larga y que oponga tal excepción o defensa en el juicio reivindicatorio. Si esto no ocurre, como en el caso en análisis, dado que el título del actor se halla revestido de una presunción de legitimidad que para el demandado es absoluta e irresistible, no podrá resistir con éxito la acción reivindicatoria (v. Kiper, C., "Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba", JA, 1983-IV-328; Fornielles, S., "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", JA, 1946-III-sec. doctr., 6 y sigtes.; Mariani de Vidal, M. "Curso de derechos reales", t. 3, p. 217).- (CCC, Sala 3, “Prado Luis Adrian Vs. Molina Héctor Guillermo S/ Reivindicación”, sent. N°370 de fecha 29/07/2016).

La parte actora presentó el título de propiedad que pretende reivindicar -testimonio de hijuela de fecha 12/5/2008, inscripto en el Registro Inmobiliario en fecha 29/12/2009, donde consta que la Sra. Amalia Cesarea Herrera y el Sr. Edmundo Eduardo Herrera heredaron de Moises Rene Herrera y Margarita Martinez, el inmueble objeto de la presente litis-. A ello se agrega que del expediente sucesorio incorporado al SAE "Herrera Moises Rene, Martinez Margarita s/ Sucesión" expte. N° 90/03, consta la inscripción en el Registro inmobiliario de la Escritura N° 142 de fecha 16 de julio de 1942, por la cual el Sr. Herrera Moises y Martinez Margarita adquirieron el inmueble a la Sra. Margarita Victoria de Romano.

De esta manera el título de la parte actora se remonta al año 1942, por lo que cobra vigencia la presunción establecida por el art. 2790 del Cód. Civil. La presunción de posesión se remonta hasta dónde los títulos llegan, y por ello es que la acción reivindicatoria procederá "en los términos del art. 2790 del Cód. Civil, si el actor presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba haber adquirido el dominio por prescripción" (cfr. CSJTuc., sentencia N° 290 del 05/5/2010, cc N° 935 del 18/11/2004; N° 685 del 31/8/2000; sentencia del 13/5/1996 en "Aguirre, José G. vs. Luna, Juan B. s/ reivindicación", entre muchas otras).

Siendo entonces que las demandadas no consiguieron probar los extremos previstos en los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil conforme lo manifestado por el Sentenciante -lo cual se encuentra firme-, se torna improcedente el planteo en orden a cuestionar la posesión de los antecesores de los actores.

Por lo expuesto el agravio deviene admisible.

8.- En materia de costas de la segunda instancia deberán imponerse a las demandadas en su totalidad, por el principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 CPCCT).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. María José Posse 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 Rosa Eusebia Farias y Norma Beatriz Farias, en fecha 30/8/2023 contra la sentencia n° 243 de fecha 8 de junio de 2023, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación, la que se confirma en todos sus términos.

II).- COSTAS del recurso se imponen a las demandadas en su totalidad, por el principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 CPCCT).

III).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba

ANTE MÍ: Firma digital:

Julio Rodolfo Maihub - Prosecretario

Actuación firmada en fecha 19/02/2024

Certificado digital:
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

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>.