

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

Unidad Judicial: **EXCMA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SECRETARÍA JUDICIAL - CIVIL - CJC**
Tipo Actuación: **REC. DE CASACION**
Fecha Depósito: **24/06/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20223970304 - VEGA SELVA ENRIQUETA, -ACTOR
20185004245 - RODRIGUEZ DE VEGA, MARTA ROSA-DEMANDADA
20185004245 - VEGA, SILVIA ANTONIA-DEMANDADO
90000000000 - SUCCAR, ANA MARIA-DEMANDADA
90000000000 - PICON, NOEMI-DEMANDADA

ACTUACIONES N°: 306/07



H20730761766

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE TUCUMÁN

C A S A C I Ó N

Provincia de Tucumán, reunidos los señores Vocales de la Excma. Corte Suprema de Justicia, de la Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal, integrada por los doctores Daniel Leiva, Antonio D. Estofán y Daniel Oscar Posse, bajo la Presidencia de su titular doctor Daniel Leiva, para considerar y decidir sobre el recurso de casación interpuesto por la parte actora en autos: “*Vega Selva Enriqueta s/ Prescripción Adquisitiva*”.

Establecido el orden de votación de la siguiente manera: doctores Antonio D. Estofán, Daniel Oscar Posse y Daniel Leiva, se procedió a la misma con el siguiente resultado:

El señor Vocal doctor Antonio D. Estofán, dijo:

I.- Viene a conocimiento y resolución de esta Corte Suprema de Justicia, el recurso de casación planteado por el letrado apoderado de la parte actora contra la sentencia N°270 de Sala I de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial Concepción, de fecha 20 de agosto de 2024, y que fuera declarado admisible mediante resolución del referido Tribunal del 13 de noviembre de 2024.

II. La sentencia impugnada no hizo lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la 1ª nominación, confirmándola en todos sus términos; y que resolviera no hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva instaurada por la parte actora, con costas a la vencida.

II.- Entre los antecedentes relevantes del caso se observa que a fs. 2 se presenta Selva Enriqueta Vega iniciando juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado sobre camino vecinal de la localidad de La Tipa, departamento Río Chico. Expresa que ocupa el predio de forma pública, pacífica e ininterrumpida, como única dueña desde hace más de 30 años. Construyó su vivienda precaria y comenzó a labrar la tierra, sembrando y cosechando verduras, que vendía a terceros

comisionistas. Afirma que cercó el terreno con alambres de tres hebras, con el objetivo de evitar el ingreso de animales. Manifiesta que en el año 1974 contrajo matrimonio con el señor Armando Alberto Armas, con quien tuvo dos hijos, constituyendo como domicilio conyugal y hogar familiar, el inmueble objeto de esta acción. Destaca que abonó los servicios de agua para riego y energía eléctrica, así como las tasas comunales. Finalmente destaca que desde el año 1973 ocupa el bien, realizando mejoras y encargándose de las obligaciones comunales y de los servicios.

Presentados los informes del Registro Inmobiliario y de Catastro, se corre el pertinente traslado de ley.

A fs. 388 se presentan las señoras Silvia Antonia Vega -hermana de la actora- y Marta Rosa Rodríguez de Vega, quien manifiesta ser esposa del señor Benigno Nicolás Vega (fallecido) hijo del verdadero titular de la posesión don Benigno Leandro Vega. Sostiene que vive en el inmueble junto con sus seis hijos desde hace más de 30 años. Asegura que la propiedad le corresponde a su difunto esposo y a la vez, a los sucesores universales de Benigno Leandro Vega, no sólo a la actora.

El señor Juez de grado, por sentencia n° 528 resolvió hacer lugar a la intervención como tercera de la Señora Marta Rosa Rodríguez de Vega, no así al pedido de intervención de Silvia Antonia Vega.

Tramitado el proceso, el 29 de febrero de 2024 dicta sentencia el Sr. Juez de primera instancia no haciendo lugar a la demanda incoada con costas a la actora. Para así pronunciarse, consideró que teniendo como antecesor común en la posesión al Sr. Benigno Leandro Vega -padre de la actora y del fallecido esposo de la señora Marta Rosa Rodríguez- correspondía a la Señora Selva Enriqueta, acreditar la interversión de su título frente a la tercera heredera. Que debió acreditar la realización de hechos inequívocos que tradujeran su manifiesta voluntad de excluir a la heredera mencionada. En ese sentido, el sentenciante entendió que esos actos exteriores recién se verificaron cuando la señora Marta Rodríguez de Vega tomó conocimiento espontáneamente de la existencia de este juicio en fecha 20/12/2013.

Apelada la sentencia de primera instancia por la parte actora, la Cámara resolvió no hacer lugar al recurso interpuesto, confirmando íntegramente el pronunciamiento de primera instancia, cargando costas al actor vencido. Consideraron los sentenciantes que la actora no logró probar la interversión de título frente a la alegada posesión de la Señora Rodríguez; que como consecuencia no aparece el requisito de exclusividad en la posesión, indispensable para prescribir.

Contra el citado pronunciamiento la representación letrada de la parte actora interpone recurso de casación. Conferido el traslado de ley, los demandados contestan, solicitando que el recurso de casación sea rechazado.

IV.- Siendo inherente a la competencia funcional de esta Corte como Tribunal de casación, la de revisar lo ajustado de la concesión efectuada por el *A quo*, la primera cuestión a revisar es la relativa a la admisibilidad del remedio impugnativo extraordinario local.

El recurso ha sido deducido en término, se impugna sentencia definitiva y en cuanto al requisito de depósito exigido por el art. 809 CPCC, no resulta necesario pues la recurrente goza del beneficio de litigar sin gastos. Por otro lado, el escrito recursivo se basta a sí mismo en cuanto a sus fundamentos fácticos y jurídicos y la impugnación recursiva se motiva en la infracción a normas de derecho y arbitrariedad de sentencia. También se ha dado cumplimiento con las exigencias formales de presentación del escrito de casación establecidas en la Acordada n° 1498/18.

En mérito a lo expuesto, considero que el recurso en examen resulta admisible y, siendo ello así, queda habilitada la competencia de este Tribunal para ingresar al análisis de procedencia de los

agravios.

Por otra parte, en lo que refiere al escrito de contestación del recurso de casación presentado por la señora Rodríguez, advierto que éste no cumple con los lineamientos dispuestos por la Acordada n° 1498/18, al contener una extensión mayor de 26 renglones. En su mérito, conforme fuera resuelto, reiteradamente, por esta Corte, corresponde tener por incontestado el traslado conferido en fecha 06/05/2022 (CSJT, 22/02/2022, “*Leiva, Manuel A. c/ Mema, Lisa J. y otra s/ cobro ejecutivo*”, -sentencia n° 123; *id.*, 19/04/2021, “*Valdez, Mauro Exequiel c/Albornoz Torres, Harol Darío y otro s/ daños y perjuicios*”, - sentencia n° 313; *id.*, 16/06/2020, “*Transporte Dapello S.A. c/ Yanina Berries S.A. s/ ejecución hipotecaria*”, sentencia n° 356).

V.- Corresponde, en consecuencia, pasar a la exposición y estudio pormenorizado de los fundamentos de la sentencia que injurian al recurrente y de la argumentación desplegada por éste. Fundamentación ésta donde, en síntesis, se agravia sosteniendo que el fallo atacado incurre en gravedad institucional por arbitrariedad en la valoración de los medios probatorios, lo que deriva en conclusiones y presunciones que carecen de lógica y asidero fáctico.

V-1.- Así se agravia el recurrente que los sentenciantes -de igual manera que el juez de grado- consideren que pesaba sobre la actora la carga de probar la interversión del título, pues su posesión tendría como antecesor común con la señora Rodríguez, Benigno Leandro Vega. Que nunca tuvo posesión pública y exclusiva, pues no logró probar que la ocupación de la señora Rodríguez es el resultado de un préstamo que le hiciera a su difunto hermano.

Argumenta que para arribar a esa decisión sólo se tomó en cuenta los testimonios parciales de María Santos Quinteros y Segundo Nemesio Uñates, quienes hicieron una somera mención de que el inmueble habría pertenecido a Leandro Vega.

En el mismo sentido se agravia que el tribunal considere que no existen elementos a valorar de donde surja el carácter precario de la tenencia de Rodríguez. Entiende que el fallo impugnado ha omitido valorar adecuadamente el copioso bagaje instrumental que apoya su pretensión, que en conjunto con el resto de las pruebas da cuenta de su insoslayable relación de poder sobre la cosa. En ese afán destaca que no se valoró el testimonio del agrimensor autor del plano de mensura quien expuso que al tiempo de la medición no existía otra persona en el interior del predio más que la actora. Que en ese contexto cobra relevancia su denuncia de que el espacio donde puso la vivienda precaria la señora Rodríguez fue objeto de un comodato de la actora a su hermano; y que esto último, también se infiere del permiso otorgado por la Sra. Vega a su otro hermano, Manuel Jesús Vega habilitándolo a construir un inmueble en su predio (actuación de fecha 2/4/97 ante el Juzgado de Paz de Los Sarmientos).

Continúa sus embates agravándose del disímil tratamiento brindado a los testimonios obrantes en la causa, pues el Tribunal hace primar los dichos de Quinteros y Uñates, que no tienen asidero en ningún otro medio probatorio; desmereciendo el testimonio del señor Rubén Lobo quien “*asiente que Vega prestó a Rodriguez el lugar que ocupa dentro de su inmueble*”. Destaca que éste último recibe apoyatura en abundante prueba instrumental, de inspección ocular e indagación vecinal e informativa; en ese afán enfatiza el testimonio espontáneo del Sr. Frías -vecino inmediato del predio-, recabado por el Juez de Paz en el marco de la inspección ocular, quien afirma que es ocupado por Selva Vega desde hace más de 40 años y que lo posee a título de dueña.

Así lo agravia también que el Tribunal no haya conferido valor a toda la documental aportada por la actora, depojándolas de toda fuerza probatoria.

Entiende arbitraria y falta de motivación la conclusión del tribunal de que no existen elementos de donde surja el carácter precario de la ocupación de Rodríguez, y que ello lleve a la conclusión de

que las posesiones de ambas derivan del antecesor común Benigno, obligando a la actora a probar una interversión de título, so pena de negar su pretensión usucativa.

Adelanto mi opinión en el sentido que este agravio debe prosperar. Efectivamente -como lo alega el recurrente- el razonamiento de la sentencia resulta arbitrario por una errónea valoración de la prueba y por falta de motivación adecuada.

El Tribunal inferior en grado construyó su argumentación sentencial apoyándose en los dichos de la señora Rodríguez y en el testimonio de Quinteros y Uñates, para concluir en la falta de exclusividad de la posesión de la actora, la derivación de la posesión de ambas -señora Vega y señora Rodríguez- de un antecesor común, y la consecuente necesidad de que la actora intervirtiera el título para poder invocar posesión *animus domini*. Mas en ese afán, los sentenciantes pasaron por alto ciertas contradicciones de los testimonios con el material probatorio de la causa.

Efectivamente, como señala el recurrente, se valoró aquellos testimonios aún cuando se contradecían con las constancias de la causa. Así, por ejemplo, la testigo Quinteros asegura que la señora Rodríguez vive en el predio desde el año 86; (también es esa la versión que relata la señora Rodríguez, que vive en el inmueble desde hace más de 30 años); sin embargo, del plano de mensura para prescripción adquisitiva realizado en el año 1997, solamente se advierte la existencia de las dos construcciones que pertenecen a la actora, no aparece la vivienda que ocupa hoy la señora Rodríguez. Por el contrario, es recién en la inspección ocular de fecha 4 de abril de 2023, que el Juez de Paz detalla la existencia de dos construcciones de larga data, una casa ocupada por la señora Vega y otra que no está habitada, y al norte de la propiedad dos construcciones más que están habitadas.

Ahora bien, admitamos por un momento la hipótesis de que la señora Rodríguez ocupara el inmueble desde hace más de 30 años; resulta extremadamente raro que no acompañe ni una sola boleta de pago de tasas comunales o servicios o alguna otra prueba que acredite la invocada posesión (únicamente una constancia de la comuna a la que me referiré más adelante); mientras por el contrario la actora adjuntó abundantes constancias documentales en ese sentido, que sin embargo el Tribunal omitió valorar en su integralidad.

En este punto debo hacer mención al único elemento de prueba documental que la señora Rodríguez, en aras de acreditar la invocada posesión original del señor Benigno Leandro Vega, acompaña, un comprobante de fecha 29 de mayo de 1991, de la Comuna de Los Sarmientos y La Tipa, donde expresamente dice que las contribuciones comunales del inmueble en cuestión “*son pagadas por el señor Leandro Vega desde el año 1981*”; pues bien, del acta de fallecimiento del señor Benigno Leandro Vega obrante en autos, se constata que su deceso se produjo el 29 de noviembre de 1988. La confrontación de las fechas de la referida constancia y del fallecimiento, generan -cuanto menos- dudas sobre la autenticidad de dicho instrumento; lo peor del caso es que -eventualmente- sería la única prueba que refrendaría la versión del antecesor común.

Debe destacarse también que del análisis de los testimonios de los testigos propuestos por ambas partes surge una manifiesta oposición entre ellos; mientras los testigos de la actora reconocen a Selva Enriqueta Vega como única poseedora desde hace más de 30 años (inclusive alguno de ellos manifiesta que ella le prestó a sus hermanos el predio para que vivan); por la otra parte, los testigos de la señora Rodríguez expresan que ésta ocupa el inmueble desde el 86, inclusive un par de ellos reconocen como dueño al señor Benigno Leandro Vega. Esta flagrante contradicción entre los testimonios, exigía -más que nunca- una meticulosa labor hermenéutica de las constancias de la causa, que derivara en una adecuada y debidamente fundada conclusión sentencial.

Pues bien, de lo brevemente reseñado, se advierte que el pronunciamiento en estudio no ha cumplido adecuadamente su labor analítica; la interpretación de la prueba se limitó al análisis parcial y aislado de algunos de los elementos de juicio obrantes en la causa, pero no cumplió con el deber de integrarlos y armonizarlos debidamente en su conjunto, con todas las pruebas obrantes en autos, defecto que lleva a desvirtuar la eficacia que, según las reglas de la sana crítica, corresponde a los distintos medios probatorios.

El Tribunal sentenciante incurre en una arbitraria valoración de las pruebas, habiendo infringido el deber constitucionalmente impuesto a los jueces de motivar sus sentencias (art. 30 de nuestra Constitución Provincial y art 18 de la Constitución Nacional). La carencia de adecuada fundamentación, ceñida a las constancias, de la que adolece el fallo, impide juzgar la corrección jurídica de la solución del litigio.

Partiendo de que la convicción judicial es producto de la ponderación de los hechos y las probanzas, es necesario que los argumentos de la decisión a que arriba el Tribunal sean debidamente explicitados y congruentes en su totalidad con las constancias de la causa. Por lo demás, la motivación del pronunciamiento exige un razonamiento circunstanciado, claro y completo, constituyendo un requisito de validez de la resolución, pues permite a las partes y al órgano jurisdiccional al que compete el control de su legalidad verificar la observancia de las reglas de la sana crítica racional en la ponderación de las pruebas y en la determinación de la plataforma fáctica del proceso. Tales requisitos, conforme se dejó en evidencia, no se han cumplido en autos.

En el caso, los argumentos expuestos por la Cámara para justificar sus conclusiones sentenciales evidencian que la solución propiciada, en orden a la valoración del plexo probatorio, no cuenta con fundamentos adecuados y suficientes para justificarla con arreglo a la ley y a la luz de las constancias de autos. El déficit apuntado conlleva a la descalificación del fallo impugnado como acto jurisdiccional válido, a la luz de la doctrina de esta Corte en materia de arbitrariedad de sentencia. En tal supuesto, corresponde receptar el agravio del recurrente y hacer lugar al recurso de casación deducido por la actora y anular la sentencia conforme la siguiente doctrina legal: ***“Resulta descalificable como acto jurisdiccional válido, la sentencia que valora arbitrariamente y de forma parcial, las pruebas y constancias de autos y presenta fundamentación aparente”***.

VII.- En consecuencia, y en mérito a las razones apuntadas, corresponde hacer lugar al recurso intentado, debiéndose casar y anular la sentencia recurrida, con arreglo a la doctrina legal enunciada.

VIII.- Siendo la invalidez del acto producto de la actividad jurisdiccional, las costas en lo que al punto se refiere serán soportadas por el orden causado.

Los autos deberán ser reenviados a fin de que por intermedio del Tribunal que corresponda se proceda a dictar nuevo pronunciamiento, con arreglo a las doctrinas legales que se vienen de enunciar, sobre los concretos agravios que habían provocado la actuación jurisdiccional ante la Alzada.

El señor Vocal doctor Daniel Oscar Posse, dijo:

I.- La relación de los antecedentes de la causa y el juicio de admisibilidad recursiva se encuentran prolijamente realizados en el Voto del Señor Vocal Preopinante (puntos I a IV), al que adhiero.

Asimismo, comparto la solución sobre la procedencia del recurso por existencia del vicio de arbitrariedad en el razonamiento del fallo en crisis, errónea valoración de la prueba y falta de motivación adecuada.

II.- En cuanto a los fundamentos, me permito agregar lo siguiente:

1.- Los hechos y antecedentes de la causa están relatados en la sentencia de 1ra instancia de la que surge: “Que a fs. 2 se presenta la Sra. Selva Enriqueta Vega DNI N° 12.185.953 con el letrado apoderado Dr. Carlos Cruzado Sánchez, con domicilio en entrada de Rivas, localidad de La Tipa, departamento Río Chico, provincia de Tucumán e inicia juicio de prescripción adquisitiva. El objeto de la acción está constituido por un inmueble ubicado sobre camino vecinal de la localidad de La Tipa, departamento Río Chico, provincia de Tucumán, identificado con”.

“En cuanto a los hechos, expresa que el predio es ocupado de forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 30 años, manteniéndose como única dueña del inmueble de litis. Manifiesta 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. Afirma que cercó el terreno con alambres de tres hebras, con el objetivo de evitar el ingreso de los animales al predio. Cuenta que el 16/06/1974 contrajo matrimonio con el Sr. Armando Alberto Armas, de esta relación surgieron sus hijos, Sergio Antonio y Fabián Enrique, constituyendo como domicilio conyugal y familiar el inmueble objeto de esta acción. Explica que años más tarde culminó su relación conyugal y contrajo divorcio mediante sentencia en el año 1990. Destaca que abonó los servicios de agua para riego y energía eléctrica, más las tasas comunales que gravan el bien. Sostiene que desde el año 1973 ocupa el bien, realizando mejoras y encargándose de las obligaciones comunales y de los servicios, por lo que solicita se haga lugar a la demanda, ofrece prueba y cita derecho que estima aplicable al caso”.

“2.- Solicitados los informes de ley, a fs. 153 la Comuna de Los Sarmientos y La Tipa informa que el Padrón N° 62110 figura nombre de Selva Enriqueta Vega. A fs. 159 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis se encuentra registrado a nombre de Teresita Brignoli, Felipe Auvix, Teresita Margarita Sucar y como contribuyente, Julián Sucar”.

“A fs. 161 la Dirección General de Catastro, Área de Inmuebles Fiscales, hace constar que el inmueble de este juicio no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán”.

“A fs. 196 el Registro Inmobiliario informa que el padrón N° 62110 cuenta con antecedente registral: R-6962, a nombre de: Julián Sucar, Ana María Sucar de Dip, Alicia Sucar de Pérez, Julián Benito Sucar, Teresa Martina Sucar de Carabajal, Felipe Lisandro Auvix, Margarita Esther Auvix de Otaegui, Alberto Ramón Ariel Brignoli, Noemí Picón de Brignoli, María Laura Brignoli, Alejandro Brignoli, Teresita Brignoli de Paula, Oscar Alberto Brignoli.”

Posteriormente se detallan los trámites tendientes a correr traslado de la demanda a los titulares registrales mentados.

“A fs. 388 se presentan las Sras. Silvia Antonia Vega y Marta Rosa Rodríguez de Vega, quien manifiesta ser esposa del Sr. Benigno Nicolás Vega hijo del verdadero titular de la posesión don Benigno Leandro Vega. Expresa que vive en el inmueble junto con sus seis hijos desde hace más de 30 años. Sostiene 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”

“A fs. 458 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 hacer lugar a la intervención de la Sra. Silvia Antonia Vega”.

III.- 1.- La Cámara inicia el análisis de los agravios a partir de lo que considera “el eje central sobre el cual giró la decisión de la Sentenciante” (sic) y dice: “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”.

De esta frase se desprende prístinamente que para que se endilgue a “la interesada” (actora) la “acreditación de la interversión del título” debía primero haberse considerado probada la sucesión del padre de la actora, que en ella el bien inmueble de autos –sus derechos sobre él- formaba parte de algún modo del acervo sucesorio, que tuvo la posesión del bien, que este bien y posesión pasó a sus hijos.

Por tanto, se advierte que, de un lado, el razonamiento sentencial incurre desde la premisa de la que parte, en una especie de *petitio principii* pues parte de la aplicación del instituto de la interversión del título -teniendo liminarmente por acreditados sus supuestos- para valorar la prueba de la causa y, de otro costado, en esa misma tarea hermenéutica, la Cámara incurre en los vicios y errores valorativos ya referenciados (arbitrariedad sentencial).

En otras palabras: En toda interversión, como condición necesaria y por definición, el sujeto debe partir de una especie de relación de poder para llegar a otra. En el momento inicial la persona es, por caso, tenedora, y luego deviene poseedora. Esto excluye de la figura todos aquellos supuestos en los cuales el sujeto adquiere una relación de poder en forma originaria, es decir, sin que se verifiquen antecedentes de ejercicio de poder respecto de la cosa.

Para analizar si la actora produjo la prueba de una posesión excluyente o la interversión del título, primero deviene imprescindible discernir con antelación si estamos en presencia de un tenedor que quiere devenir poseedor o de un co-poseedor que quiere devenir poseedor exclusivo.

De la demanda no surge que se esté ante un caso de un heredero que invoca la posesión en perjuicio de los otros herederos o sucesores, ante la hipótesis de interversión de co-poseedor a poseedor exclusivo.

De modo que el razonamiento de Cámara parte de un hilo conductor que en realidad debió ser invertido: no se trataba primeramente de observar si la actora probó la interversión del título sino si se probó el supuesto de hecho de la figura misma. Fecho, recién se podía pasar a observar lo primero.

Amén de ello, el Tribunal *a quo*, en cuanto se dispone a analizar este supuesto -existencia de posesión en la señora Rodríguez por haberla obtenido de Leandro Vega, antecesor común en la posesión, padre y suegro de actora y tercera oponente respectivamente, incurre en el vicio de arbitrariedad. Veámoslo.

2.- De lo relatado en el punto II de la presente, se desprende que la actora pretende usucapir un bien del cual manifiesta tener la posesión por más de 30 años. No reconoce en otro la posesión del bien; no afirma que hubo, en algún momento de una hipotética tenencia, o co-posesión, ni que hubo intervertido el título; no indica accesión de posesiones, ni nada similar. Demanda por prescripción adquisitiva sobre la base de una posesión de más de veinte años y esa demanda es notificada a los titulares registrales del bien raíz.

Ahora bien, si la interversión del título se produce cuando quien ha comenzado a ejercer poder sobre la cosa por un título determinado pasa a tenerla por otro; si ella consiste en la mutación de la causa de la posesión, base de la transformación de la relación posesoria, mal podía la parte actora,

en esa instancia liminar, presentar prueba de que comenzó a poseer por sí y no en nombre de otro ya que nunca presentó esta cuestión. Será la tercera interviniente en el proceso la que alega *posesión* en el mismo predio en base a lo referido por el Tribunal *a quo*: la sucesión del padre de la actora y suegro de la señora Rodríguez, e introduce, así, la hipótesis de la interversión del título. Y recordemos que es principio jurídico que la carga de la prueba “*incumbit ei qui dicit*” (arg. art. 322 procesal).

3.- De todo ese complejo fáctico y procesal detallado emergía la exigencia, para el juzgador, de una atenta ponderación de las pruebas producidas en el presente litigio. A partir de la posesión de la actora (sobre lo que no parece haber dudas en los sentenciantes) debían haber valorado adecuada y holísticamente el complejo probatorio de autos para determinar si la tercera es tenedora o poseedora, el carácter de la permanencia de la señora Rodríguez en el predio (“*la causa de la relación real*” -sic de la sentencia de Cámara-) y si -de acuerdo a este resultado-, la posesión de la actora tiene carácter exclusivo o no. Determinar si la alegada posesión de la actora -que pretende prescribir- ha sido excluyente o no y cómo se zanja, entonces, esta cuestión.

4.- Al respecto, el Tribunal *a quo* parece reconocer la posesión de la señora Rodríguez y con ello también la posesión del antecesor común (Benigno Leandro Vega) e indica, como vimos que, ante la presencia de otra posesión en el mismo predio, la actora debía haber probado la interversión del título y no lo hizo.

La pretensión de que se acredite por la actora la interversión del título supone una premisa sobre la cual la sentencia carece de fundamentación suficiente; a saber: que existió una posesión en el padre de la actora y suegro de la señora Rodríguez y que estas han recibido de aquél la posesión. Si el argumento central de rechazo de la prescripción gira en torno a esta figura jurídica, debía el Tribunal de mérito, como primera tarea, fundamentar su aplicación al caso. Para ello, debía valorar la prueba de la existencia de la posesión del padre para luego, derivar que sus hijos -en tanto herederos, como lo mencionan las sentencias de anteriores instancias-, poseían en conjunto y/o que la posesión de uno, aprovechaba la de los otros.

Esta tarea de fundamentación no fue efectuada válida y adecuadamente en la sentencia atacada. En este sentido, concordamos con lo expuesto en el voto del Señor Vocal preopinante: “El tribunal construyó su argumentación apoyándose en los dichos de la Sra. Rodríguez y en el testimonio de Quinteros y Uñates”. Sus testimonios -que afirman la posesión de esta desde 1986- aparecen contradichos por otras constancias de la causa, por ej: el plano de mensura de 1997 en donde no aparece la vivienda de la Señora Rodríguez. Omite ponderar el sentenciante la ausencia casi total de prueba de su propia posesión por parte de la tercera interviniente.

Agregamos a ello que incluso las inspecciones oculares a que refiere la Cámara (“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 Señora Enriqueta Vega como por la Señora Marta Rodríguez, lo que es reconocido por las partes” -sic-) de 2017 y actuación de 2023 se confrontan con lo que emerge del plano de mensura de 1997. Es decir, existen contradicciones entre las pruebas que el sentenciante debía haber asumido y hecho cargo explícitamente para dar razón válida de la solución que propone.

5.- Es que no parece suficiente, en las concretas circunstancias de la causa, a los fines de acreditar la posesión de Rodríguez, el adjuntar un comprobante de pago de la Comuna de Los Sarmientos de 1991, en que se menciona que las contribuciones “son pagadas por el sr. Leandro Vega desde 1981”.

En primer lugar porque es esta la única prueba –junto con la de los testigos de Rodríguez, que se contradicen con los de la actora, sobre lo que volveremos- que acreditaría la versión de aquélla del antecesor común.

En segundo lugar, porque solo la acreditaría respecto a uno de los elementos de la posesión. Nos referimos al *animus domini*. En efecto, recordemos a esta altura del razonamiento que la jurisprudencia dominante acuerda al cumplimiento de las obligaciones fiscales, valor probatorio; el pago de impuestos (en general) es apto para demostrar ese *animus*, presumiéndose que la intención de retener la cosa para sí se remonta a la fecha en que los pagos se hicieron efectivos. Sin embargo, es también sabido que el pago de los impuestos por sí solo no se configura como medio idóneo para adquirir la posesión. "La satisfacción de los tributos no evidencia por sí la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión". "Para adquirir la posesión ad usucapionem y en general para conservarla, es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, y estos siempre importan conductas sobre la cosa que ponen al poseedor en relación con ella a diferencia de lo que ocurre con el pago de los impuestos, no solo exteriorizan el ánimo del agente, sino también inequívocamente el corpus" (conf. Lapalma Bouvier, "El Proceso de Usucapión", pág. 165).

En tercer lugar, porque las declaraciones de los testigos de la señora Rodríguez (único elemento que coadyuva a la ya débil prueba del comprobante de pago por cierta cantidad de años -recuérdese que Leandro Vega falleció en 1988 y el comprobante de pago de la Comuna es de 1991 afirmando que existen pagos a su nombre desde 1981-) se encuentran en evidente contradicción con los ofrecidos por la parte actora acerca de la presencia de la tercera interesada en el predio, desde cuándo y razón de ello. Esta circunstancia debía haber sido objeto de un análisis más pormenorizado y riguroso en la pieza procesal analizada.

6.- Asimismo, se observa que carece de ese análisis así calificado el hecho de haber descartado sin más el indicio emergente del préstamo de la actora a otro de sus hermanos (Manuel Vega), que si bien no prueba por sí mismo que la habitación de Rodríguez en el predio haya sido derivada también de él (primer motivo de sostén de fallo), su exclusión *como indicio* debió haber estado fundada en mayores y más válidos elementos. Y es que el tribunal de mérito, en el punto, entiende que la interversión del título convoca a una interpretación restrictiva; (segundo motivo de sostén del fallo) pero ocurre que primero debía esta premisa (existencia de la interversión) estar adecuadamente fundada y, como se adelantó, ello no es así.

Por tanto, el vicio sentencial ya adelantado en que incurre la sentencia en cuanto a partir *infundadamente* de la interversión del título, incide en la interpretación y valoración que se hace en este punto relativo al préstamo a los hermanos y constituye, desde este ángulo, una *petitio principii*.

7.- Este error de razonamiento lo vemos también a lo largo de toda la sentencia. No sólo en los párrafos ya citados textualmente *ut supra* sino además, v.gr: "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" (luego de ello pasa a interpretar como queda dicho, el préstamo a su hermano Matías y su valor probatorio). "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”.

Asimismo, este error de razonamiento (observar ponderar, valorar la prueba -y no toda ni en conjunto- por hacerlo desde la atalaya de la existencia de interversión de título) atraviesa, como dijimos, todos los considerandos sentenciales explícita o implícitamente.

8.- En definitiva: La Cámara analiza parcializadamente las probanzas del caso y no las pondera en una visión global de conjunto que lleve a formar una convicción razonable apoyada en la totalidad de las constancias de la causa. No se hace cargo de las contradicciones emergentes de las acreditaciones ofrecidas por las partes de sus dichos. Y finalmente y no por ello menos fundamental: El Tribunal incurre en un error de razonamiento toda vez que parte de la necesidad de la prueba de interversión del título por parte de la actora y desde esa atalaya procede a valorar y estimar todas las probanzas de autos. Sin embargo y como se analizara en la presente, ella debía fundamentar *primera y válidamente* el supuesto de hecho de aquella interversión para recién después, proceder como lo hizo.

IV.- Por lo expuesto, la pieza procesal *sub examine* incumple los arts. 3 CCCN, 212 y ccdtes procesal, 30 CP, debiendo ser anulada según la doctrina legal y Resolutiva que se propone en el voto del Señor Vocal preopinante.

El señor Vocal doctor Daniel Leiva, dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos vertidos por el señor Vocal preopinante doctor Antonio D. Estofán, vota en idéntico sentido.

Y VISTO: El resultado del precedente acuerdo, la Excma. Corte Suprema de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal,

RESUELVE:

I.- TENER POR INCONTESTADO el traslado del recurso de casación conferido a la señora Marta Rosa Rodríguez, conforme lo considerado.

II.- HACER LUGAR, conforme lo considerado, al Recurso de Casación interpuesto por la actora contra la sentencia N°270 de Sala I de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial Concepción, de fecha 20 de agosto de 2024. En consecuencia **SE CASA Y ANULA** la sentencia conforme la doctrina legal enunciada. Los autos deberán ser reenviados a origen, a fin de que por intermedio del Tribunal que en definitiva corresponda se proceda a dictar nuevo pronunciamiento sobre los agravios que habían provocado la actuación jurisdiccional ante la alzada.

III. COSTAS de esta instancia, como se consideran.

IV. RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR LA ACTUARIA/O FIRMANTE EN LA PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DE LA ACTUARIA/O. JST

Actuación firmada en fecha 23/06/2025

Certificado digital:
CN=FORTE Claudia Maria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27166855859

Certificado digital:
CN=ESTOFAN Antonio Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20080365749

Certificado digital:
CN=POSSE Daniel Oscar, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23126070039

Certificado digital:
CN=LEIVA Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20161768368

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