

Expediente: 180/20

Carátula: MALDONADO ROBERTO, DIAZ MARIA JOSEFINA Y MALDONADO MARIA PAULA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO CAMARA

Fecha Depósito: 12/05/2025 - 04:40

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

23164604039 - VILLAFANEZ, MARDOQUEO INOCENCIO-DEMANDADO

23164604039 - VILLAFANEZ, EULALIA DEL TRANSITO-DEMANDADO

23164604039 - VILLAFANEZ, EULALIA DEL CARMEN-DEMANDADO

23164604039 - VILLAFANEZ, MARIA MAGDALENA-DEMANDADO

90000000000 - CEBALLOS, SOLEDAD ALEJANDRA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - CEBALLOS, MIGUEL ANGEL-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - CEBALLOS, MARCELO ALEJANDRO-HEREDERO DEMANDADO

30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION

20223970304 - MALDONADO, ROBERTO-ACTOR

20223970304 - DIAZ, MARTA JOSEFINA-ACTOR

20223970304 - MALDONADO, MARIA PAULA-ACTOR

23164604039 - VILLAFANEZ, HUGO GUILLERMO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 180/20



H20721756333

JUICIO: MALDONADO ROBERTO, DIAZ MARÍA JOSEFINA Y MALDONADO MARIA PAULA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - EXPTE. N°180/20.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 9 días del mes de mayo de 2025, la Sra. Vocal 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 la Sra. Vocal Subrogante Dra. María. Cecilia. Menéndez, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido por el letrado apoderado de la parte actora Carlos Cruzado Sánchez en fecha 16/9/2024 (según reporte SAE), contra la sentencia n° 341 de fecha 23 de agosto de 2024, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación del Centro Judicial de Concepción, en estos autos caratulados: “Maldonado Roberto, Diaz María Josefina y Maldonado María Paula s/ Prescripción Adquisitiva, expediente n° 180/20”. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dra. María Cecilia Menéndez. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo:

1.- Que por sentencia n° 341 del 23/8/2024 el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la II Nominación de este Centro Judicial de Concepción resolvió: no hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva instaurada por la parte actora e hizo lugar a la reconvención por reivindicación entablada por los demandados. Impuso las costas a la parte actora vencida.

2.- Contra dicha resolución, el letrado apoderado de la parte actora dedujo recurso de apelación en fecha 16 de septiembre de 2024(según reporte SAE), el cual fue concedido por decreto de fecha 17/9/2024. La parte demandada contestó el recurso en fecha 3/10/2024 (según reporte SAE) .

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

3.1.- En fecha 15/7/2020 se presentó la letrada María Teresa Barquet, en representación de Roberto Fernando Maldonado, Marta Josefina Díaz y María Paula Maldonado, y promovió juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado sobre calle Aguado N° 765 de la localidad de Aguilares, Departamento Río Chico, Provincia de Tucumán; Matrícula: R-15196. Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I, Sección A , Manzana 68J, Parcela: 24. Padrón inmobiliario N° 67473, Matrícula Catastral N° 31117/1854. El mismo, está compuesto de 9 mts. de frente, de este a oeste por 43,63m de fondo de sur a norte. Linda al Norte, con Lote 11, al Sur, con calle Alejandro Aguado, al este, con lote 17, al Oeste, con lote 15. SUP : 392,40 m2. Antecedente Dominial: L° 00001- F : 089- S/ c - Zna : R , Año : 1.961

Manifestó que sus representados son legítimos poseedores a título de dueño del inmueble ubicado en calle Alejandro Aguado N° 765 de la ciudad de Aguilares, cumpliéndose posesión en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 1985, hasta la actualidad. Explicó que le correspondía el fundo de marras a la Sra. Ramona Moreira, esposa del titular registral, Ramón Inocencio Villafañe, quien puso en posesión y cedió el citado inmueble a sus mandantes en la fecha antes citada y éstos pese a su humilde condición económica nunca dejaron de atender las obligaciones tributarias y de servicios que gravan el inmueble, durante más de treinta años.

Continuó relatando que en diciembre de 2014, los hijos de la Sra. Moreira y de Ramón Inocencio Villafañe : Hugo , Eulalia del Tránsito , Catalina del Valle , Eulalia del Carmen, y María Magdalena Villafañe, se apersonaron en la propiedad para averiguar en qué carácter los actores ocupaban el inmueble, y luego se quedaron contra la voluntad de aquellos, por lo que sus representados iniciaron el proceso que tramitó por ante esta Unidad Jurisdiccional caratulado: “Maldonado Roberto Fernando y Díaz María Josefina c/ Villafañe Hugo Guillermo y otros s/ acciones posesorias” , Expediente N° 78/15. Resaltó que la legitimidad de los derechos de sus representados, fue reconocida por V.S., y por la Excm. Cámara del Fuero, mediante decisión jurisdiccional que se encuentra firme.

Resaltó que la existencia de actos exteriores e indubitables que demuestren la posesión continua e ininterrumpida de los actores, respaldados los mismos por la documental antes referida, denotan la legitimidad del pedido planteado.

3.2 En fecha 19/5/2021 se presentaron Mardoqueo Inocencia Villafañez, Hugo Guillermo Villafañez, Eulalia del Transito Villafañez, Eulalia del Carmen Villafañez y María Magdalena Villafañe y contestaron demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

Dijeron que revisten el carácter de propietarios en condominio del inmueble objeto de la Litis, por ser herederos declarados en los autos sucesorios “Villafañe Ramon Ynocencio y Otro S/Sucesion Ab-Intestato” tramitado por ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 8, del Departamento Judicial de Quilmes, Provincia de Buenos Aires.

Señalaron que el inmueble descripto, se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula R- 15196,(Asiento 1, Rubro 6), a nombre de su propietario , nuestro padre Ramón Inocencio Villafañez DNI N° 3.412.216, casado con su madre Ramona de Jesús Moreira, y por adjudicación en la sucesión de ellos, indicada en el párrafo precedente la titularidad de dominio actual se encuentra en cabeza de los presentantes,(Asiento 5 Rubro 6), identificándose con Padrón

Catastral N° 67473, con la siguiente Nomenclatura: Matricula /orden: 31227/1824, Circunscripción: 1, Sección: A, Manzana: 68J, Parcela: 24.

Aclararon que siempre ejercieron el dominio y la posesión sobre la totalidad del inmueble, en el carácter de sucesores universales, continuadores en ejercicio del derecho de dominio de nuestros padres Ramón Inocencio Villafañez y Ramona del Jesús Moreira. Expresaron que el inmueble fue comprado por su padre en el año 1961, compra instrumentada en Escritura N° 75, de fecha 30/1/1961, pasada por ante Escribana Lila A. G. de Benud, ejerciendo los causantes la posesión del mismo hasta su fallecimiento y desde allí, la continuaron sus hijos sin interrupciones.

Indicaron que los actores Roberto Fernando Maldonado y Marta Josefina Díaz ingresaron a habitar el inmueble como cuidadores del mismo en razón de que por el estado de salud de su madre Ramona del Jesús Moreira, era necesario que viajara periódicamente a la ciudad de Buenos Aires, para su tratamiento, y su ocupación siempre tuvo el carácter de meros tenedores, y los presentantes, luego del fallecimiento de su madre continuaron ejerciendo la posesión efectiva con el libre uso y goce del inmueble residiendo en el mismo las veces que se encontraban en Tucumán, y entre los hermanos fue Hugo Villafañez quien luego de jubilarse estableció su residencia definitiva en el inmueble.

Relataron que la ocupación del inmueble por parte de los actores, siempre fue con su consentimiento por cuanto siempre revistieron el carácter de cuidadores, por lo que la posesión que pretenden esgrimir tiene el carácter de precaria, es decir aquella que se encuentra afectada por el vicio de abuso de confianza normado en el Código Civil en el art. 2372: “La posesión es por abuso de confianza, cuando se ha recibido la cosa con obligación de restituirla”. Agregaron que la posesión de los actores además de ser viciosa por haberse obtenido por abuso de confianza, no reúne además el carácter de pública, pacífica y a título de dueño, porque la oposición de ellos a la pretensión de Maldonado, tiene la entidad de interrumpir cualquier curso de posesión tendiente a obtener la adquisición del inmueble por prescripción.

Por otro lado, los accionados reconvinieron por reivindicación, en virtud de que el inmueble se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula R- 15196,(Asiento 1, Rubro 6), a nombre de su propietario , su padre Ramón Inocencio Villafañez, casado con su madre Ramona de Jesús Moreira, y por adjudicación en la sucesión de ellos, indicada en el párrafo precedente la titularidad de dominio actual se encuentra en cabeza de los presentantes,(Asiento 5 Rubro 6).

3.3 Mediante sentencia n°341 de fecha 23/8/2024 el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación del Centro Judicial resolvió no hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva y hacer lugar a la reconvención por reivindicación interpuesta por los demandados.

En relación a la acción de prescripción adquisitiva, el Magistrado luego de valorar el marco probatorio arribó a la conclusión de que la posesión ejercida por los interesados no fue publica, dado que no fue conocida por los propietarios del predio. Así explicó que los accionantes no se desempeñaron por el tiempo necesario que exige la ley como propietarios, lo cual surge de las distintas declaraciones testimoniales, del reconocimiento de los mismos actores en el informe socioambiental y de inspección ocular, todas pruebas de donde se obtiene que los actores reconocen que la propiedad era de la Sra. Moreira (madre de los accionados), quien le permitió el ingreso a los actores. El sentenciante destacó que para poder usucapir no es suficiente contar con la posesión material del inmueble, también es necesario que los interesados acrediten como iniciaron la posesión a título de dueño, en forma exclusiva y excluyente respecto del anterior poseedor, es decir deben demostrar que su posesión no solo fue física, sino que también fue realizada con intención de ser propietarios y que se excluye al anterior poseedor.

Con respecto a la reivindicación por reconvención, el Sentenciante entendió que la titularidad de los reconvinientes sobre el inmueble fue acreditada a través de testimonio e hijuela de fecha 29/9/2015, donde consta que Eulalia del Transito Villafañez, Catalina del Valle Villafañez, Eulalia del Carmen Villafañez, Hugo Guillermo Villafañez, María Magdalena Villafañez y Mardoque Inocencio Villafañes heredaron de Ramón Ynocencio Villafañez y de Ramona de Jesus Moreira el inmueble objeto de este juicio. Añadió que en el expte caratulado Maldonado Roberto y Díaz Marta s/ Lesiones y Amenazas” se acompañó copia de escritura pública, mediante la cual se transmitió el predio en cuestión al Sr. Ramon Inocencio Villafañe.

Sobre la base de dichos instrumentos y de la valoración realizada anteriormente en relación al carácter de la ocupación de los accionantes por prescripción, el Sr. Juez de grado entendió debía aplicarse el art. 2790 del Cod. Civil y hacer lugar a la reconvención por reivindicación. Por último impuso las costas del proceso a la parte actora vencida.

4.- Agravios de la parte actora:

En su recurso de apelación, el apelante sostuvo que la sentencia impugnada no se ajustó a derecho, ya que el juez de grado no valoró adecuadamente las pruebas presentadas y adoptó una interpretación errónea de las normas aplicables al caso. Según argumentó, el Sr. El Juez omitió analizar pruebas documentales e instrumentales clave incorporadas al expediente, entre ellas, las constancias del expediente n.º 78/15. Dichas constancias acreditaban que los actores habían ejercido la posesión del inmueble desde 1988 hasta 2014, cumpliendo con las características de una posesión pública, pacífica, continua y con *animus domini*, tal como exige la normativa aplicable. Asimismo, destacó que el Magistrado incurrió en una contradicción al desconocer decisiones anteriores emitidas por él mismo en el marco del expediente referido, las cuales habían sido confirmadas por instancias superiores y revestían la calidad de cosa juzgada.

El recurrente también subrayó la relevancia de otros juicios relacionados que deberían haber sido valorados en el caso. Específicamente, hizo referencia al juicio de acción posesoria contenido en el expediente n.º 78/15, donde se reconoció judicialmente que los actores habían ejercido la posesión del inmueble desde 1988 y que dicha posesión no era producto de una liberalidad otorgada por los demandados. Según el apelante, las conclusiones de ese proceso judicial, confirmado incluso por el Tribunal Superior, constituían prueba determinante e ineludible que el juez de primera instancia debía considerar en el marco del principio de cosa juzgada. También señaló que en dicho juicio se presentaron pruebas contundentes, como pagos de impuestos, servicios públicos y documentación que demostraban la intención de los actores de ejercer dominio sobre el inmueble. El apelante alegó que la omisión de estas pruebas trasladadas evidenció una grave falencia en el razonamiento del Juez y una clara vulneración del derecho de defensa de sus representados.

Asimismo, cuestionó que el Magistrado desconociera el valor probatorio de decisiones previas donde ya se había zanjado la controversia respecto del *animus domini* de los actores. El recurrente calificó esta conducta como un acto de arbitrariedad y dogmatismo, que derivó en una decisión vacía de fundamentación y carente de coherencia con los antecedentes judiciales. Argumentó que este desconocimiento de las pruebas trasladadas era incompatible con los principios de justicia y seguridad jurídica que deben regir en cualquier resolución judicial.

Finalmente, el Dr. Cruzado solicitó que el tribunal de alzada revocara la sentencia apelada en su totalidad. Peticiona que se declarara adquirido el dominio del inmueble a favor de sus representados por prescripción adquisitiva y que, en consecuencia, se rechazaré la pretensión de reivindicación planteada por los demandados. Requirió, además, que las costas de ambas instancias fueran impuestas a la parte contraria. Concluyó que una correcta valoración de los elementos probatorios y

de los antecedentes judiciales relacionados permitiría revertir la sentencia de primera instancia y garantizar el derecho de sus representados.

La parte demandada contestó los agravios en fecha 3/10/2024 (según reporte SAE). En fecha 10/10/2024 emitió dictamen la Sra. Fiscal (según reporte SAE).

5.- De manera liminar, y atento a la entrada en vigencia del CCyCN (Ley 26.994) desde el 1° 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.

6.- Estudio del recurso:

El apelante se agravió por entender que el Sentenciante omitió toda consideración respecto al proceso de acción posesoria identificado con expediente n°78/15 caratulado “ Maldonado Roberto Fernando y Díaz Marta Josefina c/ Villafañe Hugo Guillermo, Villafañe Eulalia del Carmen y otros s/ Acción Posesoria en donde se aportaron pruebas suficientes de la posesión veinteañal que pretenden y sobre el que considero que se dictó sentencia reconociendo la posesión a título de dueño de los actores, con el carácter de cosa juzgada.

Del análisis de dicho expediente puedo hacer las siguientes observaciones:i) se trató de una acción posesoria instaurada por Roberto Fernando Maldonado y Marta Josefina Díaz contra Hugo Guillermo Villafañe, Elulalia del Carmen Villafañe, y Catalina Villafañe, la cual tuvo por objeto el mismo inmueble de este juicio; ii) en fecha 29/12/2017 el Sr. Juez Civil y Comercial II Nominación de este Centro Judicial dictó sentencia, haciendo lugar la acción posesoria. En fecha 3/10/2018 este Tribunal (de distinta integración) confirmó sentencia de primera instancia que solo vino en apelación por el agravio relacionada con la excepciones de falta de acción y de prescripción opuestas por la demandada.

En cuanto al valor de dicha sentencia y sus efectos en relación a la que en este recurso se cuestiona cabe precisar que la sentencia en el juicio posesorio (Expte. N° 78/15) reconoció la posesión de Maldonado y Díaz al momento actual del acto turbatorio que motivó la acción posesoria,diciembre de 2014,. concluyendo el Sr Juez que la posesión la ejercían los actores Maldonado y que los demandados Villafañe no pudieron acreditar en dicho proceso que se trataba de una tenencia, es decir, que tenían la posesión en nombre de un tercero, que en el caso era por el préstamo de su madre. Tal sentencia , si bien es cosa juzgada ,no impide un juicio posterior sobre la propiedad (prescripción adquisitiva). En este nuevo juicio, las pruebas deben demostrar los requisitos específicos para adquirir el dominio por usucapión, no solo la posesión en sí misma. Ello por cuanto a sentencia en la acción posesoria tiene el carácter de cosa juzgada material con los alcances limitados señalados, por lo que es susceptible de revisar aquellas cuestiones relativas al derecho de propiedad y al derecho a poseer,en el marco de los juicios que se cuestionen dichos derechos como ser el petitorio, reivindicatorio y la acción de Prescripción Adquisitiva como la del caso bajo analisis donde se discute la adquisición del dominio por la posesión continua durante el

tiempo establecido por la ley.

En base a ello, la existencia del juicio de accion posesoria debe ser considerada con estos alcances , lo que permitirá que en este juicio -que se basa en fundamentos diferentes (la adquisición del dominio por el paso del tiempo y el cumplimiento de los requisitos legales) y tiene un objeto distinto (el derecho de propiedad, no la mera posesión)se sumen a las pruebas necesarias para el progreso de la accion., lo que no significa una extensión lisa y llana de los efectos de dicho proceso como pretende el recurrente.

Al respecto, debo tener en cuenta lo expuesto por nuestro máximo tribunal nacional y provincial: “La cosa juzgada configura uno de los pilares sobre los que se asienta la seguridad jurídica y un valor de primer orden que no puede ser desconocido con invocación de argumentos insustanciales y con la pretensión de suplir omisiones, pues ataca las bases mismas del sistema procesal y afecta la garantía del debido proceso, cuyo respeto es uno de los pilares del imperio del derecho” (Fallos: 306:2173; entre otros). La preclusión aparece así como un impedimento para el ejercicio de la concreta actividad procesal por haberse perdido la facultad de hacerlo (CSJT, “Amado, Mariano Adolfo vs. Empresa de Transporte de Pasajeros Florida s/ Daños y perjuicios”, sentencia n° 457 del 01/12/1993, “Suppa, Antonio s/ Homicidio”, sentencia n° 791 del 12/12/1994; “Ramayo, Pablo Jesús vs. Provincia de Tucumán y otros s/ Daños y perjuicios”, sentencia n°470 del 08/04/2019, cit.; entre muchas otras). La observancia del principio procesal de marras no tiene por fin el cumplimiento de la forma por la forma misma, sino que apunta a resguardar otras garantías de orden superior (cfr. CSJT, “Ucuchacra S.A. vs. Provincia de Tucumán s/ Inconstitucionalidad”, sentencia n° 947 del 04/09/2015; “Ramayo, Pablo Jesús vs. Provincia de Tucumán y otros s/ Daños y perjuicios”, sentencia n°470 del 08/04/2019, cit.; entre otras). En este sentido, se ha explicado que el límite temporal es necesario para el debido orden del proceso y la preservación de la igualdad de las partes, y que la existencia de plazos en el proceso responde a la naturaleza misma de los actos humanos, por ser la temporal una dimensión esencial de ellos, lo que, sumado a la necesidad de un orden en el acontecer de los actos procesales, impide pretender calificar de excesivo rigor formal a la exigencia de su observación; esa fijación de tiempos (plazos) y orden necesarios para el debido progreso del proceso hasta su acto conclusivo, con carácter de definitivo e irrevisable, es el fundamento del principio de preclusión, el cual alcanza no solamente a la facultad de renovar las cuestiones que fueron planteadas y decididas, sino también a la de proponer cuestiones no planteadas y que habrían podido plantearse (cfr. CSJT, “Dicker Moises y otros s/ Estafa en grado de tentativa”, sentencia n° 398 del 08/07/1994; “Ramayo, Pablo Jesús vs. Provincia de Tucumán y otros s/ Daños y perjuicios”, sentencia n°470 del 08/04/2019, cit.; entre otras). De otra manera el edificio procesal zozobraría en un mar de cambiantes posiciones asumidas por los litigantes (CSJT, “S. H. E. y O. s/ Divorcio vincular por presentación conjunta”, sentencia n° 140 del 04/05/1992; “Ramayo, Pablo Jesús vs. Provincia de Tucumán y otros s/ Daños y perjuicios”, sentencia n°470 del 08/04/2019, cit.; entre otras).(...): “Es descalificable como acto jurisdiccional válido la sentencia que altera sustancialmente el contenido de lo dispuesto por un fallo anterior que se encontraba firme y pasado en autoridad de cosa juzgada (CSJT “A.M.E vs. Mapfre Argentina Seguros s/ Contratos-expte 212/16-sentencia n°695, fecha 10/8/2021).

En la resolución objeto del recurso , el Sentenciante tuvo en cuenta que ambas partes reconocieron que el Sr. Maldonado junto a la Sra. Díaz comenzaron a ocupar el inmueble en el año 1990, pero que no coincidieron en sus relatos en relación al carácter en que lo hacían, dado que los demandados aludieron a que la entrega del inmueble al Sr. Maldonado fue realizada sólo a los efectos del cuidado del predio (como mero tenedores), mientras que los accionantes expresaron que su ocupación fue realizada siempre como poseedores.

Sobre este punto del conflicto, el Sr Juez de grado sostuvo: “Debo destacar que la parte demandada al contestar demanda reconoció el ingreso de la parte actora al inmueble en los años 90, en virtud de una liberalidad de los mismos demandados. Estos últimos destacan que la entrega del inmueble se hizo para el mero cuidado del predio, sin embargo no aportaron pruebas al proceso que acrediten que dicha entrega se haya hecho para el cuidado del inmueble, es decir, como tenencia precaria”. A partir de dicha valoración y habiendo entendido que la parte actora acreditó su ejercicio posesorio (fundamentalmente a través de prueba documental) entre los años 1988 y 2014, concluyó que resultaba procedente la acción posesoria.

En relación a la prueba de la posesión y la tenencia, calificados doctrinarios como Salvat sostiene que “la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión” y agrega luego que “El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del *animus domini*; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada. Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012).

Del examen de los requisitos de la prescripción adquisitiva, tiempo, publicidad y carácter, ambas partes reconocen la posesión física de los actores desde el año 1990 hasta que fueron desposeídos por los demandados en diciembre del 2014 conforme surge de los reconocimientos de ambas partes en la demanda y contestación. De manera que el plazo de 20 años exigidos se encuentra cumplido.

El punto medular de la controversia se centra en el carácter en que tuvieron la posesión los actores.

Sobre dicho tópico el Magistrado resolvió que: “A lo largo del proceso, la parte actora no pudo explicar cómo ingresó al inmueble, ni cómo lo adquirió para sí. Como mencioné anteriormente, consideró que su posición se basa únicamente en una presunción, la cual admite prueba en contrario” Consideró que dicha presunción ha sido desvirtuada y desmentida a través de las diversas declaraciones testimoniales, inspección ocular y la prueba presentada en los demás expedientes citados anteriormente”.

Previamente el Sentenciante señaló que de las declaraciones testimoniales surge que los Villafañez resultaban ser los propietarios del inmueble. También tuvo en cuenta que del informe socioambiental adjunto en la causa penal Villafañe Hugo s/ Violencia Familiar” surge que los propios actores reconocieron que la propiedad se la dieron para que vivieran en ella, de manera de no dejarla vacía y para que hubiese gente habitando, a partir de lo cual se puede concluir la intención de sus propietarios de seguir manteniendo su ánimo de dueño de la propiedad.

De dichas valoraciones surge una primera contradicción y es que por un lado el Sr Juez descalificó las declaraciones testimoniales y por otro considera que las mismas son prueba idónea en relación del carácter de tenedores de los actores.

Al respecto, en el análisis de las declaraciones testimoniales vertidas en este expediente, se observan claras discrepancias que revisten significativa importancia para la dilucidación del caso. Estas contradicciones se centran principalmente en el carácter de la ocupación del inmueble por parte de la familia Maldonado, la frecuencia de las visitas de los Villafañe a la propiedad, y el período durante el cual los Maldonado han residido en dicho inmueble.

Así, mientras que los testigos de la parte actora, Débora Raquel Cuello y Susana Guillermina Graneros, coinciden en señalar que los Maldonado actuaron en todo momento como poseedores, comportándose como dueños del inmueble y siendo reconocidos como tales en el vecindario, los testigos de la parte demandada, José Ramón Sosa, Mercedes Alicia Herrera y José Luis Longo, ofrecen una versión diametralmente opuesta. Estos últimos sostienen que la presencia de los Maldonado en la propiedad se originó en un acuerdo de préstamo o permiso, donde se les encargó el cuidado del inmueble, ubicándolos así en la figura de tenedores precarios, sin ánimo de dominio.

Otra discrepancia relevante surge en torno a la frecuencia con la que los Villafañe visitaban la propiedad. El testimonio de Cuello contrasta con los de Herrera y Longo, ya que la primera afirma que los Villafañe no se habían presentado en la propiedad hasta el año 2014, mientras que los segundos aseguran que los Villafañe visitaban el inmueble con cierta regularidad.

Finalmente, existe una contradicción en relación con el tiempo durante el cual los Maldonado han residido en el inmueble. Mientras que Graneros asevera que los Maldonado han estado en el lugar toda la vida, por más de 40 años, Longo reduce este período a los últimos diez años.

Confrontando estas declaraciones con la de las propias partes mencionados en este proceso y en la acción posesoria surge que la parte actora se mantuvo en el inmueble de manera pacífica desde el año 1990 hasta la turbación denunciada en la acción posesoria del año 2014.

En cuanto al valor de la declaración vertida por Roberto Fernando Maldonado en la información socio-ambiental en el marco del proceso adjunto a fs. 33 de causa penal Villafañe Hugo s/ Violencia Familiar, la conclusión sentencial fue que los actores habrían reconocido que se encontraban en el inmueble en carácter de cuidadores. Veamos su texto para valorar el contenido. El acta consigna que :”la casa que habitan se la entregó hace 30 años, la dueña de casa, Sra Ramona Villafañe, ya fallecida. Esta vivía en Buenos Aires y según los dicentes ,les dio la casa para que vivieran en ella, de manera de no dejarla vacía y para que hubiese gente habitando”.

Las expresiones vertidas en dicha acta son ambiguas por lo que exigen su interpretación a fin de poder inferir la común intención de las partes a las que refiere su texto. En las manifestaciones vertidas no solo debe buscarse su literalidad sino también su intención para analizar en el marco de la finalidad y los actos posteriores de las partes. Interpretando los términos de "les dio la casa para que vivieran en ella" podría interpretarse como una voluntad de transmitir no solo el uso, sino también algo más permanente; la finalidad expresada de "no dejarla vacía y para que hubiese gente habitando" no es incompatible con una donación; la utilización de la expresión "les dio la casa" reviste de mayor trascendencia en el análisis, toda vez que "dar" en el lenguaje común refiere a la entrega de algo de manera definitiva, sin esperar una contraprestación, a diferencia de "prestar" o "facilitar".

Si bien la parte demandada ha sostenido que se alojaban en el inmueble “como dueños” no aportaron prueba que justifique esos dichos y la ausencia de reclamos hasta el momento de la desposesión que dio origen al juicio posesorio - diciembre del 2014- es un elemento que fortalece la interpretación de la entrega como una posible donación y refuerza la idea de que la Sra. Villafañe pudo haber tenido la intención de desprenderse definitivamente del inmueble.

De las documentales acompañados como documentación original, tanto en este expediente como en la acción posesoria: copia certificada de DNI de Roberto Fernando Maldonado (con fecha de emisión julio de 2013); acta de nacimiento de María Paula Maldonado (fecha 21/7/1988); copia certificada de DNI de María Paula Maldonado (años 1988 y 2009); estudio médico cardiológico practicado a Fernando Maldonado en fecha 27/8/1991 fijándose domicilio en calle Aguado; comprobantes emitidos por Caja Popular de Ahorros de la Pcia. de Tucumán, correspondiente a

póliza de seguro automotor de titularidad de Roberto Maldonado (con fechas 7/8/1992, 7/8/1993 y 15/1/1993 donde consta domicilio Aguado n°765); carta documento remitida por Blasco SRL a Marta Josefina Díaz a domicilio Aguado n°765 de fecha 14/9/1994; documento emitido por Instituto de Previsión Social fechado 5/7/1995 perteneciente a Roberto Fernando Maldonado con domicilio en Calle Alejandro Aguado n°765; boleto de compraventa de motovehículo celebrado entre Zareto Motos y Roberto Maldonado con fecha 26/1/2004; título emitido por Registro Nacional de la propiedad automotor con fecha 28/1/2008; doce boletas de pago de impuesto inmobiliario provincial del inmueble objeto de este juicio referidas a años 1998/9, 1990, 1991, 1993 y 2000; boleta de pago de contribuciones municipales del inmueble objeto de este juicio, relativa a a los años 1988/9, 1990/1/2/3/4/5/; boletas de pago de impuesto inmobiliario correspondiente a periodo de los años 2011 a 2015; boletas correspondientes al pago del servicio de televisión por cable de la empresa supercanal correspondiente al periodo de los 2011 a 2015; boletas correspondientes al pago continuo de servicios de agua y cloacas desde el periodo 1988 hasta el año 2014 proyecto de instalación de gas solicitado por Roberto Fernando maldonado (8/8/2005) en el inmueble, acta de nacimiento de María Maldonado- ins; boletas de pago del servicio de energía eléctrica desde el periodo 1988 hasta 2015;cripta en el mismo domicilio objeto de este juicio-; recibos de pago de servicio de gas, de electricidad, de agua y de cable; recibo de pago de contribuciones municipales y DGR; facturas de compras realizadas por el Sr. Maldonado y la Sra. Día en la empresa Castillo S.A.C.I.F.I.A, Grafale Hogar S.R.L; Graneros Mueble Hogar. Todos estos últimos instrumentos vinculados al inmueble, son reveladores del carácter de propietario del inmueble. En tal sentido ha sostenido nuestro Tribunal cimero :”Será especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”. Es preciso que quien pretende usucapir se coloque en actitud de dueño y obre como si no tuviera ya que acatar los derechos ajenos. La simple declaración de poseer no es suficiente, ya que para la ley, sin actos exteriores no hay actos incompatibles con la primitiva "*causa possessionis*". La legislación vigente en materia de prescripción de inmuebles supone que durante el tiempo necesario para usucapir deben haber quedado huellas de la posesión en algo más que la memoria de los testigos, esto es en elementos de juicio independientes y objetivos, que el usucapiente, si es realmente tal, podrá acudir para confirmar la prueba testimonial. Dentro del proceso de usucapión, una de las formas de acreditar el *animus domini* es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad.(CSJT Sent: 764 del 13/10/2010).

En igual sentido , valorando el caracter en que el poseedor asume el pago de impuestos, servicios, contribuciones, asi como que constituye el centro de vida se ha resuelto que :“Es que no se pagan impuestos, tasas o contribuciones de un bien o bienes que no estén destinados al uso y goce de quién los abona, por lo que de ellos se puede inferir el “animus domini” del poseedor que los paga (cfr. CCCC. Sala 2. “Ramis Luis Ángel s/ Prescripción Adquisitiva”; Sent. Nro. 701 del 28/12/2017).

A partir de lo expuesto, interpreto que la posesion de los actores fue siempre copnocida por los demadados, quienes consintieron su permanencia de forma pacifica hasta diciembre del 2014, que ya habia transcurrido el plazo legal de 20 años y que los demandados no lograron probar la tenencia alegada de los actores considero acreditado los extremos necesarios para la procedencia de la acción.

En tal sentido ha sostenido la doctrina :”“El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del *animus domini*; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá

acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012).

Por todo ello, estimo probado los extremos necesarios para la procedencia de la acción declarativa de dominio por prescripción revocando la sentencia y declarado adquirido por prescripción el inmueble objeto de esta litis.

En cuanto a la exigencia prevista en el art. 1905 del CCyCN que determina que la sentencia que se dicte en los juicios de prescripción adquisitiva en procesos contenciosos debe fijarse la fecha en la cual , cumplido el plazo de prescripción se produce la adquisición del derecho real respectivo , se fija la fecha en diciembre de 1990, conforme reconocimiento de las partes del inicio de la posesión de los actores.

Atento el resultado del recurso y habiendo procedido la acción de prescripción, la reconvención por reivindicación debe ser rechazada

Atento el resultado del recurso, las costas del principal y del recurso serán impuestas a la parte demandada vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 60 y 61 procesal).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Dra. María Cecilia Menéndez dijo: Que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

RESUELVE

I.- HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por el letrado apoderado de la parte actora Carlos Cruzado Sanchez en fecha 16/9/2024 (según reporte SAE), contra la sentencia n° 341 de fecha 23 de agosto de 2024, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Ila Nominación del Centro Judicial de Concepción. Dictando la sustitutiva:” I- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA interpuesta por Roberto Fernando Maldonado, Marta Josefina Díaz y María Paula Maldonado, en relación al inmueble ubicado sobre calle Aguado N° 765 de la localidad de Aguilares, Departamento Río Chico, Provincia de Tucumán; Matrícula: R-15196. Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I, Sección A , Manzana 68J, Parcela: 24. Padrón inmobiliario N° 67473, Matrícula Catastral N° 31117/1854. El mismo, está compuesto de 9 mts. de frente, de este a oeste por 43,63 m de fondo de sur a norte. Linda al Norte, con Lote 11, al Sur, con calle Alejandro Aguado, al este, con lote 17, al Oeste, con lote 15. SUP : 392,40 m2. Antecedente Dominial: L° 00001- F : 089- S/ c - Zna : R , Año : 1.961 . II-Fijar como fecha de inicio de la adquisición diciembre de 1990, conforme lo considerado. III No hacer lugar a la reconvención por reivindicación, interpuesta por Mardoqueo Inocencia Villafañez, Hugo Guillermo Villafañez, Eulalia del Tránsito Villafañez, Eulalia del Carmen Villafañez y María Magdalena Villfañez, conforme lo considerado. IV- Costas a la parte demandada”.

II.- COSTAS del recurso se imponen a la parte demandada vencida, por lo considerado (arts. 60 y 61 procesal).

III.- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse.

Dra. María Cecilia Menéndez

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

Actuación firmada en fecha 09/05/2025

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

Certificado digital:
CN=MENENDEZ Maria Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

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>.