

Expediente: 2798/16

Carátula: **ANDRES MARTA DEL VALLE C/ KREIBOHM GABRIEL AUGUSTO Y OTRO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **29/12/2023 - 00:00**

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

20114752887 - AGUERO, ALDO ANTONIO-DEMANDADO/A

90000000000 - KREIBOHM, GABRIEL AUGUSTO-DEMANDADO/A

23202851169 - ANDRES, MARTA DEL VALLE-ACTOR/A

20143580351 - NIZIOLEK, GUIDO ENRIQUE-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común V

ACTUACIONES N°: 2798/16



H102054444567

JUICIO: ANDRES MARTA DEL VALLE c/ KREIBOHM GABRIEL AUGUSTO Y OTRO s/ REIVINDICACION - 2798/16 - I.:13/09/2016

San Miguel de Tucumán, 28 de diciembre de 2023.

AUTOS Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "ANDRES MARTA DEL VALLE c/ KREIBOHM GABRIEL AUGUSTO Y OTRO s/ REIVINDICACION" - 2798/16, de cuyo estudio

R E S U L T A

1.Escrito de demanda. Que mediante presentación de fecha 02/12/2016 el letrado apoderado de Marta del Valle Andrés con DNI N° 5.151.522 inicia demanda de reivindicación y daños y perjuicios en contra de Gabriel Augusto Kreibohm, DNI N° 17.268.289, con domicilio en calle Lavalle N° 868 9°A, y de Aldo Antonio Agüero, DNI N° 11.475.288 con domicilio en calle Las Piedras N° 388, a fin de que sean condenados a desocupar y restituir libre de todo ocupante, el inmueble ubicado en calle Congreso N° 256 con más los daños y perjuicios detallados a continuación.

Relata que su representada es dueña del inmueble sito en calle Congreso N° 256 de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-27.100, Padrón Inmobiliario N° 230.380. Explica que la misma adquirió el dominio por sentencia de adjudicación de bienes de fecha 22/06/2016 que le hiciera en el juicio "Farías Ramon y otros s/ Sucesión" Expte. N° 660/70 que tramita ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación.

Recuerda que el inmueble objeto del presente proceso fue de propiedad de Ramón Farías DNI N° 3.600.205, quien lo adquirió por escritura pública N° 1239 en fecha 30/12/1959. Asevera que luego de su fallecimiento por sentencia de fecha 05/10/2015 se declaró herederos a Felicinda y/o Felisinda y/o Felisa Zelaya y/o Zelaya Ponce en el carácter de cónyuge supérstite y a Luis Alberto Farías, Marta Alicia Farías, Silvia del Valle Farías y a María Angélica Farías en el carácter de hijos.

Continúa expresando que, al fallecimiento de Felicinda y/o Felisinda y/o Felisa Zelaya y/o Zelaya Ponce fueron declarados herederos Luis Alberto Farías, Marta Alicia Farías, Silvia del Valle Farías y a María Angélica Farías en el carácter de hijos.

Por su parte a la muerte de Luis Alberto Farías fueron declarados herederos Marta Alicia Farías, Silvia del Valle Farías y María Angélica Farías en el carácter de hermanas. Y finalmente, a la muerte de Marta Alicia Farías fueron declarados herederos Silvia del Valle Farías en el carácter de hermana y Mario Enrique Gómez Farías en el carácter de sobrino y en representación de su madre pre-fallecida Marta Angélica Farías.

A su vez, la actora Marta del Valle Andrés, adquiere el inmueble por cesión de acciones y derechos hereditarios que le realizaran Silvia del Valle Farías y Mario Enrique Gómez Farías respecto a la totalidad de los derechos hereditarios que a éstos les correspondían de los sucesorios previamente descriptos, posicionándose de este modo como la única y universal heredera de Ramón Farías (titular del inmueble).

Las cesiones mencionadas fueron realizadas mediante escritura pública N° 729 del 08/09/2014 y N° 766 22/09/2014, las que a su vez fueron aprobadas mediante sentencias de fecha 15/12/2015 y 29/03/2016 dictadas en el sucesorio de Ramón Farías previamente referenciado y que deja ofrecido como prueba.

Destaca que la última persona que residió en el inmueble a reivindicar fue la heredera Marta Alicia Farías hasta su fallecimiento, quien en vida intervino en el sucesorio de su padre y propietario del bien reconociendo a los demás herederos, es decir, no modificó el carácter con el que poseía el inmueble en perjuicio de los restantes herederos.

Ahora bien, comenta que a la muerte de la Sra. Marta Alicia Farías, se procedió a cerrar el ingreso al inmueble con cadena y candado de seguridad. Sin embargo, en alguna fecha que manifiesta no poder precisar, personas ingresaron a la propiedad ocupándola en toda su extensión y apropiándose ilegítimamente de los bienes muebles y pertenencias familiares existentes en el mismo.

Continúa su relato aseverando que el día 06/04/2016, al extraer un informe de dominio de la propiedad en cuestión, advierte que en el Rubro 7 de la plancha dominial se encontraba inscripta una medida cautelar de anotación preventiva de litis respecto de los autos “Kreibohm Gabriel Augusto y Agüero Aldo Antonio s/ Prescripción Adquisitiva” Expte N° 4305/14.

Destaca que su conferente continuado pagando los impuestos que gravan la propiedad.

Afirma que su mandante remitió carta documento a los demandados en fecha 30/06/2016 poniéndolos en conocimiento de su carácter de única y legítima propietaria del inmueble e intimándolos a desocupar el inmueble. Los demandados no contestaron las cartas documento por lo que desde esa fecha son considerados poseedores de mala fe, por lo que, entiende, deberán responder por los daños y perjuicios.

1.1 Rubros. Por la ilegítima privación de uso desde la fecha en que los demandados fueron intimados a desocupar el bien y hasta su efectiva restitución, estima un valor locativo similar al que tendría la locación del inmueble teniendo en cuenta sus características condiciones y ubicación; su parte estima la suma de \$10.000 mensuales. Y en cuanto a los daños materiales causados a la propiedad (en su estructura, habitabilidad, funcionalidad y en sus accesorios), expresa que los mismos podrán ser estimados en la etapa probatoria, ya que a su mandante no le permiten ingresar al inmueble para constatar su estado. Sin perjuicio de ello, denuncia que los “usurpadores” han ocasionado graves daños al inmueble y que han extraído mobiliarios antiguos de valor incalculable,

así como bienes y recuerdos de la familia Farías.

Adjunta documentación, cita doctrina y jurisprudencia, funda su derecho, pide acumulación de procesos con el juicio de prescripción adquisitiva antes nombrado y solicita que oportunamente se haga lugar a la acción de reivindicación más daños y perjuicios con costas a los demandados.

1.2 Desistimiento. Por presentación de fecha 02/05/2017 el letrado apoderado de la parte actora manifiesta que desiste del proceso en contra del demandado Gabriel Augusto Kreibohm, solicitando se corra traslado de la demanda al accionado Aldo Antonio Agüero.

2. Contestación de demanda. Corrido el traslado de ley conforme cédula de pág. 125/126, el demandado Aldo Antonio Agüero con DNI N° 11.475.288 y domicilio en calle Congreso N° 256, contesta demanda por derecho propio mediante escrito de fecha 28/07/2017. En primer lugar, niega todos y cada uno de los hechos y el derecho invocado en la demanda de manera general y particular, así como también niega, desconoce e impugna la documental ofrecida por la actora.

Afirma que por medio de instrumentos que su parte desconoce, se transmitieron derechos que nunca se tuvieron por sucesores que nunca fueron declarados y aclara que su posesión es anterior a la supuesta cesión y que la actora nunca obtuvo la tradición.

Denuncia que, conoció por terceras personas que el Sr. Gabriel Augusto Kreibohm negoció con la actora a cambio de dinero para que desistiera de la demanda y para que prestara declaraciones de complacencia en favor de aquella en la instancia procesal pertinente.

Asegura que su posesión a título de dueño es anterior a la cesión de acciones y derechos que cita la contraparte. Es más, afirma que la actora no contaba con la hijuela antes de su posesión ni antes de iniciar la demanda y rechaza la misma como título hábil a los efectos de reivindicar.

El demandado refiere, respecto al sucesorio aludido por la actora, que el primer causante fallece el 05/02/1940 y el último causante fallece el 04/11/2013, sin embargo, recién el 05/10/2016 surge la única declaratoria de herederos, es decir, después de 76 años; afirmando que con anterioridad a la declaratoria de herederos ya se encontraba en posesión del bien en conflicto, incluso antes a la declaratoria de las cesiones de derechos y acciones.

Reitera que los cedentes no se encontraban en condiciones de suceder el inmueble, es más, no se menciona el inmueble objeto de la litis en las cesiones. Y recalca que la posesión siempre estuvo en sus manos.

2.1 Excepción de falta de acción y de falta de legitimación. En la misma presentación, opone excepción de falta de acción, puesto que se cedieron derechos y acciones sin ningún otro acto material. Y en relación a la excepción de falta de legitimación, explica que la actora no adquirió la posesión porque los antecesores en el dominio nunca ejercieron la misma en forma real y efectiva por lo que el dominio no pudo configurarse ya que su posesión es anterior a la cesión de derechos y acciones al actor.

Expone que al momento de iniciar la demanda la actora no se encontraba legitimada por cuanto la inscripción de hijuela (publicidad) resulta posterior a la fecha de demanda, es decir, no se cumplió con el requisito ineludible para generar una relación jurídica procesal válida, esto es, título, tradición, inscripción inmobiliaria y publicidad.

Ofrece como prueba el sucesorio de Frías Ramón (Expte. N° 660/1970 que tramitó ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación y relata brevemente algunos trámites que considera relevantes del mismo, a los que me remito en honor a la brevedad y destaca que los domicilios de

las partes, denunciados en dicho proceso son diferentes a la dirección de la propiedad objeto del presente litigio. Finalmente, manifiesta que todo el movimiento del sucesorio (apertura, declaratoria, denuncia e inventario y adjudicación) fue realizado mientras su parte se encontraba en posesión de la propiedad en cuestión

Pone de manifiesto que, al momento de realizarse las cesiones, no existía declaratoria de herederos, ni denuncia de bienes, ni adjudicación, además no tenían la posesión al momento de la cesión por lo que el título no es suficiente para fundar la demanda.

Comenta que a los fines de perfeccionar su posesión animus domini inició el juicio "Kreihohm Gabriel Augusto y Agüero Aldo Antonio s/ Prescripción Adquisitiva" ante este Juzgado y Secretaría, que ofrece como prueba y aclara que en dicho juicio el Sr. Kreihohm desistió.

Insiste en el hecho de que su posesión es anterior a los antecesores de dominio (que le cedieron las acciones y derechos hereditarios) por lo que nunca tuvieron el dominio del bien. Expresa que, en el mentado juicio de prescripción consta que ya en fecha 13/07/2001 su parte intentaba concretar el plano de mensura y que por cuestiones económicas no lograba hacerlo, sin embargo, ya estaba poseyendo la propiedad.

2.2 Reconvención / defensa por prescripción adquisitiva.

Afirma que viene a reconvenir por prescripción adquisitiva y/o defensa de prescripción adquisitiva conforme a los hechos y al derecho expresados en los autos "Kreihohm Gabriel Augusto y Agüero Aldo Antonio s/ Prescripción Adquisitiva" Expte N° 4305/14, que tramitan por ante este Juzgado y Secretaría, a los que se remite. Ofrece dicho proceso como prueba y solicita su acumulación al presente juicio.

Seguidamente, expresa que para el supuesto que se hiciera lugar a la demanda, solicita se obligue a la actora a reembolsar los gastos incurridos en calidad de mejoras, como ser la electricidad de todo el domicilio, red de agua fría y caliente, gas, baño nuevo, techos, cielorrasos, pintura, revoques, puertas ventanas, etc. cuya cuantificación será efectuada por medio de pericia. Sin perjuicio de ello, efectúa igualmente una cuantificación provisoria de dichos gastos en la suma de \$70.000.

Ofrece pruebas y solicita se rechace la reivindicación y se haga lugar a la reconvención o defensa de prescripción según corresponda y a las excepciones planteadas.

3. Corrido el traslado de los planteos efectuados por el demandado, conforme a las constancias de autos, el letrado apoderado de la parte actora contesta en fecha 07/09/2017. En cuanto a la excepción de falta de acción en el demandante, afirma que la parte accionada confunde dicha excepción con la de falta de personalidad. Sin perjuicio de ello, solicita su rechazo por las razones que obran en su responde y las que doy por reproducidas en honor a la brevedad

Sobre el pedido de acumulación, se allana, pero solicita se pongan los autos de prescripción adquisitiva, en el mismo estadio que el presente proceso, para lo que se requiere se corra traslado de la demanda.

3.1 Por sentencia de fecha 22/11/2017 se hace lugar a la acumulación de los autos del rubro con el juicio Kreihohm Gabriel Augusto y otro s/ Prescripción Adquisitiva" Expte. N° 4305/14 que tramita por ante este juzgado.

4. Trámite procesal de la causa. Por providencia de fecha 19/03/2018 se abre la presente causa a pruebas por el término de cuarenta días habiéndose ofrecido y producido las siguientes:

Por la actora

A1 Prueba documental (09/04/2018): Constancias de autos.

A2 Prueba instrumental (09/04/2018): Pide oficio al Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación a fin de que remitan el juicio Farías Ramón y otros s/ Sucesión” Expte. N° 660/70 (expediente reservado conforme constancia del 05/07/2018).

A3 Prueba informativa (09/04/2018): Pide oficio al Correo Argentino (informe agregado el 30/05/2018), al Juzgado Federal de Tucumán - Secretaría Electoral (informado conforme escrito de fecha 17/05/2018), al Registro Inmobiliario (informe agregado el 30/05/2018), a la Dirección General de Restas de la Provincia (informe agregado el 01/06/2018) y a la Dirección de Ingresos Públicos Municipales de esta ciudad (informe agregado el 23/05/2018).

A4 Prueba Pericial (09/04/2018): Se requiere a un perito tasador que determine el valor locativo del inmueble. Resulta sorteada la perito Josefina del Carmen Farías quien acepta el cargo el 07/12/2018. Mediante escrito de fecha 28/02/2019, la perito informa haberse presentado el día y hs. Fijado sin poder realizar la pericia por no haber nadie en el inmueble. Finalmente presenta pericial en fecha 31/05/2019 en base a las constancias de autos. Por presentación de fecha 25/06/2019 el demandado impugna pericia, corrida la presente vista, contesta la parte actora el 31/07/2019 y la perito sorteada el 08/08/2019.

A5 Prueba de Inspección Ocular (09/04/2018): Celebrada la inspección ocular el 10/09/2018 se agrega el informe del oficial de justicia en fecha 11/09/2018.

A6 Prueba testimonial (09/04/2018): Ofrece la declaración del testigo Mario Enrique Gómez Farías DNI N° 22.073.331. Por resolución del 01/06/2018 se hace lugar parcialmente a la oposición planteada por la demandada y se reformulan ciertas preguntas conforme se hace constar. El día 13/08/2018 se lleva a cabo la declaración del testigo citado, de lo que se deja constancia en el acta de igual fecha.

Por escrito del 15/08/2018 el accionado tacha al testigo, corrido el pertinente traslado, el actor contesta el 27/08/2018. Así las cosas, el 21/09/2018 se abre la tacha a pruebas habiendo ofrecido el demandado, la siguiente prueba: 1) Constancias de autos, 2) El juicio sucesorio de Farías Ramón que se encuentra reservado en caja fuerte del Juzgado, 3) el juicio de prescripción adquisitiva que tramita por ante este Juzgado y Secretaría, a) Pide oficio a la Facultad de Filosofía y Letras de la UNT (informe agregado en fecha y al Juzgado Electoral (no producido).

A7 Prueba testimonial (09/04/2018): Ofrece la declaración de Gabriel Augusto Kreibohm DNI N° 17.268.289. Por resolución del 06/06/2018 se hace lugar parcialmente a la oposición planteada por la demandada y se reformulan ciertas preguntas conforme se hace constar. El día 11/09/2019 se celebra la audiencia con el testigo citado dejándose constancia de su declaración en acta de igual fecha.

Por presentación de fecha 14/09/2018 el accionado tacha al testigo en su persona y en sus dichos ofreciendo pruebas al respecto y, en fecha 05/10/2018 el letrado apoderado de la actora contesta vista solicitando su rechazo. Seguidamente por decreto del 19/10/2018 se abre la tacha a pruebas, habiendo ofrecido el demandado, Aldo Antonio Agüero, como prueba las siguientes: 1) Constancias de autos, 2) el juicio “Kreibohm Gabriel Augusto s/ prescripción adquisitiva” que se encuentra reservado en caja fuerte del juzgado, 3) oficio al Juzgado en Documentos y Locaciones de la IX° Nominación a fin de que se remita el juicio “Kreibohm Vázquez Gabriel Augusto c/ Kreibohm Vázquez Miguel Eduardo s/ amparo a la simple tenencia” (oficio contestado el 14/12/2018 - expte reservado), 4) oficio al Correo argentino para determinar la autenticidad de carta documento de

fecha 15/02/2017 (no producido), 5) oficio a la Fiscalía correspondiente a fin de que informe respecto de la causa "García Tomás s/ Homicidio" (informe agregado en fecha 01/02/2019), 6) Informe ambiental y vecinal relativo al testigo tachado emitido por el Gabinete Psicosocial (informe agregado en fecha 28/02/2019 y en fecha 08/08/2019), 7) Oficio a Mesa de Entradas Penal para que informe sobre las denuncias que se registran contra Gabriel Augusto Kreibohm (informe agregado en fecha 08/11/2018) 8) Inspección ocular del inmueble objeto de la litis a los fines de cotejar los dichos del testigo (no producido), y 9) ofrece a la testigo Silvia Estela Escobar (no producido).

A8 Prueba informativa (09/04/2018): ofrece oficio al colegio de abogados de Tucumán (informe agregado en fecha 16/05/2018 y rectificado en fecha 16/08/2018), a Edet (informe agregado en fecha 15/06/2018), a Gasnor (informe agregado en fecha 16/05/2018), a Sat SAPEM (informe agregado en fecha 31/05/2018) y a la Dirección de Catastro (informe agregado en fecha 04/06/2018).

A9 Prueba testimonial (10/04/2019): Ofrece como testigo a Ramón Cesar Ríos, quien comparece el día 18/05/2018 conforme acta de igual fecha. Mediante escrito de fecha el demandado interpone tachas contra el testimonio del testigo precedentemente nombrado y ofrece pruebas; mediante escrito de fecha 28/05/2018 amplía las pruebas ofrecidas. Por presentación de fecha 12/06/2018 el letrado apoderado de la actora contesta solicitando el rechazo de las mismas.

Seguidamente mediante providencia de fecha 01/11/2018 se abre la tacha a pruebas, habiendo ofrecido el accionado Aldo Antonio Agüero las siguientes: 1) Constancias de autos, 2) el juicio "Kreibohm Gabriel Augusto s/ prescripción adquisitiva" que se encuentra reservado en caja fuerte del juzgado y 3) ofrece una pericial arquitectónica, aceptando el cargo la perito arquitecta Patricia Mariana Acosta en fecha 30/11/2018 (no producida).

Por el demandado

D1 Prueba Instrumental (05/04/2018): Constancias de autos.

D2 Prueba Confesional (05/04/2018): Solicita se cite a la actora Marta del Valle Andrés a absolver posiciones, quien lo hace en fecha 14/11/2018 conforme consta en acta de igual fecha.

D3 Prueba de inspección ocular (05/04/2018): Solicita se practique una inspección ocular en el inmueble de calle Congreso N° 256 (inspección agregada en fecha 11/09/2018). Asimismo, conforme lo ordenado por providencia de fecha 21/09/2018 el acta de inspección ocular fue transcripta a máquina de escribir y agregada en autos en fecha 09/11/2018.

D4 Prueba testimonial (05/04/2018 y 06/04/2018): Ofrece como testigo al agrimensor José Alfredo Rivarola (acta de fecha 04/10/2018), a Ana Isabel Miranda (acta de fecha 04/09/2018), a Ana María Karnincic (acta de fecha 05/09/2018), a Antonia Ester Valdez, María Graciela Pedraza, Dora Julia Granero (no depusieron) y Ramona Haydee Forcado (esta última fue ofrecida extemporáneamente por lo que no se recepta). Por escrito de fecha 07/09/2018 el letrado de la actora tacha en su persona y en sus dichos a las testigos Ana Isabel Miranda y Ana María Karnincic; y por escrito de fecha 28/09/2018 el demandado responde solicitando su rechazo.

Por presentación de fecha 08/10/2018 el letrado apoderado de la actora tacha en su persona y en sus dichos al testigo José Alfredo Rivarola y por presentación de fecha 12/03/2018 el demandado contesta solicitando su rechazo. Mediante decreto de fecha 11/04/2019 se abre la tacha a prueba, habiendo ofrecido el actor la siguiente prueba ofreciendo el demandado 1) Constancias de autos, 2) los autos "Kreibohm Gabriel Augusto y Otro s/ Prescripción", 3) Oficio al Colegio de Agrimensores de Tucumán (informe agregado en fecha 06/05/2019) y 4) Oficio a Catastro Parcelario (informe

agregado el 07/05/2019)

D5 Prueba informativa (05/03/2018): Ofrece oficio a la Dirección General de Rentas de la Provincia (informe agregado en fecha 15/06/2018), a la Dirección de impuestos Municipales de la provincia (informe agregado en fecha 23/05/2018) y a la SAT (informe agregado el 31/05/2018).

D6 Prueba informativa (05/04/2018): Ofrece oficio al Juzgado Electoral (informe agregado por escrito de fecha 02/10/2018, al Juzgado en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación (informe agregado en fecha 05/09/2018), al Juzgado Civil y Comercial Común de la V° Nominación.

D7 Prueba informativa (05/04/2018): Solicita oficio a este Juzgado (no se hace lugar al oficio requerido sin embargo al momento de dictar sentencia serán tenidos en cuenta los autos requeridos) y Secretaría y al Juzgado en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación.

D8 Prueba pericial de arquitectura (05/04/2018): Resulta sorteado el perito ingeniero civil Guido E. Niziolek quien en fecha acepta el cargo en fecha 30/08/2018. Por presentación de fecha 01/10/2018 adjunta informe pericial. Mediante sentencia de fecha 08/02/2019 se ordena devolver el informe por no ajustarse a los términos del art. 347 CPCCT, fijándose fecha para la realización de una nueva pericia. Finalmente, el 13/06/2019 se agrega informe pericial. El demandado solicita aclaratoria mediante escrito de fecha 01/07/2019 siendo contestadas por el perito el 27/08/2019. Por su parte, el letrado apoderado de la actora impugna pericia por presentación del 24/07/2019, contestando el demandado oportunamente a dicho planteo. Asimismo, el perito Niziolek contesta impugnación en fecha 27/08/2019.

D9 Prueba informativa (05/04/2018): Pide oficio a la SAT (informe agregado en fecha 05/07/2018 y 13/08/2018), a Telecom (informe agregado en fecha 15/06/2018 y completado el 21/09/2018), al Colegio de Abogados de Tucumán (informe agregado en fecha 16/05/2018) y a Edet. En fecha el letrado apoderado de la actora impugna el informe de la empresa Telecom.

5. En fecha 20/11/2019 se ordena agregar las pruebas producidas y poner los autos a la oficina para alegar, haciéndolo la parte actora el 20/12/2019 y la parte demandada en fecha 03/02/2020. En fecha 01/10/2020 se practica planilla fiscal y, siendo repuesta la misma por el actor en fecha 04/11/2020. Conforme las constancias de autos y a los términos de la presentación de la DGR de fecha 07/09/2021, se ordena practicar nueva planilla fiscal en relación al demandado, quien abona la misma el 04/04/2022. De este modo, quedan estos actuados en condiciones de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO

1. Hechos y pretensiones. Que la actora Marta del Valle Andrés inicia juicio de reivindicación respecto del inmueble ubicado en calle Congreso N° 256 de Sa Miguel de Tucumán, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-27.100, Padrón N° 230.380 y reclama, además, los daños y perjuicios ocasionados. Dicha demanda es entablada originalmente en contra de Aldo Antonio Agüero y Gabriel Augusto Kreibohm, sin embargo, la actora desiste de la demanda en contra del último nombrado.

Relata que adquirió el dominio del inmueble antes referenciado por sentencia de adjudicación de bienes de fecha 22/06/2016 dictada en el juicio "Farías Ramón y otros s/ Sucesión" Expte N° 660/70 del Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación. Asimismo, recuerda que el bien objeto de la litis fue de propiedad del Sr. Ramón Farías quien a su fallecimiento fue pasando a sus herederos hasta quedar en manos de la actora, por cesiones de acciones y derechos hereditarios realizadas por los últimos herederos, Silvia del Valle Farías y Mario Enrique Gómez Farías, mediante escritura pública N° 729 del 08/09/2017 y N° 766 del 22/09/2014, las que posteriormente fueron aprobadas en el sucesorio mediante resoluciones de fecha 15/12/2015 y 29/03/2016. Afirma

que la última persona que vivió allí fue la heredera Marta Alicia Farías y que a su fallecimiento se cerró el ingreso de la propiedad con cadena y candado. sin embargo, posteriormente la misma fue ocupada ilegítimamente junto con los bienes que se encontraban en el lugar. Finalmente expresa que al tomar conocimiento que en el rubro 7 de la plancha registral, del inmueble en cuestión, se encontraba inscrita una medida cautelar respecto del juicio “Kreibohm Gabriel Augusto y Agüero Aldo Antonio s/ Prescripción Adquisitiva”, remitió carta documento intimándolos a desocupar el inmueble sin obtener respuesta.

En cuanto a los daños y perjuicios estima un valor locativo similar al que tendría el inmueble, proponiendo estimativamente la suma de \$ 10.000 en concepto de privación de uso, y en cuanto al monto por los daños materiales causados a la propiedad, expresa que los mismos deben ser determinados en la etapa probatoria ya que no tiene acceso al interior del inmueble para constatar su estado.

Por su parte, el demandado Aldo Antonio Agüero rechaza la demanda entablada en su contra y desconoce la documental ofrecida.

Afirma que su posesión a título de dueño es anterior a la cesión de acciones y derechos que cita la contraria y que las mismas se realizaron antes de la declaratoria de herederos y que estos no tenían la posesión por lo que nunca se hizo la tradición del bien. Declara que el causante (dueño del inmueble en cuestión) fallece el 05/02/1940 y que la única declaratoria de herederos es la de fecha 05/10/2016, siendo que antes de la misma él ya se encontraba en posesión del bien.

Opone excepción de falta de acción, excepción de falta de legitimación activa. Asimismo, plantea reconvencción por prescripción adquisitiva y/o defensa de prescripción adquisitiva. Por último, solicita que para el hipotético e improbable caso que se haga lugar a la presente acción, que se obligue a la actora a pagar por las mejoras realizadas en el bien, las que estima en la suma de \$70.000.

2. Ley aplicable. El caso en estudio es regido por el Código Civil y Comercial de la Nación (ley N° 26.994) por tratarse de la ley vigente al momento de la producción de los hechos. Es que, conforme a lo dispuesto por el art. 7, el cual prevé su aplicación inmediata, a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

Al efecto, tomo en consideración la intimación por carta documento efectuada por la demandante el 30/06/2016 intimando al demandado a restituir el inmueble libre de ocupantes.

3. Expedientes acumulados. Desacumulación. Conforme consta en autos, por sentencia de fecha 22/11/2017 se ordenó la acumulación de estos autos con los autos caratulados “Kreibohm Gabriel Augusto Y Otro S/ Prescripción Adquisitiva” Expte. N° 4305/14, que tramitan por ante este Juzgado, disponiéndose que ambos procesos tramiten por separado, bajo las reglas del proceso ordinario y que se resuelvan en un mismo pronunciamiento de fondo.

Por su parte, cuando se encontraban estos autos a despacho para dictar sentencia de definitiva, mediante decreto de fecha 27/10/2023 se ordenó de oficio suspender los plazos para el dictado de la sentencia de fondo atento a la acumulación de los procesos antes referenciada. Contra dicha providencia la actora interpuso revocatoria explicando que el juicio de prescripción adquisitiva no había tenido tramitación alguna tendiente a hacer avanzar el proceso desde el 16/08/2018, que aún ni se ha corrido traslado de demanda, entre otros fundamentos. Así, por decreto de fecha 06/12/2022 se revoca la providencia de fecha 27/10/2023 ordenándose la reapertura de los términos para dictar sentencia definitiva.

Respecto del juicio de prescripción adquisitiva antes nombrado, tengo presente que el mismo fue iniciado por Gabriel Augusto Kreibohm y por Aldo Antonio Agüero el 23/12/2014. Del análisis de aquel proceso tengo presente, en primer lugar, que el Sr. Kreibohm, desistió del proceso mediante escrito de fecha 27/12/2016, presentación que fue debidamente contestada por el co-actora Agüero en fecha 14/03/2017. Sin embargo, luego de practicada planilla fiscal y resuelto el beneficio para litigar sin gastos de ambos actores (sentencias de fecha 24/08/2020 y 17/02/2021) aún queda pendiente la resolución del pedido de desistimiento conforme fuere ordenado por decreto de fecha 03/11/2017.

Ahora bien, entiendo que, en este caso en particular, el mantenimiento de la acumulación de esta causa con un expediente de incierto avance hacia el futuro conllevaría para la actora una privación de justicia que amerita dejar sin efecto aquella decisión, y habilitar el dictado de un pronunciamiento que resuelva íntegramente sus pretensiones. A más de nueve años de iniciado el juicio de prescripción adquisitiva es evidente que lejos de reducir el tiempo del proceso, la acumulación perjudica a la actora a quien, todavía ni siquiera se le corrió traslado de la demanda del proceso de usucapión previamente referenciado, y el perjuicio subsistirá si no se la deja sin efecto. La excesiva duración del pleito sin que se observe un avance autoriza al Proveyente a disponer de oficio la desacumulación, ya que pese al tiempo transcurrido aquella causa, que pese a haberse iniciado dos años antes que la presente reivindicación, no está en condiciones o próxima a ser resuelta, y sus posibles avances se presentan por demás inciertos.

Tal situación de estancamiento sólo puede superarse de esta manera, haciendo prevalecer el interés puesto de manifiesto por la actora en obtener la sentencia que resuelva sus pretensiones. Por ello, la adecuada solución del caso exige, a mi entender, ordenar de oficio la desacumulación de la presente causa. Es que en casos como el de autos, las innegables ventajas de la acumulación cuando se trata de juicios conexos no pueden prevalecer en desmedro de uno de los interesados, sobre quien pesarán las consecuencias negativas de esa espera indefinida en el dictado de su sentencia.

La disparidad en el avance de las causas acumuladas causa evidente perjuicio a la aquí actora, en un proceso que está en condiciones de ser resuelto. Las razones prácticas de este instituto (tanto de economía procesal, como para evitar respuestas jurisdiccionales contradictorias) ceden cuando se ve afectada la adecuada prestación del servicio de justicia, que se pretendía resguardar al disponer una sentencia única que dé respuesta coherente a los reclamos conexos. Adviértase que, en el caso, sería aventurado ensayar una fecha aproximada en la que el juicio de prescripción esté llamado a despacho para resolver, con lo que el actor se mantendría en una posición expectante, dadas sus escasas posibilidades de impulsar ese proceso, al menos hasta que sea llamado como contraparte.

Por todo lo expuesto, entiendo acertado, como ya se adelantó, disponer la desacumulación del presente proceso con los autos "Kreibohm Gabriel Augusto Y Otro S/ Prescripción Adquisitiva" Expte. N° 4305/14, que fueren acumulados primigeniamente por sentencia de fecha 22/11/2017. En consecuencia, corresponde resolver el fondo de la presente causa con la premura que el caso lo requiere.

4. Excepción de falta de acción y de falta de legitimación activa. El demandado opone de manera independiente excepción de falta de legitimación activa y falta de acción, explicando ambas con fundamentos similares a los que me remito.

Ahora bien, pese a que las excepciones, previamente descriptas, se hayan planteado independientes la una de la otra, lo cierto es que se trata de un mismo planteo. La excepción de falta

de acción se identifica con la denominada excepción de falta de legitimación para obrar, ya que se trata de un instituto idóneo para denunciar que el actor no es el titular de la relación jurídica substancial en que se funda la pretensión, o que no concurren los requisitos que autorizan al accionante a actuar en tal carácter.

4.1 Efectuada la precedente aclaración, corresponde entrar a analizar la excepción de falta de legitimación activa interpuesta, puesto que la misma es una condición esencial de admisibilidad de la acción, debiendo el órgano jurisdiccional verificar, incluso de oficio, la concurrencia de este extremo, pues su falta constituye un defecto sustancial de la pretensión.

La legitimación es la habilitación otorgada por la ley para asumir la calidad de parte actora (o demandada en su caso) en un proceso determinado. De tal modo, se entiende que hay carencia de legitimación cuando falta un elemento justificativo que hace a la titularidad de la pretensión en la relación sustancial. Esta carencia se da, cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita para pretender o para contradecir respecto a la materia sobre la cual versa el proceso. Así, la legitimación viene establecida por una norma de derecho material que otorga a quien interpone la pretensión o se opone a ella la titularidad del derecho subjetivo y obligación jurídica material, del bien jurídico o del interés legítimo que se discute en el proceso, que ejercita frente a quien reclama su propiedad o impide su disfrute y que la faculta para obtener la tutela jurisdiccional de dicho derecho, bien o interés legítimo.

Entonces, sin más análisis debo adelantar desde ya que el planteo no prosperará, y ello por cuanto del análisis de las pruebas obrantes en autos, esto es, informe de dominio, constancias del juicio "Frías Ramón y Otros s/ Sucesión" (especialmente cesiones, sentencia de adjudicación, hijuela, etc.) surge acreditada la legitimación activa de la actora en tanto titular dominial del inmueble objeto de la presente reivindicación.

Entonces, siendo que la acción de reivindicación le compete a quien tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla de quien efectivamente posee con la finalidad de obtener la posesión de la cosa que está bajo el poder del reivindicado (en el caso particular contra el demandado Aldo Antonio Agüero), está legitimado para ejercer dicha acción quien tiene derecho a poseer, pero no posee, al haber padecido un cercenamiento del poder que tiene sobre la cosa, pero mantiene el derecho a reclamar la plenitud de las facultades de nacen del dominio, lo que ha sido demostrado en autos de acuerdo a lo precedentemente considerado.

Por todo lo expuesto, corresponde no hacer lugar a la excepción por falta de legitimación activa interpuesta por el demandado.

5. Reconvención por prescripción adquisitiva y/o excepción de prescripción adquisitiva. De la cuidadosa lectura del escrito de contestación de demanda, el Sentenciante advierte que la demandada interpone como reconvención acción de prescripción adquisitiva y a la misma vez como defensa a la reivindicación, plantea excepción de prescripción adquisitiva.

Debo decir que, la reconvención es una demanda autónoma que el accionado al contestar demanda introduce en el proceso, dirigida al actor, con independencia de la acción planteada por el mismo actor. Así como la demanda es un acto jurídico procesal formal de petición positiva de certeza por el que articula una pretensión, la reconvención es también un acto con las mismas características. Sin importar que lo articule el demandado, la actividad desplegada por el reconviniente no es la de demandado, sino la de un verdadero actor. Por lo cual la confluencia de una demanda y una reconvención constituye una acumulación por supuesto de acciones y de pretensiones, pero conceptualmente es también de procesos. En esta inteligencia, la reconvención no puede

confundirse con la excepción, ya que la excepción no niega el derecho de la actora y solo argumenta un impedimento de hecho para el progreso de la pretensión (así en el caso de la excepción de prescripción) por lo cual tiene una finalidad negativa respecto de la demanda. Por el contrario, la reconvención no tiene esta finalidad negativa contra la demanda, sino que tiene una pretensión positiva consistente en obtener un reconocimiento en la adquisición de su derecho de propiedad, claro que, con dicha declaración, de ser obtenida, enervará la acción reivindicatoria, a la que esta acumulada. Ciertamente es, por otro lado, que en determinados supuestos como el que nos ocupa, la prescripción adquisitiva puede oponerse como excepción o articularse como reconvención. En el caso que nos ocupa el demandado no ha optado por una vía, sino que ha interpuesto ambas, lo que no resulta lógico.

Sin perjuicio de ello conforme providencia de fecha 22/08/2017 se ha corrido traslado de “la excepción” y no de la supuesta reconvención también mencionada y, no habiendo realizado el demandado ninguna objeción al trámite dado, se analizará el presente planteo como excepción de prescripción adquisitiva, con los efectos previamente explicados.

5.1 Efectuada la aclaración ut supra referida, corresponde analizar, previamente a la cuestión de fondo, la excepción de prescripción adquisitiva invocada por el demandado ya que, de cumplir con los recaudos para su procedencia, ello conllevaría el efecto de que la hasta entonces titular registral vea extinguida su legitimación activa respecto de la acción reivindicatoria con relación a tal cosa (cfr. Kiper Claudio, “Prescripción adquisitiva”, Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 1ª edición revisada, 2017, p. 291).

Los arts. 1897 y 1899 del CCCN tratan la prescripción adquisitiva larga, o sea, la que se cumple luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título ni buena fe. El Código comentado al analizar el art. 1897, establece que del mismo se desprenden los elementos para que funcione este instituto, ellos son la posesión y el tiempo (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado – Marisa Herrera – Gustavo Crmelo Sebastian Picasso Directores – Tomo Vº). Entonces, el progreso de la prescripción adquisitiva se encuentra sometido a las siguientes condiciones: a) Posesión por sí o por otro, en nombre y para el poseedor, a título de dueño (arts. 1899, 1909, 1922 y 1923 CCCN), comprendiendo la posesión no sólo el contacto físico con la cosa, sino también la posibilidad física de ese contacto, y el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor; lo que se refiere al corpus posesorio. Y el animus posesorio: que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese el propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro. b) La posesión ostensible (pública), continua y a título de dueño, poseyéndola para sí y no para otro (arts. 1900 y 1909 CCCN). c) Que lo sea durante el plazo de veinte años (art. 1898 CCCN).

Es de recordar, que en el caso de interposición de excepción de prescripción adquisitiva ante una acción de reivindicación, la valoración de la prueba, que bonifica esta defensa, es restrictiva y debe comprobarse la adquisición de manera insospechada, por hechos inequívocos y reiterados (CSJN, 10/10/1918, Fallos 128:131; 26/10/1918 Fallos 128:239; 11/10/20 Fallos 132:377; 12/11/20 Fallos 133:42; 7/9/93 ED 159:232), pues de lo contrario rige la regla de la seguridad estática, por la cual el derecho del propietario se juzga subsistente (interpretación del art. 1942 CCCN) y, por ello, la duda lo favorece -in dubio pro actio-, debiendo ser restrictivo el criterio de apreciación de la defensa de prescripción (cfr. Gustavo A. Bono en Zannoni –dir.- y Kemelmayer de Carlucci -coord.-, Código Civil, t. XI, ed. Astrea, Buenos Aires, 2007, p. 941, cit. en sentencia N° 372 del 29/07/2016, CCC Sala 3ª en “Sucesión Paz Posse Miguel Alberto vs. Avila Victoria Rosa y otro s/ reivindicación”).

A la luz de las constancias de autos debo adelantar que la excepción de prescripción adquisitiva opuesta debe rechazarse, en razón de que no luce acreditado el ejercicio de actos posesorios por

parte de la demandada durante el tiempo exigido por la ley.

Entonces, los extremos requeridos para la procedencia de la usucapión son la prueba plena y concluyente de la existencia del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa; del animus, o la intención de tener la cosa para sí; y del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo estipulado por la ley, en forma pública y pacífica. Ello supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, que en este caso pesaba sobre la parte demandada. Al accionado le competía acreditar haber ejercido la posesión del bien, a título de dueño, y en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de ley. Y tal acreditación se logra cuando las pruebas arrojadas configuran lo que se denomina "prueba compuesta", conformada por la coordinación de una serie de elementos de diferente naturaleza, que valorados de modo conjunto y relacionado resultan eficaces para probar los extremos exigidos para que prospere la prescripción de usucapión.

A) Así he de analizar las pruebas obrantes en autos, correspondiendo en primer lugar, el estudio del juicio "Kreibohm Gabriel Augusto y Agüero Aldo Antonio s/ Prescripción Adquisitiva" Expte. N° 4305/14.

Tengo presente que el excepcionante invoca el proceso de prescripción adquisitiva del inmueble objeto de esta litis, basando su planteo conforme los hechos y el derecho expresado en aquel juicio, ofrecido como prueba, y que en este acto tengo a la vista atento ya que tramita por ante este Juzgado y Secretaría. Del mismo, puedo observar en primer lugar el escrito de demanda presentado en fecha 23/12/2014, inicialmente por el Sr. Agüero y el Sr. Kreibohm, desistiendo más adelante el último nombrado, donde los allí actores afirman que desde hace aproximadamente treinta años han mantenido una estrecha relación de amistad con la Sra. Marta Alicia Farías DNI N° 2.524.302, la que (según afirman) los consideraba sus hijos del corazón. Expresan que la Sra. Farías vivía en su casa de calle Congreso N° 256 la que estaba destinada para los Sres. Kreibohm y Agüero ya que según aseveran, a los ojos de la Sra. Frías, eran los únicos merecedores de recibir el bien. Además, comentan que los primeros días de septiembre del 2012, aproximadamente un año y dos meses antes de su fallecimiento (ocurrido el 04/11/2013) la Sra. Farías les entregó las llaves del bien en cuestión, momento en el que afirman haber tomado posesión a título de dueño. Asimismo, denunciaron que poco antes del inicio de la acción ingresaron intrusos a la propiedad y luego de algunos conflictos violentos los pudieron expulsar, tomando la decisión de habitar la propiedad. Se observa que entre la documental acompaña Plano de Mensura a nombre de ambos actores, agregado en pág. 65/67 del expediente digital, el que solo cuenta con un sello de fecha 01/04/2005 del Colegio de Agrimensores de Tucumán, reservado en caja fuerte del Juzgado, conforme nota actuarial de pág. 70 y que en este acto tengo a la vista.

Mediante escrito de fecha 16/03/2016 el Sr. Agüero identifica el inmueble a usucapir y manifiesta que posee el bien desde hace más de 20 años en forma pública pacífica e ininterrumpida, afirmando que tomó posesión del inmueble cuando aún vivía y residía allí Marta Alicia Farías, quien le cedió los derechos posesorios, ratificándolo poco antes de morir como lo afirmó en el relato de demanda. Precisa que en enero de 1995 ya se le había entregado la posesión y tenencia y a partir de allí residió en el mismo, ubicó su Estudio Jurídico, lo dio en comodato, entre otros actos.

Posteriormente por presentación de fecha 14/03/2016 Agüero manifiesta que el co-actor Kreibohm, se desentendió de la propiedad, que en realidad nunca concretó actos de tenencia ni posesión, que aquel le manifestó en muchas ocasiones que no se ocuparía de trámite alguno relativo al inmueble, que no quería asumir el pago de impuestos ni honorarios que demande la regularización del mismo. Asevera que en verdad siempre se ha encargado de tomar solo las decisiones sobre la propiedad, concretar mejoras y ser reconocido como único dueño. Mediante dicho escrito incorpora

documentación original, entre la que puedo destacar un Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva (relativo al inmueble en cuestión) a nombre del actor Agüero, identificado con el N° 72299/15 debidamente pasado por el Colegio de Agrimensores de Tucumán y por la Dirección General de Catastro; reservada en caja fuerte del Juzgado conforme nota actuarial de pág. 230 del expediente digitalizado y que en este acto tengo a la vista.

Ahora bien, en fecha 08/03/2016 el co-actor Gabriel Augusto Kreibohm, se apersona con nuevo letrado apoderado; y el 29/09/2016 contesta tempestivamente la vista que se corriera de la pretensión de prescripción adquisitiva planteada por el letrado Agüero, afirmando que la misma constituye un intento de estafa procesal a la justicia y/o a los herederos legítimos que pudieren existir de la causante, y/o a su persona respecto a su derecho de posesión, etc. De la lectura de dicho escrito, se observa que, el Sr. Kreibohm afirma que su entonces letrado apoderado y co-actor Agüero, se convirtió en su contradictor directo al declararse como prescriptor adquisitivo a título único y exclusivos del 100% del bien, el que inicialmente el mismo declaró concurrir por sus derechos posesorios sobre el 50% del inmueble y que el restante 50% correspondía al Sr. Kreibohm (su cliente). Afirma, entre otras cosas, que la denuncia penal de amenazas de muerte realizada por Agüero el 14/09/2015 es falsa, que en un intento de despojarlo de la posesión el Sr. agüero incorporó un comodato unilateral, etc.

Por escrito de fecha 27/12/2016, el Sr. Kreibohm desistió del proceso y del derecho atento a la inexistente posesión por parte de los actores sobre el inmueble de calle Congreso N° 256 de esta ciudad, sin embargo, ratifica su denuncia de estafa procesal al letrado y actor Agüero.

Por su parte, el actor agüero contesta dicha presentación en fecha 14/03/2017 aseverando que Kreibohm no tiene ningún derecho y presentarse en el proceso fue producto de un yerro.

Finalmente, y previo a resolver el desistimiento, se confecciona planilla fiscal, y ambas partes llevan a cabo diligencias a los fines de obtener el beneficio para litigar sin gastos, beneficio que es obtenido para cada solicitante por sentencia del 20/08/2020 y del 17/02/2021, sin perjuicio de ello aún no se encuentra resuelto el desistimiento planteado y el proceso no ha seguido avanzando.

A continuación, he de cotejar la documental obrante en el juicio "Kreibohm Gabriel Augusto y Agüero Aldo Antonio s/ Prescripción Adquisitiva" Expte. N° 4305/14. De la cuantiosa documentación original ofrecida por el Sr. Agüero en dicho proceso, conforme consta en las notas actuariales de recepción de documentación original de pág. 70, 114, 133, 230, 383 del primer cuerpo y pág. 15 y 39 del segundo cuerpo del expediente digitalizado, tengo presente que, por un lado obran boletas, recibos de pago de impuestos o servicios, Planos de Mensura, facturas de compras, tickets, presupuestos y cotizaciones, cartas documentos, actas de denuncia, notas simples, contrato de comodato, planos de mensura etc, cuyas fechas oscilan entre el año 2014 y el año 2016. Por otro lado, también se observan algunos documentos de fechas anteriores, como ser, numerosos tickets sin indicación de a nombre de quien fueron emitidos del año 2008, 2009, 2010, 2012 y 2013; varios presupuestos del año 2010 y 2012 (algunos sin fecha cierta), libreta universitaria de Marta Alicia Frías de fecha 27/02/1939 que indica el domicilio de Crisóstomo Alvares N° 695, instrumentos privados del año 2005 y 2014 firmados por el Sr. Carlos E. Rodríguez, una Orden de trabajo del Colegio de Agrimensores del 13/06/2001 relativa al domicilio del inmueble en cuestión y un ticket de percepción de haberes de la Sra. Farias del año 2013, una factura del año 1993 y otras de los años 2003, 2005 y 2007, entre otras.

En relación a la documental brevemente descripta puedo dividirla en dos partes, la que va de los años 2014 al 2016 que, de más está decir que casi su totalidad es de fecha posterior a la fecha de inicio de la demanda de prescripción adquisitiva por lo que no puede ser tenida en cuenta a los fines

de probar que se encontraba cumplido el plazo legal exigido por nuestra legislación vigente a tal fin; y en relación a la documental que abarca los años 2001, 2003, 2005 y 2007, la misma se trata en su mayoría de tickets sin identificación de quien es su comprador ni domicilio, al igual que los presupuestos acompañados (suscriptos por terceros ajenos al proceso que no fueron citados a reconocerlos), los que no resultan un medio hábil para generar en el sentenciante la presunción de que le Sr Agüero realizó los actos posesorios que la ley requiere por el período de tiempo necesario para lograr la usucapión; por lo que de la documental y de las constancias del expediente antes descrito puedo decir que, el aquí demandado Aldo Antonio Agüero, no ha logrado demostrar de una manera insospechada que ha poseído de manera exclusiva con ánimo de dueño por el período que exige la ley. Al respecto tengo presente que los Sres. Agüero y Kreibohm, en su escrito inicial de demanda de prescripción de fecha 23/12/2014 manifestó que, la Sra. Frías les había hecho entrega de las llaves del inmueble en cuestión, y con ello había transferido también la posesión del bien en septiembre del 2012, aproximadamente un año antes de su muerte (04/11/2013) y que, poco antes de iniciar la acción de prescripción (es decir antes del 23/12/2014) decidieron mudarse atento a que personas desconocidas invadieron la propiedad (conforme surge de denuncia de fecha 22/12/2014). Sin embargo, en un escrito posterior (16/03/2016) el Sr. Agüero afirmó que, en realidad, ya tenía la posesión del bien incluso cuando aún vivía y residía la Sra. Marta Alicia Farías en el inmueble, que lo que en verdad ocurrió es que desde enero de 1995 la misma le cedió los derechos posesorios, y que a partir de ahí comenzó a residir en el inmueble y puso su estudio jurídico; y que dicha cesión fue ratificada por la Sra. Farías poco antes de morir con la entrega de llaves aludida. Además, por escrito de fecha 14/03/2016 el Sr. Agüero manifestó que el co-actor Kreibohm no se hizo cargo del pago de impuestos ni del cumplimiento de trámites relativos al proceso de prescripción. Por último, por presentación del 14/03/2017 Agüero declaró que Kreibohm no tiene ningún derecho y presentarse en el proceso fue producto de un error.

Todas estas afirmaciones, absolutamente contradictorias entre sí, que emanan del propio demandado Agüero, que se desempeñó como actor en el juicio de prescripción adquisitiva, que aquí se analiza, no resultan convenientes a los fines de generar en el Sentenciante la convicción de que haya operado la prescripción invocada. Incluso no existen pruebas respaldatorias en dicho proceso que marquen inequívocamente el inicio de la posesión por parte del Sr. Agüero, ya sea desde el año 1995 o en el año 2012, como lo manifestó en diferentes versiones.

Incluso si hubiera pretendido sumar su posesión a la de su "cedente", tampoco acredita de ningún modo el inicio de la posesión de la Sra. Farías ni la invocada cesión de los derechos posesorios efectuada por aquella, a los fines de unir posesiones.

Además, la documental aportada no acredita que los actos posesorios invocados se hayan ejecutado por el tiempo que la ley requiere sino solo por un corto período de tiempo (algunos meses de los años 2014 a 2016), documentos que no requieren mucho análisis puesto que, en su mayoría, además son posteriores a la fecha de inicio de demanda de prescripción adquisitiva (23/12/2014) por lo que no pueden ser tenidos en cuenta a los fines de acreditar la posesión invocada, que es en gran parte lo que sella la suerte adversa de este planteo, como ya se expresó anteriormente.

A mayor abundamiento, desde la interposición de la acción de reivindicación, 13/09/2016, se interrumpe la posesión invocada por el demandado Agüero y, a pesar de que uno de los momentos que asevera que inició su posesión es en el año 1995, lo cierto es que, no existe prueba que respalde dicho inicio, así como tampoco el invocado en primer término, cuando la Sra. Farías le habría entregado la llave del inmueble en cuestión (septiembre de 2012), que dicho sea de paso tampoco hubiera sido tiempo suficiente para poder usucapir la propiedad. En consecuencia, la excepción de prescripción opuesta adolece de uno de los presupuestos fundamentales exigidos por nuestro ordenamiento civil, que es el tiempo.

Tiene dicho nuestra jurisprudencia que “Quien intenta interponer una prescripción, por acción o excepción, a través de accesión de posesiones, debe acreditar tres presupuestos: la posesión de su antecesor; el vínculo jurídico que unió la posesión del interesado con la de su antecesor; y por último el ejercicio posesorio del accionante o excepcionante en este caso ...desde la fecha en que la parte demandada invoca que su antecesora habría comenzado a ejercer la posesión, hasta que ella fue interrumpida, no se cumplieron los veinte años posesorios que exige el ordenamiento civil (art. 4015 del CC), por lo que la excepción de prescripción opuesta adolece de unos de sus presupuestos fundamentales En definitiva, los demandados no han probado haber sido poseedores con ánimo de dueños en forma ininterrumpida por el lapso de veinte años anterior a la interposición de la demanda de reivindicación, ni tampoco la accesión de posesiones denunciada al contestar la demanda. Por lo tanto, la defensa de prescripción adquisitiva no puede prosperar. De este modo, sobre la base de todo lo expuesto, entiendo que el agravio del recurrente debe ser rechazado, atento a no haberse probado a través de prueba compuesta, los presupuestos que se exigen para tener por acreditado la accesión de posesiones.- DRAS.: POSSE - IBAÑEZ DE CORDOBA.” CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCION - Sala Unica - Nro. Sent: 69 Fecha Sentencia 31/03/2023.

Además, “Nuestra CSJT ha explicado repetidamente que “La interversión del título no se produce como consecuencia de la simple mutación de la voluntad del interesado o el mero transcurso del tiempo, siendo exigible un acto de entidad suficiente para modificarlo. (Doctrina art. 2353 CC). 'Para la interversión del título debe mediar: a) un acto de entidad suficiente para modificarlo (v.gr., convención entre poseedor y tenedor); b) actos materiales efectuados por el sujeto de la relación real; c) participación de un tercero; y d) sentencia. Deben ser probados, no bastando exteriorizar la mutación de la voluntad o el transcurso del tiempo' (Kiper, Claudio M., Comentario al art. 2353 en la obra dirigida por Zannoni y coordinada por Kemelmajer de Carlucci, Código Civil y leyes complementarias, tomo 10, Astrea, Buenos Aires 2005, p. 212)” (CSJTuc, sentencia n° 900 del 16/8/2016, “Córdoba Jo-sé Antonio vs. Quiroga Martin Luis Horacio s/ Desalojo”). Este Tribunal ha enfatizado también que “Como lo expresa el art. 2458 del Código Civil, la interversión exige actos exteriores que manifiesten la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y que, efectivamente, produzcan ese efecto; debe consistir en hechos que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario, un alzamiento contra su derecho. Tales actos deben ser incompatibles con el ejercicio del dominio de quien es el propietario de la cosa (Cám. Nac. Civ. Sala A, 01/7/1993, JA, 1994-III-235) y de hecho tienen como consecuencia lograr el fin querido privando de la posesión a aquél en cuyo nombre estaba poseyendo (Cám. Nac. Civ. Sala K, 29/5/1997, DJ, 1998-3-133); esos actos 'deben ser lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos. El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia, y de negación de la posesión ajena' (Kipper, Claudio, en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, 'Código Civil Comentado y leyes complementarias', Bs. As., Ed. Astrea, 2005, t. 10, p. 209). En definitiva, la interversión del título supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al propietario el ejercicio de sus facultades, esto es, la realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de ella. La mera afirmación de haber poseído el inmueble por haber seguido habitándolo, o de haber efectuado ampliaciones, no basta por sí sola para cumplir con todos los recaudos legales exigibles a los fines de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva () no resultando suficiente para ello la ocupación, el pago de impuestos o el plano de mensura, toda vez que consti-tuyen actos materiales que puede realizar un simple detentador” (CSJTuc., sentencia n° 1229 del 25/11/2008, “Isasmendi Juan Antonio s/ Prescripción adquisitiva”) (Sala Civil y Penal- “s/ Reivindicación”, sentencia n° 577 del 5/5/2022, Expte. n° 2904/14) .” CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCION - Sala Unica - Nro. Sent: 267 Fecha Sentencia 28/09/2022.

De la breve reseña previamente realizada recalco que, al momento de interponer la excepción de prescripción, la parte demandada expresó que ejerce la posesión sobre el inmueble durante más de veinte años, brindando relatos opuestos acerca de la fecha de inicio de aquella ya que, como se dijo anteriormente, primero se refirió a que la Sra. Frías le entregó las llaves del inmueble (y por ende la posesión) en el año 2012 y que poco antes del inicio de la acción de prescripción aquí invocada, comenzó a vivir en el mismo; mientras que en un escrito posterior afirma que la Sra. Farías le cedió los derechos posesorios en 1995 momento en que comenzó a residir en la propiedad y donde situó su estudio jurídico, cuando aún vivía y residía allí la mencionada Marta Alicia Farías.

Sobre esto último, hay pruebas adjuntadas por el mismo accionado que contradicen sus propios dichos como ser el formulario de cambio de datos del Colegio de Abogados de Tucumán de fecha 02/06/2015, donde se observa que el demandado consigna como domicilio del estudio (a partir de la fecha mencionada) en calle Congreso N° 256, y como domicilio particular el de Piedras N° 119.

B) También corresponde analizar algunas de las pruebas, en lo que sean conducentes a resolver la excepción aquí analizada, rendidas en los presentes autos.

Así en cuanto a las pruebas ofrecidas por la parte actora tengo presente que, en el mismo sentido del párrafo anterior, el oficio del Juzgado Federal de Tucumán, Secretaría Electoral (Cuaderno de pruebas A3), agregado en fecha 17/05/2018, indica que el accionado Agüero registra, desde fecha 05/05/2010, como domicilio el de la calle Catamarca N° 181, desde fecha 10/04/2014 el de Las Piedras N° 119 y desde el 18/07/2016 el de calle Moreno N° 71 Piso 2, Departamento 11.

En relación a la inspección ocular practicada por el Oficial de Justicia dispuesto al efecto en fecha 10/09/2018 (Cuaderno de pruebas A5), e incorporado al expediente en fecha 11/09/2018, puedo destacar que en su informe se describe el inmueble y su estado de conservación (malo a regular), además se consigna que según manifiesta el demandado Agüero, habita el bien con ánimo de dueño junto con una Señora llamada Erika Coronel y sus dos hijos (que no están presentes al momento) y además expresa que ocupa el inmueble hace 12 años; finalmente se consigna que no existe ningún cartel en el frente del inmueble. Destaco la afirmación asentada por el propio demandado en cuanto a que ocupa el inmueble hace 12 años, otra contradicción con sus propios dichos en la demanda de prescripción adquisitiva antes aludida. Sin perjuicio de las consideraciones en relación al valor probatorio del presente medio, que más adelante he de desarrollar.

En cuanto a las testimoniales rendidas he de referirme a las producidas en el Cuaderno de pruebas A6 y A7. Así sobre el testimonio Mario Enrique Gómez (cuaderno de pruebas A6), manifiesta que su abuelo era el dueño de la propiedad, luego los hijos de éste, es decir, sus tíos, tías y su madre y por último su tía Marta Alicia Farías, que las mismas personas habitaron el inmueble en cuestión, quien vivió allí hasta su fallecimiento en el año 2013, que el inmueble era habitable, describe las mejoras realizadas en el inmueble y afirma que fueron solventadas por él y por su tía Silvia Farías, que eran ellos los dos únicos herederos que quedaron. Recuerda que luego de la muerte de Marta Alicia Farías rompieron los candados, que él había puesto, en varias ocasiones, intentando robar, pero al final no entraron. Finalmente, afirma que luego de diez meses del fallecimiento de su tía Marta Alicia Farías, le vendió a la Sra. Marta del Valle Andrés las acciones y derechos hereditarios en el sucesorio de sus abuelos y tíos, y que quienes ejercían la posesión eran su tía Silvia Farías y él. Sobre la tacha interpuesta debo decir que la misma se rechaza por falta de mérito, por ser la declaración del testigo tachado coherente y convincente y la prueba producida no logra enervar la validez probatoria de sus dichos, más aún en base a la documental obrante en autos, como ser el instrumento de cesión invocado y las constancias del sucesorio de Farías Ramón, que en este acto tengo a la vista, entre otros, lo que demuestran el carácter del testigo ofrecido y la veracidad de sus dichos.

Ahora bien, en el cuaderno de pruebas A7, el testigo Kreibohm Vázquez Gabriel Augusto declara haber iniciado un juicio sobre información posesoria por asesoramiento de su abogado el Sr. Aldo Antonio Agüero al tener un vínculo de amistad con quien vivió en el inmueble en cuestión, la Sra. Marta Alicia Farías. Asegura haber ingresado a la propiedad a fines del año 2014 junto con el Sr. Agüero, quien tenía las llaves, describe el estado del bien en aquel momento y comenta que encontró libros y documentación de la Sra. Farías tirados, ropa y valijas viejas, además aclara que la propiedad tenía un candado y que Agüero lo reemplazó por una cerradura nueva, llevando un cerrajero por la noche, de lo que se enteró posteriormente. Comenta que conoció a la Sra. Farías en un taller literario en la década del 80, que tomó clases particulares de francés con ella, que las dictaba en el mencionado inmueble. Denuncia que el Sr. Agüero se apropió del inmueble, que luego le impidió ingresar al mismo y se instaló allí, que según tiene entendido puso su estudio de abogado en la primera habitación. Contesta que el domicilio laboral del demandado era en calle Piedras N° 300 y el particular en calle Piedras primera cuadra. Respecto al presente testigo, debo decir que resulta claro de las pruebas rendidas y las constancias de autos, que sí lo comprenden las generales de la ley, puesto que en un principio se presentó como parte del presente proceso y además el demandado Agüero fue su abogado en este proceso como en otros, y si bien dicha circunstancia no excluye completamente el valor del testimonio, pues entiendo que las preliminares de la ley no constituyen una tacha de los dichos del deponente, sino un elemento de juicio más para la evaluación judicial de su eficacia probatoria, considero que de las constancias de autos, puede presumirse una enemistad entre el testigo y el demandado, en tanto el tenor de las presentaciones de ambas partes, obrantes en el juicio de prescripción, por lo que entiendo que corresponde hacer lugar a la tacha de testigo interpuesta y por lo tanto dispensar de su testimonio a los fines de dilucidar la cuestión planteada en estos autos.

El oficio del Colegio de Abogados de Tucumán agregado en fecha 16/05/2018 y 16/08/2018 en virtud de los cuales surge que el accionado registró los siguientes domicilios de estudio jurídico: el 23/05/1997 e calle Catamarca N° 181, el 07/04/2006 en calle Catamarca N° 181, el 23/05/2012 en calle Las Piedras N° 388 y el 03/06/2015 en calle Congreso N° 256 (este último se condice con el formulario acompañado por el propio demandado). Además, del oficio de Edet agregado en fecha 15/06/2018 surge que el demandado solicitó cambio de titularidad del servicio suministrado al inmueble objeto de la litis en fecha 22/07/2016, que antes figuraba a nombre de Nora del Valle Herrera. El oficio a Gasnor de fecha 16/05/2018 arroja que el servicio se encontraba a nombre de la Sra. Farías Marta y que entre los años 2013 al 2016 no registró cambios o modificaciones del titular. El informe brindado por la SAT de fecha 31/05/2018 indica que al 24/10/1996 figuraba como titular del servicio el Sr. Ramón Farías y que continúa de esa manera. En fecha 04/06/2018 obra el oficio de la DGC donde se adjunta la solicitud de registración del Plano de Mensura N° 72299/15 efectuada por el accionado el 28/10/2015 (Cuaderno de pruebas A8).

Pasando a las pruebas ofrecidas por el accionado en el presente proceso, he de referirme en primer término a la Confesional rendida en fecha 14/11/2018 (Cuaderno de pruebas D2) en virtud de la cual la actora responde a tenor del pliego de posiciones propuesto, declaración que no aporta información nueva o diferente de la ya declarada por la actora en su demanda, y a la obrante en estos autos.

En el cuaderno de pruebas D3, se ofreció una inspección ocular realizada el día 07/09/2018 en el inmueble en cuestión, y agregada en autos en fecha 09/11/2018. En la misma el oficial notificador designado al efecto informa que es atendido por el accionado quien manifiesta ser poseedor, que viven con el Erika Mabel Coronel, con sus dos hijos menores de edad desde hace aproximadamente 12 años, que el accionado enumera las mejoras efectuadas en la propiedad (a las que me remito) informa que colocó un letrero de estacionamiento en el frente de la propiedad. Finalmente, se

consigna que el inmueble está en buen estado de conservación e higiénico. Respecto a este medio probatorio, en confrontación con la inspección ocular ofrecida por la actora en el cuaderno de pruebas A5 y realizada el 10/06/2018, he de reflexionar que ambos son totalmente opuestos en relación a el estado de conservación del inmueble, ya que un informe dice que el estado es bueno e higiénico y el otro, consigna que es malo a regular, pese a haber sido realizadas, ambas inspecciones, con diferencia de tres días, lo que habla por sí sola, del regular valor probatorio de ambos medios.

En el cuaderno de pruebas D4 se rindieron varias testimoniales. En primer lugar, tengo presente el testimonio de Ana Isabel Miranda, otorgado el día 04/09/2018 quien, respondiendo al tenor del cuestionario ofrecido, manifiesta que conoció al demandado Agüero en Catastro, donde ella trabajaba hace más de diez años; expone que “tiene entendido” que el demandado es poseedor del inmueble en cuestión, responde que no conoce el inmueble, que no sabe si existe otra persona poseyendo la propiedad, que reconoce al demandado como dueño, que desconoce si el demandado celebró algún tipo de contrato respecto del bien ni si realizó mejoras. Además, afirma haber conocido hace quizás diez años a la Sra. Farías en Catastro afirma saber que vivía en Crisóstomo al 700. Además, responde que la Sra. Farías no estaba interesada en el inmueble.

Asimismo, se cita a la Sra. Ana María Karnincic quien depone en fecha 05/09/2018, afirmando no conocer a la Sra. Andrés y conocer al Sr. Agüero hace 15 años y asegura que tiene conocimiento, desde hace 10 años, que el Sr. Agüero es el dueño del inmueble en cuestión. Responde que conoce el inmueble porque siempre pasa por ahí y lo saluda como a todo colega, que varias veces lo vio con grupo de albañiles y escuchó que debían hacer arreglos. Desconoce si se celebró algún contrato en relación a la propiedad y manifiesta que nunca entró al inmueble, que conoció a la Sra. Farías hace 18 o 19 años quien fue en consulta por el tema del inmueble objeto de la litis quien le comentó que el Sr. Agüero vivía allí, que realizaba refacciones y que su intención era que el aquí demandado se quedara con esa propiedad.

Sobre las tachas interpuestas a las testigos antes mencionadas, debo decir que la misma se rechaza por falta de mérito, por no encontrar en la declaración de las testigos contradicciones evidentes, además el contenido de las mismas no resulta contundente a los fines de acreditar la pretensión del aquí demandado, por lo que carecen de relevancia a los fines de resolver la presente cuestión.

En cuanto a la testimonial efectuada por el Agrimensor José Alfredo Rivarola, se observa en acta de fecha 04/10/2018 que el testigo afirma conocer hace 20 años al demandado Agüero, no así a la actora respecto de la cual asegura no saber quién es, afirma que el accionado vivía en el inmueble desde que lo conoce, es decir, hace 20 años. Responde conocer el inmueble ya que el accionado le encomendó en el año 2001 la confección de un plano de mensura para iniciar una prescripción. Asegura que solo el vivía allí y que lo hacía a título de dueño ya que es quien le facilitó los antecedentes del inmueble y los datos catastrales para realizar el plano. Responde que cuando fue al inmueble la primera vez, el mismo presentaba deterioros en su interior y que, luego de terminar el trabajo de mensura ya se había refaccionado. En cuanto a las aclaratorias y repreguntas el citado testigo afirma que, el relevamiento y la inspección ocular fueron realizados alrededor del año 2001 y que concluyó el plano al año y medio aproximadamente, expresa no recordar la fecha de presentación del mismo a Catastro. Sobre este testimonio la actora interpone tachas y se abre a prueba las mismas. Sobre estas tachas he de pronunciarme por su procedencia, en virtud que el testigo incurre en numerosas contradicciones ya que tal como surge de las propias constancias de autos, el testigo manifiesta no reconocer otro poseedor del bien más que al Sr. Agüero, sin embargo, del Plano de Mensura acompañado por el actor en el juicio de prescripción adquisitiva se observa que el mismo, que fue confeccionado por el testigo Rivarola (por cuanto en el obra su firma y sello)

fue realizado a nombre del Sr. Agüero y del Sr. Kreibohm, cuyas firmas también obran en el mencionado instrumento, y si bien se observa que no fue presentado ante la Dirección General de Catastro, pasó por ante el Colegio de Agrimensores de Tucumán el 01/04/2015. Por su parte, si el propio Agüero afirmó, en su escrito de demanda del juicio de prescripción adquisitiva que la Sra. Farías habitó el inmueble hasta su muerte (ocurrida en el año 2013) resulta extraño que el agrimensor, que afirma conocer al Sr. Agüero hace más de 20 años, que asevera haber acudido al inmueble a hacer inspecciones y relevamientos no haya tenido oportunidad de ver a la Sra. Farías y expresar que el mismo era el único dueño. En definitiva, la conducta del testigo al responder las preguntas, le resta credibilidad a sus dichos y por consiguiente entiendo que corresponde hacer lugar a la tacha del mismo.

De la prueba informativa del cuaderno de pruebas D9 del demandado se observa un oficio a la SAT que informa que no existe pedido de conexión para el inmueble objeto de la litis. El oficio de Telecom informa que el titular de la línea 381-4314682 es el demandado Agüero, que la fecha de alta del servicio es del 05/08/1994, bajo la dirección Catamarca N° 181 y que en fecha 12/05/2017 el titular antes mencionado solicitó cambio de domicilio para la calle Congreso N° 256. Por su parte el oficio al Colegio de Abogados informa que el último domicilio registrado del estudio jurídico del demandado agüero es en calle Congreso N° 256.

De todas las pruebas rendidas en autos aquí analizadas, que no son todas sino solo las que, a mi entender, se relacionan con la excepción de prescripción en estudio, debo decir que, aunque se pudiera considerar que el demandado excepcionante haya comenzado a poseer en septiembre del 2012 conforme una de las versiones por él aportadas (pese a que no existe prueba documental, testimonial o informativa de dicho suceso), siendo que la interposición de la demanda de reivindicación fue interpuesta el 02/12/2016, entiendo que en dicho momento se interrumpió el curso de la prescripción, conforme lo establecido en el art. 2546 CCCN. Así, conforme se observa de la secuencia descrita, desde la fecha en que el demandado indica que habría iniciado a ejercer su posesión (lo que no quedó acreditado en autos) hasta que ella fue interrumpida con la demanda de reivindicación, no se cumplieron los 20 años posesorios que exige nuestro ordenamiento de fondo, actos posesorios que tampoco se presumen continuos por lo que la excepción de prescripción opuesta adolece de los presupuestos fundamentales para la procedencia de la prescripción pretendida.

De este modo, sobre la base de lo expuesto entiendo que la excepción planteada debe ser rechazada.

6. Acción de Reivindicación. Desbrozado el camino y, entrando al fondo de la cuestión, comenzaré por decir que, como es sabido, la acción reivindicatoria tiene por fundamento el derecho “de poseer”, y, por finalidad, el recupero del poder de hecho sobre la cosa. De estos dos puntos de partida surgen con claridad los elementos probatorios centrales que la procedencia de la demanda requiere, a saber, la existencia, subsistencia y eficacia del derecho de poseer o ius possidendi, y que el demandado tiene el poder de hecho sobre la cosa que forma el objeto de aquél derecho (CCiv. y Com., Sala I, Tucumán, 30/06/2014, "CITRUSVIL S.A. Vs. FERRER RAUL Y OTROS S/REIVINDICACION").

En ese sentido y, a diferencia de las acciones posesorias que tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una “relación de poder”, tal como lo contempla el primer párrafo del art. 2248 del Código Civil y Comercial de la Nación la acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento.

Al respecto de la acción reivindicatoria sobre bienes inmuebles registrables, nuestra doctrina ha establecido que, “A diferencia de las acciones posesorias, en las que se controvierte a quién corresponde la relación de poder que, junto con el ataque, será objeto de prueba, en las acciones reales (Comentario al art. 2256 del Código Civil y Comercial de la Nación) se discutirá sobre la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto, la prueba deberá versar sobre quién es titular del derecho, y en qué medida. El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su “título suficiente”, entendido no en sentido instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real (art. 1892 CCyC). Y por su parte, el demandado puede defenderse acreditando su “título suficiente” o simplemente su “posesión”. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo V, Libro Cuarto; Gustavo Caramelo ; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015, página 376/377.

De este modo la reivindicación es una acción que nace de todo derecho real que se ejerce por la posesión, cuando su titular ha sido privado absolutamente de ella, por lo que exige de aquél que se encuentra en la posesión de la cosa, se la restituya con todos sus accesorios (conf. Bueres, Alberto J., Highton, Elena I., "Código Civil y notas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial", Ed. Hammurabi, Bs. As., 1997, pág. 811 y ss.).

Dicha acción debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante (art. 2255 CCCN).

El ejercicio de la acción reivindicatoria requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa; por otro, la pérdida de la posesión y posesión actual del reivindicado y, finalmente, que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída.

En definitiva, el actor debe acreditar ser titular de dominio; entendiéndose por título el antecedente jurídico del cual resulta el derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia del mismo: compraventa, permuta, donación, partición, sentencia judicial. Asimismo, en el caso en que el poseedor actual también acredite tener derecho sobre el bien, el reivindicante no sólo debe demostrar su derecho sobre la cosa, sino, además, que el suyo es mejor, conforme a los supuestos normados por el art. 2256 CCCN.

El régimen probatorio exige del reivindicante no sólo la exhibición de su título, sino también la demostración de ser este de fecha anterior a la posesión del demandado, cargando él con la prueba.

A partir del encuadre precedente, cabe analizar si se dan los presupuestos legales para la procedencia de la acción.

En relación a la actora Marta del Valle Andrés, se encuentra debidamente acreditado que la misma es titular del derecho que busca proteger. Ello surge del informe de dominio del Registro Inmobiliario agregado en autos en fecha 30/05/2018, donde figura como titular del inmueble objeto de la litis, inscripción que ingresó en dicho Registro a partir del 22/11/2016.

Asimismo, tengo a la vista el juicio “Farías Ramón - Zelaya Felicinda - Farías Luis Alberto - Farías Marta Alicia s/ Sucesión” Expediente N° 660/70 que tramitó por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación, remitido en préstamo. Del mismo surge que mediante escrito de fecha 06/11/2014 (fs.168) la aquí actora se apersona justificando ser cesionaria de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden a Mario Enrique Gómez Farías DNI N° 22.073.331 y a Silvia del Valle Frías, DNI N° 5.997.302 en las sucesiones de Ramón Frías, Felicinda Zelaya, Luis Alberto Farías y Marta Alicia Farías; justificando aquello con copia certificada de Escritura N° 729 del 08/09/2014 y N° 728 de fecha 18/09/2014 (tratándose de las cesiones previamente aludidas). Por su

parte en fecha 05/10/2015 (fs. 199) se dicta sentencia declaratoria de herederos, en fecha 15/12/2015 (fs. 206) se resuelve tener a la Sra. Andrés como cesionaria de la totalidad de las acciones y derechos patrimoniales que le corresponden o pudieran corresponder de los causantes allí mencionados, y por sentencia de fecha 29/03/2016 (fs. 211), se resuelve tener a la Sra. Andrés en el carácter de cesionaria de la totalidad de las acciones y derechos patrimoniales que le corresponden o le pudieren corresponder a Mario Enrique Gómez Farías de los causantes allí mencionados. Mediante presentación de fecha 27/04/2016 la Sra. Andrés efectúa denuncia de bienes, afirmando que el acervo hereditario se encuentra constituido por el inmueble de calle Congreso N° 256, que describe, y solicita adjudicación en virtud de ser la única cesionaria de todos los herederos declarados (fs. 217/218). Finalmente, por sentencia de fecha 22/06/2016 (fs. 224/226) se aprueba y se tiene por definitiva la denuncia de bienes y se adjudica el inmueble en cuestión (objeto de ésta Litis) a la actora Marta del Valle Andrés.

También tengo a la vista copia certificada de la hijuela expedida en el juicio sucesorio de fecha 26/10/2016, con la respectiva constancia de inscripción ante el Registro Inmobiliario de la Provincia el 22/11/2016.

Entonces, puedo concluir que su derecho emana de los cesionarios Mario Enrique Gómez Farías y de Silvia del Valle Frías en virtud de las cesiones celebradas en fecha 08/09/2014 y 18/09/2014, conforme fuera mencionado, y que posteriormente fue reconocido mediante sentencia judicial del 22/06/2016 del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación y plasmado en hijuela de fecha 26/11/2016, inscrita el 22/11/2016 ante el Registro Inmobiliario de Tucumán.

En cuanto al demandado, según lo invoca en el juicio de prescripción adquisitiva que tramita por ante este Juzgado y secretaría, su derecho emanaría de la Sra. Marta Alicia Farías, en tanto, afirma haber sido como un hijo para ella y quien en vida le habría manifestado su deseo de dejarle el inmueble al Sr. Agüero. Al respecto, debo decir en primer lugar que, de la documental aportada por el propio accionado, obrante en el expediente de prescripción adquisitiva y de las probanzas rendidas en la etapa probatorio de los autos del rubro no se ha logrado acreditar el momento en que comenzó a poseer el inmueble. Como ya se ha desarrollado previamente el demandado indica dos momentos diferentes en los que comenzó a poseer el bien en cuestión, en un primer momento afirmó que obtuvo la posesión desde septiembre del 2012 cuando la Sra. Farías le hizo entrega de las llaves del bien y, posteriormente sostuvo que, en realidad, la Sra. Marta A. Farías le entregó la posesión en el año 1995 lo que fue posteriormente ratificado en el 2012, sin embargo, de esos sucesos, nada se ha probado; sin mencionar que, además, el demandado afirmó ser poseedor del bien junto con el Sr. Kreibohm y luego expresó que aquellas afirmaciones fueron producto de un “yerro”.

Ahora bien, de conformidad con lo antes expresado, el presente caso caería bajo las disposiciones del art. 2256 del CCCN, que dice, “Respecto de la prueba en la reivindicación de cosas inmuebles, se observan las reglas siguientes: a. si los derechos del actor y el demandado emanan de un antecesor común, se presume propietario quien primero es puesto en posesión de la cosa, ignorando la obligación anterior, independientemente de la fecha del título; b. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno; c. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; d. si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, sin que se pueda establecer cuál de ellos es el verdadero propietario, se presume que lo es el que tiene la posesión.”

Así de conformidad con las cuestiones de hecho previamente relatadas, surge que los derechos de las partes emanan de antecesores diferentes, y siendo que el demandado no presenta título alguno, corresponde determinar si el título de la actora es anterior o posterior a la posesión del demandado.

Como se expresó en el punto 4 de los considerandos, al analizar la excepción de prescripción adquisitiva planteada por el demandado, no resulta acreditado que el mismo haya iniciado la posesión del bien objeto de la litis en alguna de las fechas por él indicadas. Sin embargo, a los fines de resolver la cuestión de fondo resulta determinante poder establecer el comienzo de la posesión invocada.

En primer término, he de tener presente que, conforme lo afirmó el propio demandado Agüero en su demanda del juicio de prescripción adquisitiva ofrecido como prueba, la Sra. Marta Alicia Farías (la última heredera del inmueble en cuestión) vivió en el mismo hasta el momento de su fallecimiento, que conforme constancias obrantes en el juicio sucesorio, que en este acto tengo a la vista, ocurrió el 04/11/2013. Ahora bien, pese a que el demandado afirmó haber comenzado a poseer el bien como dueño incluso en vida de la Sra. Farías, dicha circunstancia no resulta acreditada ni documentalmente ni por medio de testigos, por lo que no puede presumirse que su posesión sea de fecha anterior al fallecimiento de la causante antes mencionada.

De este modo comenzaré por analizar la documental ofrecida por el demandado Agüero en el juicio de prescripción adquisitiva ofrecido como prueba y, teniendo en cuenta que los títulos de la actora (cesiones) son de septiembre de 2014 solo he de mencionar la documentación con fecha anterior a los fines de esclarecer si su posesión es o no anterior al título de la reivindicante.

En relación a la documental aportada en estos autos y en el expediente de prescripción adquisitiva, tengo a la vista un formulario del Colegio de agrimensores, acompañado por el demandado, titulado "orden de trabajo" de fecha 13/07/2001, figurando como comitente el demandado Agüero, pero firmada solamente por el Agrimensor Rivarola y sin sello del Colegio de Agrimensores. Sobre este instrumento, debo decir que el mismo no tiene apariencia de auténtico, por cuanto no contiene la firma del comitente ni con los visados de la autoridad correspondiente. Además, si bien el agrimensor José Alfredo Rivarola, fue citado como testigo el día 04/10/2018 y en el acta de igual fecha consta que reconoció haber sido encomendada la confección de un plano de mensura en el año 2001, lo cierto es que dicho testigo fue tachado y en consecuencia su reconocimiento no puede ser tenido en cuenta a los fines de acreditar la autenticidad del mismo.

Asimismo, observo una nota presentada en Telecom Argentina SA el 29/12/2014 la que devuelve una factura dejada en el domicilio de calle Congreso N° 256 informando que la Sra. Farías falleció, consignando al final el nombre de Gabriel Augusto Kreibohm, su DNI y domicilio (Lavalle N° 868 9°A) sin firma del mismo y debajo la firma y sello de Aldo A. Agüero. Además, obra una boleta del Impuesto inmobiliario del período 09/2014; una carta documento remitida por Juan Luis Cosme y dirigida a Kreibohm al domicilio de calle Congreso N° 256 de fecha 29/12/2014 en la que manifiesta que hace entrega del inmueble a los Sres. Kreibohm y Agüero; una boleta de CISI del período 06/2014; boleta de edet del 29/12/2014 con su respectivo comprobante de pago; Denuncia policial del 22/12/2014 donde Kreibohm junto con el demandado denuncian que un hombre ingreso en la propiedad de Congreso N° 256 y que luego de sacar a dicho individuo notaron que había sustraído una bolsa con papeles de Renta de la Provincia, municipalidad, SAT de varios años atrás correspondientes al inmueble; documento privado de fecha 15/12/2014 y 10/01/2005 firmado por Carlos E. Rodríguez; documento privado de Martorell Distribuidor de fecha 22/10/2012 sin firma ni indicación de domicilio ni comprador; presupuestos de corralones, ferreterías, de venta de materiales eléctricos del año 2010 y otros del año 2012; presupuesto de Artesan SH del año 2002 y del año 2005, presupuesto de Cormat del año 2002; factura de Electro Soria del 2007, de Bercovich

del 2003, de Iluminación El Farol del año 1993, de Jacarandá Maderas del año 2005, tickets del año 2008, 2009, 2010, entre otras. Toda esta documentación, previamente mencionada constituye, en su mayoría, en instrumentos privados emanados por terceros ajenos al presente proceso y, habiendo sido oportunamente desconocidos y rechazados por la actora, a los fines de acreditar su autenticidad y darles fuerza probatoria debieron ser reconocidos por quienes los emitieron como lo indica el art. 345 CPCCT, lo que no ocurrió y, a los fines del presente análisis, lo dejo de manifiesto. Asimismo, los numerosos tickets y facturas adjuntados no indican a nombre de quien fueron confeccionados ni el domicilio.

Por su parte, respecto a las testimoniales ofrecidas por ambas partes, que conforme surge en el punto 4 de estos considerandos ya fueron analizadas y desechados ciertos testigos y sus testimonios en virtud de las tachas interpuestas, tengo presente los dichos del testigo Mario Enrique Gómez, que es uno de los herederos declarados de Marta Alicia Farías y uno de los cedentes de los derechos y acciones que le correspondían en el sucesorio. De su testimonio surge claramente que la Sra. Frías vivió en la propiedad en cuestión hasta su fallecimiento, coincidentemente con lo aseverado por el demandado oportunamente, que le y su tía Silvia Farías eran los únicos herederos que quedaron, lo que se puede comprobar sencillamente con la declaratoria de herederos y demás constancias del expediente sucesorio previamente analizado; y que diez meses después de la muerte de la Sra. Farías él y su tía Silvia Farías, que tenían la posesión del inmueble, vendieron las acciones y derechos hereditarios a la actora.

El testimonio de la Sra. Ana Isabel Miranda, no resulta colaborativo a los fines de acreditar la posesión del demandado, ya que en su carácter de empleada de Catastro poco puede conocer respecto de la posesión con carácter de dueño que el Sr. Agüero manifiesta haber cumplido. Por su parte la testigo María Karincic, en su carácter de colega del Sr. Agüero, afirma vagamente haber visto al demandado En la vereda de la propiedad, haber visto obreros, pero nótese que si bien afirma haber conocido a la Sra. Farías y asevera que su intención era otorgarle el inmueble a él, lo cierto es que de sus propios dichos surge que solo habló con ella una sola vez en una consulta que le habría hecho respecto al inmueble en cuestión, sin embargo, no genera en el sentenciante una convicción respecto a la antigüedad y carácter de la posesión invocada por el accionado.

Por su parte las dos inspecciones oculares rendidas, dan cuenta que en aquel momento el demandado se encontraba poseyendo el inmueble al tiempo de realizarse las medidas, pero no acredita desde hace cuánto lo hacía y en que carácter, ya que el resto de las constancias de dichas inspecciones son producto de las propias manifestaciones del demandado.

Finalmente, la prueba de informe rendida en autos, que ya fue analizada en el punto 4 de estos considerandos, resulta en su mayoría contraria a las manifestaciones del demandado, y para enunciar algunas tengo que: El Juzgado Federal Secretaría Electoral informa mediante oficio agregado en fecha 17/05/2018 que el accionado registra desde el año 2010 el domicilio de calle Catamarca N° 181, desde el año 2014 el de Las Piedras N° 119 y desde el año 2016 el de calle Moreno N° 71, piso 2 Depto. 11. A su turno el Colegio de Abogados de Tucumán informa en fecha 16/05/2018 que los domicilios registrados por el demandado son los siguientes: en fecha 23/05/1997 y 04/04/2006 se registró el de calle Catamarca N° 181, en fecha 23/05/2012 el de Las Piedras N° 388 y en fecha 03/06/2015 el de calle Congreso N° 256, esto último se condice con el "Formulario de cambio de datos" adjuntado como prueba por el propio demandado en el juicio de prescripción adquisitiva. Edet informó en fecha 15/06/2018 que el demandado solicitó cambio de titularidad del servicio suministrado al inmueble objeto de la litis el 22/07/2016. El oficio contestado por Telecom Argentina SA informa que la fecha de alta de la línea 381-4314682, de la que el demandado es titular, es del 05/08/1994 bajo la dirección de Catamarca N° 181 y que en fecha 12/05/2014 solicitó el cambio de domicilio para calle Congreso N° 256.

Todo lo expuesto me lleva al convencimiento de que el demandado habría comenzado a ejercer algunos actos posesorios, a lo sumo a partir del año 2015 o 2016 puesto que de ello da cuenta la mayoría de la documentación aportada en el juicio de prescripción y los informes aquí producidos. Como ya se dijo antes los documentos de fechas anteriores no resultan contundentes o insospechados y no surgen de una concatenación ininterrumpida que, además, conjugados con las demás pruebas (testimoniales, informativas, de inspección ocular, etc.) surja de manera insospechada que su posesión inició antes de los títulos invocados por la actora (cesiones de fecha 08/09/2014 y 18/09/2014).

De este modo entiendo que, sin lugar a dudas, el presente caso queda encuadrado en la presunción del art. 2256 inciso c), según el cual si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que el transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; y como ya se dijo los derechos de la actora emanan de las cesiones que le hicieron los herederos Silvia del Valle Farías y Mario Enrique Gómez Farías, mientras que el demandado invoca que su derecho emana de Marta Alicia Farías y, en virtud de que el "título" de la reivindicante es anterior a la posesión del demandado, quien no presenta título alguno, conforme lo expresado precedentemente. Y si bien, la escritura de dominio de la actora y su respectiva inscripción ante el Registro Inmobiliario, invocando las cesiones como títulos anteriores a la posesión del demandado logra que se presuma que sus transmitentes (cesionarios/herederos) eran poseedores y propietarios del inmueble que se reivindica, es decir, que reunían el título y el modo que lo hacían propietarios. Y como se expresa en el comentario al art. 2256 del Código Civil y Comercial Común de la nación "...el actor que pretende vencer no necesita acreditar su propia posesión, sino que le basta con invocar la posesión y propiedad que se presume ha tenido uno de los antecesores desde la fecha de su título."

Tiene dicho nuestra jurisprudencia que "Ha quedado suficientemente acreditada la titularidad dominial en cabeza de la actora ..., quien, a su vez, lo adquirió mediante compra de fecha 09/04/1999, habiéndosele transferido a esta cuantos derechos de propiedad, dominio y posesión el bien enajenado. Lo expuesto lleva a ratificar el encuadre normativo efectuado en la sentencia apelada. El caso de autos queda subsumido en las previsiones del art. 2790 del Cód. Civil (hoy 2256 CCCN), que autoriza al reivindicante a sumar su posesión a la de sus antecesores, si presentara títulos de propiedad anteriores a la posesión del demandado, y éste no presentare título alguno. En tal caso, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica; disposición que rige aún cuando el título del reivindicante sea de fecha posterior a la posesión alegada por el demandado, siempre que alguna de la de sus antecesores sea anterior a ella Por lo considerado, carece de sustento legal el argumento de que el "título" de la actora o de su antecesor, que data de 1999, le serían inoponibles a la demandada por carecer de asentamiento registral a su favor. Antes bien, la documentación aportada por ella acredita que, estaba habilitada para ejercer la presente acción pues su título es idóneo para reivindicar (arg. arts. 2758, 2790, 3418 y cc., Cód. Civil). La reseña precedente muestra que el título de la actora y su antecesora, resulta anterior a la fecha denunciada por la demandada como de inicio de la posesión esgrimida para repeler la acción reipersecutoria, quien además tampoco invocó título alguno, ni opuso la defensa de prescripción adquisitiva.- DRAS.: DAVID - RUIZ." CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 - Nro. Sent: 312 Fecha Sentencia 16/12/2020.

De acuerdo a todo lo expuesto y de las propias constancias de autos, atento a lo dispuesto por el art 2256 inc. C) CCCN, corresponde hacer lugar a la demanda por reivindicación iniciada por Marta del Valle Andrés, en contra de Aldo Antonio Agüero y/o quienes resulten ocupantes actuales, respecto del inmueble ubicado en calle congreso N° 256 de San Miguel de Tucumán, que según copia certificada de hijuela de fecha 26/10/2016 e informe de dominio del Registro Inmobiliario se

encuentra inscripto en la Matrícula N° S-27100 (Capital Sur), Matrícula catastral: Circunscripción I, Sección IV, Manzana/Lámina 18, Parcela 6B, Padrón Inmobiliario N° 230380, Matrícula Catastral N° 13922/2302.

7. Reembolso. Habiéndome pronunciado por la procedencia de la presente acción de reivindicación, debo resolver el pedido de reembolso solicitado por la parte accionada en concepto de mejoras cuya cuantificación provisoria fue por \$ 70.000, sin perjuicio de haberse reservado el monto definitivo para la pericia realizada en la etapa procesal oportuna.

Al respecto el art. 1938 CCCN se refiere a la indemnización y pago de mejoras, aclarando que las mejoras de mero mantenimiento o de mero lujo no pueden ser reclamadas por quien haya tenido una relación de poder con el bien, sin embargo, si puede reclamar la restitución del costo de las mejoras necesarias y las útiles, con las reservas contenidas en dicho artículo.

A los fines de acreditar su pretensión, el demandado produjo prueba pericial de arquitectura (cuaderno de pruebas D8) quedando incorporado el informe pericial en autos en fecha 13/06/2019. En aquel informe el perito sorteado al efecto indica, a grandes rasgos, que la vivienda se encuentra conformada por tres bloques únicos por un pasillo lateral izquierdo, que el primer sector cuenta con dos habitaciones, luego de un patio de luz, dos habitaciones tipo dormitorio y luego de un patio con piso de graza el tercer sector que cuenta con una habitación, un baño, cocina-comedor y, al final un patio de luz y un baño totalmente equipado. Adjunta fotografías en blanco y negro. En cuanto a las mejoras que entiende que no constituyen ni se corresponden a la construcción original de la vivienda, describe las mismas, a las que me remito en honor a la brevedad. Estima que las diversas mejoras datan de hace aproximadamente 15 años a la fecha de la pericia, y que las mismas podrían corresponderse con los recibos e instrumentas presentados en el juico de Prescripción Adquisitiva, teniendo en cuenta los materiales y las fechas de pagos. Además, expresa que es común que los trabajos de refacción los recibos tengan fecha posterior a cuando se comenzó la tarea, ya sea meses o años anteriores. Afirma que puede determinar que las mejoras fueron imprescindibles y necesarias para habitar el inmueble como vivienda. Finalmente, afirma que el estado actual del inmueble es bueno habitable y limpio y, estima que el valor de los gastos de reparación y mantenimiento es de \$841.214 a mayo del 2019.

Respecto a la impugnación de la pericia previamente descripta efectuada por el letrado apoderado de la parte actora con la asistencia de un consultor técnico, ingeniero Civil Gustavo Guillermo Santana Sánchez, debo decir que, una pericia sólo puede impugnarse mediante la demostración cabal de la incompetencia o déficit técnico de la fundamentación aportada por el perito en el dictamen, lo que no acontece en el caso. Y es que, las impugnaciones de labores periciales estén debidamente fundamentadas por profesionales idóneos en la materia. Y deben constituir una contrapericia, que debe contener, como aquélla, una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde, por lo que no puede ser una mera alegación de los pareceres subjetivos o de razonamientos genéricos del contenido del dictamen que ataca. En el caso de autos, la parte impugnante ha criticado la técnica seguida por el perito para arribar a las conclusiones y valores cuya determinación le fue encomendada, pero nunca demostró o intentó demostrar que ellos fueran falsos, equivocados o deficientes. En consecuencia, no habiéndose demostrado la incompetencia técnica del informe pericial, considero que la impugnación realizada no puede ser atendida en tanto incumple con los recaudos previamente mencionados.

Ahora bien, y sin perjuicio de lo antes resuelto en cuanto a la desestimación de la impugnación planteada, debo decir, con relación al valor de la prueba pericial, que ésta se trata de un asesoramiento técnico que sirve para ilustrar al juez que carece de conocimientos específicos sobre la materia de que se trata; ello lleva a considerarla fundamental a la hora de definir la controversia. Y

que si bien su opinión no es vinculante para quien dicta sentencia, para apartarse de las conclusiones periciales de ella hacen falta razones serias, las que serán expuestas a continuación.

Así, al analizar el dictamen pericial someramente descrito ut supra, debo destacar que este auxiliar de justicia se pronuncia sobre el estado original de la construcción y su estado sin explicar cuál es el proceso o análisis científico que le permitió aseverar cual era el estado anterior del inmueble sin haberlo conocido con anterioridad a la existencia de las invocadas mejoras, más aún sin haber consultado por ejemplo los planos de la construcción. Si bien, entiendo que su sapiencia y experiencia le puede permitir inferir la existencia de cierto tipo renovaciones o distinguir las construcciones actuales de las muy antiguas, ello no lo habilita para determinar si antes de aquellas modificaciones invocadas el inmueble era inhabitable puesto que para ello resulta lógicamente necesario comprobar fehacientemente cual era el estado anterior de la propiedad. Por otro lado, las fotografías adjuntadas a la pericia no aportan luz a su informe por cuanto se trata de fotografías en blanco y negro, muy poco nítidas y sin ninguna aclaración respecto a qué ambiente del inmueble representan o qué indicios arquitectónicos ostentan. Asimismo, en su informe, el perito sorteado detalla cada una de las mejoras y reparaciones que no constituyen ni corresponden a la construcción original realizadas en los techos, cielorrasos, revoques, instalación eléctrica, instalación sanitaria, instalación de gas, cocina, baños. Aperturas y carpintería, pisos, pintura, varios, sin embargo, no explica en su informe cual fue el análisis técnico o el proceso científico lo llevó a concluir que las descritas son mejoras que no se corresponden con la construcción original. Misma reflexión aplico para la conclusión de que las “mejoras realizadas” tienen una antigüedad (aproximada) de 15 años, más sin tener ningún antecedente al que consultar (plano de construcción, permisos de construcción municipales, o cualquier elemento de referencia). Por otro lado, el perito, manifiesta haber compulsado la documentación original del juicio de prescripción adquisitiva, haciendo referencia a los recibos de pago en concepto de mano de obra, las facturas de compras de materiales, presupuestos, etc., y asevera que las fechas de los recibos de pago no necesariamente deben coincidir con el inicio o finalización de una obra, lo que no resulta justificado en su informe y aparece una expresión vaga y sin precisión. Finalmente, en relación a la estimación de monto realizada por el perito respecto a las mejoras invocadas en el informe, debo decir que la misma no resulta clara en relación a que documentación consulta (recibos, presupuestos, facturas, etc.) o si tuvo como referencia alguna revista especializada u otros medios a los fines de confeccionar la tabla.

En consecuencia, si bien es cierto que se puede presumir que a lo largo de los años se efectuaron mejoras y/ o reparaciones en el inmueble a los fines de su mantenimiento y estructural y estético, el auxiliar técnico no aportó información ni explicaciones propias de su ciencia que ilustren y permitan entender, a quienes no contamos con los conocimientos propios de la materia, cómo es que pudo determinar cuáles son las modificaciones, su antigüedad, costos, etc., sino que simplemente se limitó a afirmar que (en virtud de su profesión y especialidad) es apto para opinar, sin haber brindado en ninguna parte de su informe precisiones técnico científicas que inclinen al Sentenciante en la correcta interpretación de las conclusiones formuladas por el experto consultado. Por todo lo expuesto, ante la falta de certezas sobre el estado original del inmueble y la necesidad de la realización de las mejoras para tornar habitable el bien, ni cuales fueron efectivamente realizadas ni su coste y, sin perjuicio del rechazo a la impugnación interpuesta por la actora, la sana crítica me aconseja apartarme de las conclusiones periciales por entender que el dictamen pericial está basado en presupuestos de hecho que no fueron acreditados, por lo que resulta irrelevante e insuficiente para acreditar las mejoras y sus gastos invocados por el demandado en autos.

Además, incluso si pudiera admitirse la hipótesis de que algún tipo de mejoras fueron realizadas, tampoco surge acreditado insospechadamente que haya sido el actor quien incurrió en las mismas

puesto que muchos de los recibos y facturas tiene fecha anterior al fallecimiento de la Sra. Farías (quien vivía en el inmueble) y muchas otras, se tratan de instrumentos privados emanados por terceros ajenos al presente proceso y cuya autenticidad no fue reconocida de conformidad con las previsiones de nuestro Código de forma.

Por todo lo expuesto, considero que no corresponde hacer lugar al pedido de reembolso de mejoras efectuado por el demandado.

8. Daños y perjuicios. Rubros. Encontrándose probado que el accionado tiene en su poder de manera ilícita el inmueble objeto de autos, resta determinar si resulta procedente el reclamo indemnizatorio efectuado por la actora, que en la doctrina se conoce como la liquidación del estado posesorio.

Así el art. 2250 establece que “El actor puede optar por demandar el restablecimiento del derecho real u obtener la indemnización sustitutiva del daño. Si opta por el restablecimiento de su derecho, puede reclamar el resarcimiento complementario del daño. Si opta por obtener la indemnización sustitutiva del daño, pierde el derecho a ejercer la acción real.” En el caso de autos la actora reclamó el restablecimiento de sus derechos conforme de analizó en el punto 6 de estos considerandos y, ahora resta analizar el reclamo del resarcimiento complementario del daño.

8.1 Privación de uso. Reclama por este rubro la suma estimada de \$10.000 mensuales, desde la fecha en la que se intimó al demandado a desocupar el bien y hasta su efectiva restitución. Explica que el monto se estima en base al valor locativo similar al que tendría un inmueble de esas características y ubicación.

La actora ofrece como prueba documental, entre la ya descrita, carta documento de fecha 30/06/2016 dirigida al Sr. Aldo Antonio Agüero en el Domicilio de calle Las Piedras N° 388 intimándolo a desocupar el inmueble objeto de la litis.

Además, ofrece como testigo al Sr. Ramón Cesar Ríos, quien presta declaraciones el 18/05/2018, en el cuaderno de pruebas A9, manifestando que estuvo interesado en alquilar el inmueble objeto del presente proceso a fines del 2013 y principios del 2014 y que trató con Mario Farías Gómez (cesionario) sobre el alquiler y precio (entre \$8.000 a \$10.000), expresó que el inmueble se encontraba en buenas condiciones en aquel momento, pintura nueva, pisos nueva, puerta nueva, que era seguro pues tenía una puerta de hierro muy segura y ventanas nuevas. Sobre la tacha formulada en contra del testigo, debo decir que, de las pruebas ofrecidas y producidas no se determinó que el testimonio sea falaz o complaciente, por lo que estimo que no hay mérito para hacer lugar a la tacha interpuesta, sin embargo, lo cierto es que la declaración brindada por el testigo no resulta contundente, ni se encuentra respaldada por otros medios probatorios para colaborar con el esclarecimiento de los hechos.

Finalmente tengo presente la prueba pericial de tasación realizada en fecha 31/05/2019 donde luego de una serie de consideraciones y análisis concluye que el valor locativo para uso comercial es, a la fecha de la pericia, la suma de \$30.000 y, el valor locativo para vivienda es de \$18.000. En relación a la impugnación planteada por la parte accionada, este manifiesta que, tal como surge del informe presentado la perito no inspeccionó el inmueble en cuestión, sino que baso su dictamen en las actas de las inspecciones judiciales cumplidas el 08/09/2018 y el 18/09/2018, entre otros fundamentos.

Sobre esto debo decir, en primer lugar, que si bien, es cierto que la perito no accedió al inmueble a los fines de dar cumplimiento con su dictamen, mediante presentación de fecha 28/02/2019 la mencionada auxiliar de justicia informó que, habiéndose presentado el día y la hora fijados para

realizar la pericia, el demandado no se encontraba en el inmueble por lo que requirió al Juzgado se le facilite la documentación del presente proceso a los fines de poder realizar la evaluación sobre la base de las constancias de autos. Dicha presentación fue puesta a conocimiento de los interesados conforme consta en la providencia de fecha 12/03/2019 y, no habiendo hecho oposición alguna el demandado, se fijó (a pedido de la actora) un plazo para que la perito presente su informe bajo apercibimiento, lo que cumplió en fecha 31/05/2019. Asimismo, he de destacar que una pericia sólo puede impugnarse mediante la demostración cabal de la incompetencia técnica de la misma, debiendo la parte interesada, en ejercicio del control de la litis, demostrar la existencia de elementos de juicio que contradigan la opinión del perito, no bastando con afirmar la mera disconformidad con el informe presentado, más aún cuando la impugnación ha sido suscripta solo por la accionada, quien no acredita en autos formación técnica alguna en la materia consultada a la perito, que amerite la seriedad o certeza de los argumentos desarrollados para la impugnación; por lo que los fundamentos vertidos no bastan para rebatir las conclusiones arribadas.

Nuestros Tribunales superiores han resuelto que: “Un peritaje sólo puede impugnarse mediante la demostración cabal de la incompetencia técnica, debe sustentarse sobre bases sólidas demostrativas de la equivocación del experto, la objeción debe contener fundamentos válidos que formen la convicción del magistrado sobre su procedencia, debiendo reunir la suficiente fuerza para lograr evidenciar la falta de idoneidad, competencia o principios científicos del dictamen, características que no revisten las presentaciones. En la impugnación al dictamen pericial no se han aportado elementos de juicio, ni precisiones técnico científicas que permitan concluir de modo fehaciente en torno a la indebida interpretación o al error en las conclusiones a que arriba el experto sobre cuestiones propias de su profesión, por el contrario tal impugnación revela un mero disenso o discrepancia con la conclusión a que arriba, pero que no puede ser tenida en cuenta por carecer, a su vez, de atributos serios, técnicos y científicos que creen una razonable duda de la eficacia o veracidad del primer dictamen, o bien la convicción lisa y llana de la invalidez de éste. Por lo que la sana crítica aconseja no apartarse de las conclusiones periciales (Palacio Lino E., "Derecho Procesal Civil", T. II, p. 720)". (DRES.: RUIZ – AVILA - CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 - BAUEN S.R.L. Vs. NAVATUC INDUSTRIAS METALURGICAS S.R.L. S/ RESOLUCION DE CONTRATOS Y DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 174 - Fecha Sentencia: 15/05/2015 - Registro: 00041357-04).

En consecuencia, entiendo que, corresponde rechazar la impugnación opuesta por la parte demandada.

Continuando con el análisis de la mentada prueba pericial debo decir que, si bien la misma se basa, entre otros instrumentos, en las inspecciones oculares que, como se mencionará a continuación son contradictorias, y que en consecuencia no deben ser tenidas en cuenta, entiendo que en relación a la ubicación, tamaño y disposición espacial del inmueble no hay contradicción, por lo que estimo que resulta acertado tener en cuenta esos datos a los fines de estimar el valor locativo del bien.

Teniendo en cuenta las pruebas rendidas, no puedo apartarme del principio de reparación plena, la cual debe ser integral a los efectos de restablecer la situación anterior y eliminar los efectos que la violación produjo. Ello deriva de lo dispuesto por el art. 19 CN, en tanto dispone el principio general de no dañar, de la garantía de propiedad fijada por el art. 17 CN, de la igualdad ante la ley (art. 16 CN) y se encuentra normado expresamente por el art. 1740 CCCN.

Y es que, teniendo por acreditada la ocupación ilegítima, resulta lógico presumir que la actora podría haber hecho uso de la propiedad, ya sea para vivir en ella o para alquilarla y obtener con ello un rédito económico. En efecto, las presunciones consisten en un razonamiento en virtud del cual, partiendo de un hecho que está probado, se llega a la consecuencia de la existencia de otro hecho,

que es el supuesto fáctico de una norma, atendiendo al nexo lógico existente entre los dos hechos, y si bien las presunciones no son un medio de prueba, es evidente que sí tienen efectos probatorios y sirven para dar por probado un hecho probado. Por ello, determinado el real carácter de tal presunción, apreciada en el conjunto del nexo probatorio, cabe otorgarle prevalencia sobre los demás elementos cuando no existan otros que las desvirtúen.

Nuestra Jurisprudencia enseña que, “A la luz de lo dispuesto por los arts. 2513 y 2522 del Código Civil (hoy arts. 10, 1941 y 1945 CCCN), en cuanto establecen que el propietario de una cosa tiene derecho a hacer suyos todos los frutos y productos de ella, y ...el accionante – por reivindicación y daños y perjuicios– se ha visto privado de su uso y goce, por lo que debe ser indemnizado en los términos de los arts. 2330, 2424, 2426, 2438 y 2444 y cc. del Código Civil (hoy arts. 233 y 1935 CCCN). En un reciente pronunciamiento, dijo este tribunal, en consideraciones que resultan plenamente aplicables al caso de autos, que: “para que nazca el derecho del propietario de peticionar los daños y perjuicios seguidos de la ocupación ilícita, basta la simple intención de la titular de reunirse con su inmueble pues los perjuicios económicos son una consecuencia deducible de la falta de disposición, debido a la ocupación ilícita ejercida por el reivindicado. Por ello es que los ocupantes del inmueble deben indemnizar al propietario por los frutos civiles que hubiera podido percibir de él, representados por el valor locativo que deja de ingresar a su patrimonio, pues la falta de restitución y el mantenimiento de la ocupación sin contar con derecho para hacerlo constituyen un obrar antijurídico, que genera un perjuicio cierto derivado de la privación de su uso, y que como contrapartida se erige en un beneficio incausado para el deudor que continúa aprovechándose del bien sin abonar contraprestación alguna (CCCCTuc., Sala I, sentencia N° 424 del 26/12/2012 en autos 'Martorell Susana Leonor Vs. Díaz Enrique Norberto y otra s/reivindicación')” (CCCCTuc. Sala II, sent, n°80 del 26/3/2015, en autos “Ruesjas, Miguel vs. Sanchez Eduardo s/ Reivindicación”).- DRAS.: AMENABAR - LEONE CERVERA.” CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2 - Nro. Sent: 307 Fecha Sentencia 24/07/2015.

Ahora bien, sobre la cuantificación del daño aquí reclamado he de realizar una serie de consideraciones que permitirán una determinación más justa del valor por el que debe prosperar el presente rubro, ello atento que, entiendo, que no nos encontramos ante una deuda dineraria, sino ante una deuda de valor, correspondiendo su estimación a valores lo más próximos posibles al dictado de la sentencia (art. 772 CCCN), en consonancia con el principio de reparación plena (art. 1740 del Código citado) que rige en la materia, más aún en el contexto de nuestra economía, donde el proceso inflacionario y de constante pérdida de valor adquisitivo de la moneda nacional respecto de la estadounidense no puede ser soslayado a la hora de administrar justicia.

De este modo, considero que, cristalizar en esta instancia un valor estimativo de locación, no resulta conveniente, por lo que su determinación puede ser diferida para la etapa de ejecución de sentencia, lo que considero más apropiado por las características fluctuantes de valores del mercado inmobiliario que son de público conocimiento. En consecuencia, dispongo que, en esa oportunidad (ejecución de sentencia), se designe mediante sorteo de nuestra Excm. Corte un perito martillero / tasador, a fin de que determine cual es el valor de un alquiler comercial mensual y cuál es el valor de un alquiler para vivienda mensual por el inmueble de calle Congreso N° 256 de esta ciudad, de modo que el valor intermedio de ambos será el monto debido por la parte demandada/condenada, y sobre el cual corresponderá (en su caso) aplicar intereses conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, hasta su efectivo pago.

8.2 Daños materiales. En relación a los daños materiales, la acorta expresa que atento a que no puede acceder al inmueble para determinar los daños causados en la propiedad, el monto que representen los mismos será determinado mediante las pruebas que se produzcan en la etapa

probatoria. Además, denuncia que la parte demandada sustrajo mobiliarios antiguos de valor incalculable, así como bienes y recuerdos de la familia Farías.

A los fines de determinar el presente rubro he de analizar las pruebas de inspección ocular ofrecidas por ambas partes, que a mi entender son los únicos medios probatorios idóneos para analizar en el presente punto.

En cuanto a la inspección ocular ofrecida por la parte actora y llevada a cabo el 10/09/2018 (agregada en autos el 11/09/2018) se observa que, en lo relevante al punto aquí analizado, el oficial de justicia en primer lugar describe la propiedad, consignando que se ingresa a la misma por una puerta que a su vez tiene un pasillo de distribución, que hacia el lado sur, el inmueble consta con dos habitaciones, luego un patio semi descubierto, que continúa el pasillo hacia el norte y a su frente hay dos habitaciones, luego otro patio semi cubierto, luego sigue el pasillo al frente dos habitaciones, una pequeña que da al patio que cuenta con lavadero y un baño instalado que cuenta con inodoro, sin ducha. Destaca que “el estado de conservación y uso es malo a regular”.

A continuación, he de referirme a la parte pertinente de la inspección ocular ofrecida por el demandado y llevada a cabo el día 07/09/2018 (agregada en autos el 11/09/2018). En dicha acta, el Sr. Agüero manifiesta que las mejoras, por él efectuadas, consisten en techo nuevo en todo el inmueble, incluyendo cielorraso, medio techo en el primer patio solar, cableado nuevo, entubado en todo el inmueble, incrementos en número de tomas y llaves, instalaciones nuevas y completa de agua, cambio de puerta de madera de ingreso por puerta inyectada, ventanas de hierro de metales con vidrio, cambio de ventanas de hierro de metal en casi todo el inmueble, cambio de puertas con vidrios en su totalidad, herrajes nuevos, baño nuevo, cocina nueva, con todas las instalaciones nuevas, con cámara séptica con desagüe fluviales en toda la casa, reparación parcial de cloacas, mesada del material con acero inoxidable, pisos nuevos en gran porcentaje del inmueble. Finalmente, se consigna que “el inmueble está en buen estado de conservación e higiénico”.

Al respecto debo decir que ambas inspecciones oculares no serán tenidas en consideración por cuanto las mismas son diametralmente opuestas en cuanto a la apreciación del estado de conservación y/o habitabilidad e higiene del inmueble objeto de la litis, más aún, siendo que ambas medidas se cumplieron con una distancia temporal de 3 días, por lo que es impensable que una propiedad pase de estar en fecha 07/09/2018 en buen estado de conservación e higiénico a malo a regular en fecha 10/09/2018.

En consecuencia y no existiendo ninguna otra prueba que me permita determinar el deterioro del inmueble ni su valor pronuncio por el rechazo del presente rubro.

7. Intereses. En lo relativo a los intereses, como ya se adelantó, en caso de corresponder, se aplicará la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, conforme a la jurisprudencia establecida in re "Samudio de Martínez, L. c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios" (Cfr. CCCTuc., Sala II, Sentencia del 22/06/12 y "Frenos y Elásticos La Banda S.R.L. C/Astorga, Ceferino Alfonso S/Cobro de Pesos", Sentencia del 30/04/2013); desde la fecha en que quede cuantificada la deuda de valor y hasta su efectivo pago.

8. Costas. Resta abordar las costas por la demanda de daños y perjuicios, las que siguiendo el principio objetivo de la derrota y lo dispuesto por el art. 60 y 61 CPCCT se imponen a la parte demandada vencida.

9. Honorarios. Respecto a la regulación de honorarios, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio.

RESUELVO

I. DISPONER la desacumulación de oficio de los autos del rubro con los autos caratulados “Kreibohm Gabriel Augusto Y Otro S/ Prescripción Adquisitiva” Expte. N° 4305/14, que tramitan por ante este Juzgado, de acuerdo a lo considerado.

II. NO HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación activa planteada por el demandado Aldo Antonio Agüero con DNI N° 11.475.288 en contra de la actora Marta del Valle Andrés con DNI N° 5.151.522, conforme a lo considerado.

III. NO HACER LUGAR a la excepción de prescripción adquisitiva planteada por el demandado Aldo Antonio Agüero con DNI N° 11.475.288 en contra de la actora Marta del Valle Andrés con DNI N° 5.151.522, conforme a lo considerado.

IV. HACER LUGAR a la acción de reivindicación interpuesta por la actora Marta del Valle Andrés con DNI N° 5.151.522 en contra del demandado Aldo Antonio Agüero con DNI N° 11.475.288. En consecuencia, condeno al demandado a que en el plazo de diez días de quedar firme la presente resolutive, haga entrega a la actora libre de toda ocupación el inmueble sito en calle Congreso N° 256, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-27.100, Padrón Inmobiliario N° 230.380, conforme a lo considerado.

V. NO HACER LUGAR al pedido de reembolso efectuado por el demandado Agüero con DNI N° 11.475.288, conforme lo considerado.

VI. HACER LUGAR PARICALMENTE a la acción de daños y perjuicios interpuesta por la actora. En consecuencia, dispongo que, a los fines de cuantificar el valor por el que procede los daños reclamados en concepto de privación de uso de inmueble, en la oportunidad de ejecución de sentencia, se designe un perito martillero / tasador, mediante sorteo a realizarse por nuestra Excm. Corte Suprema de Justicia, a fin de que determine cual es el valor de un alquiler comercial mensual y cuál es el valor de un alquiler para vivienda mensual por el inmueble de calle Congreso N° 256 de esta ciudad, de modo que el valor intermedio de ambos será el monto debido por la parte demandada/condenada, y sobre el cual corresponderá (en su caso) aplicar intereses conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, hasta su efectivo pago, de conformidad con lo ya considerado.

VII. COSTAS como se considera.

VIII. RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR. PEDRO D. CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN JUDICIAL CIVIL Y COMERCIAL N° 2

BMS

Actuación firmada en fecha 28/12/2023

Certificado digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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