

Expediente: 2098/19

Carátula: JURI JUAN ROQUE C/ HEREDIA DAVID Y OTRA S/ ACCIONES POSESORIAS

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 12/03/2024 - 00:00

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

20243404003 - HEREDIA, DAVID-DEMANDADO/A

20243404003 - BLASCO, MARIA-DEMANDADO/A

20240597722 - JURI, JUAN ROQUE-ACTOR/A

90000000000 - LUNA, ROSA DEL CARMEN-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 2098/19



H102324814413

San Miguel de Tucumán, Marzo de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “JURI JUAN ROQUE c/ HEREDIA DAVID Y OTRA s/ ACCIONES POSESORIAS” (Expte. n° 2098/19 – Ingreso: 13/06/2019), de los que

RESULTA:

En fecha 03/12/2019 se presenta Juan Roque Juri DNI 10.910.030 con el patrocinio letrado del Dr. Miguel Auvieux e inicia demanda de acción posesoria en contra de los Sres David Heredia y María Blasco del inmueble ubicado en la localidad de Villa Leo Huasi, Rio Loro, Dpto Burruyacu, identificado como lote N°77 del Sector B, compuesto de 20 mts de frente y contrafrente y 40 metros de fondo, Padrón 195751, Matrícula registral B-00632.

Indica que es poseedor a título de dueño del inmueble ubicado en la localidad de Villa Leo Huasi, Rio Loro, identificado como lote N°77 del Sector B, compuesto de 20 mts de frente y contrafrente y 40 metros de fondo. Linda al norte con el lote 78, al sur con el camino existente, al este con el lote 76, y al oeste con el lote 78., padrón 19575, matrícula registral B-00632.

Señala que el mismo fue adquirido en el año 2015, vendido por la titular dominial Sra. Rosa del Carmen Luna, que se efectuó en ese entonces la tradición y continúa en la posesión.

Sostiene que la Sra. Rosa del Carmen Luna DNI 4.939.345 le compró a Magdalena Andrea Mattiuzzi, mediante escritura n° 860 de fecha 7/11/1975, autorizada por Juan Augusto Fernandez, escribano público de la provincia de Tucuman, cuyo testimonio se inscribió en el Registro Inmobiliario en la matrícula B-00632. Enfatiza que adquirió su propiedad en el año 2015 y que continuó la posesión de su anterior dueño, realizando todo tipo de actos, como ser el cuidado y cercado del terreno.

Relata que el día 3 de mayo del 2019, se entera que sus vecinos, el Sr. Heredia y la Sra. María Blasco turban la posesión de su terreno, sacando los cercos que ya él había colocado y tirándolos al costado del camino; relata que sus vecinos tienen una construcción en el lote 78. Continúa expresando que ante lo sucedido, le reclamó a sus vecinos y como respuesta recibió insultos, razón por la cual acudió a la comisaría de la zona para efectuar la denuncia.

Por último indica que actualmente su vecino (al que señala de usurpador) realizó una tapia sobre su terreno, por lo que pide que se le restituya su propiedad.

Ofrece prueba. Funda su acción en derecho en los arts. 2.238 y ss del CCCN y arts. 406/413 del CPCC.

Corrido el traslado pertinente, en fecha 23/10/2020 se presentan David Heredia y María del Valle Blasco con el patrocinio letrado del Dr. Maximiliano Alamo, en el carácter de accionados e interponen excepción de Defecto Legal, sostienen que de la documental acompañada no existe constancia de cierre del proceso de mediación, razón por la cual la vía judicial no se encontraría expedita dado que la demanda presenta un vicio que habilita la excepción presentada. Solicita la suspensión de los términos procesales para contestar la demanda.

En fecha 10/11/2020 se suspenden los términos para contestar demanda a partir de la fecha de presentación del 22/10/2020 y hasta la notificación personal de su reapertura.

Corrido el traslado pertinente, el actor contesta la excepción planteada y dice que si no se acompañó en la documental del traslado de la demanda la copia del acta de mediación de cierre sin acuerdo, ello es subsanable; por otra parte señala que la parte demandada fue citada oportunamente a dicha mediación y tiene pleno conocimiento de la misma y su cierre sin su debida comparecencia. Asimismo, manifiesta que a los efectos de celeridad y economía procesal, acompaña copia del acta de cierre de mediación sin acuerdo y solicita se tenga por subsanado el defecto legal con el acompañamiento de las copias del acta de cierre sin acuerdo.

El día 30/11/2020 se dicta sentencia interlocutoria en la que se declara abstracto el pronunciamiento de excepción de defecto legal interpuesta por la demandada. En fecha 03/02/2021 se reabren los términos procesales para contestar demanda.

El día 24/02/2021 los accionados interponen prescripción liberatoria y subsidiariamente contestan demanda. Sostienen que el expediente del título fue iniciado mediante el proceso de mediación obligatoria en fecha 13/06/19 dando origen al legajo n° 3640/19, a su vez el escrito de interposición de demanda fue presentado el día 02/12/2019, pero que ellos poseen a título de dueño desde el año 2017. A continuación indican que en fecha 12/12/2017 compraron al Sr. Martín Sismail dos lotes de terreno identificados como LOTE n°77 de la manzana B Padrón 195.751 de 20 mts. de frente por 40 mts. de fondo, y LOTE N°78 de la manzana B Padrón 195.752 de 17,12 mts. de frente por 40 mts. de fondo en el costado este, 40 mts. al Norte, 40 mts. al Oeste, 20 mts. al sur 17,12 mts. al Oeste y 60 mts. al sud. Adjuntan el boleto de compraventa con sus firmas debidamente certificadas ante Escribana Adscripta al Registro n°56 Maria del Pilar Feijoo.

Señalan que a partir de la compra de los lotes, iniciaron trabajos tendientes a la construcción de su casa de fin de semana, como ser la limpieza de las fracciones, por encontrarse con malezas (monte espeso) que databan de muchos años; indican que sólo existían los puntos para demarcación, es decir las estacas de los mojones de referencia que el propietario había colocado para su identificación. Mencionan que antes de la adquisición, los terrenos nunca estuvieron cerrados, ni presentaban actos que los haga pensar la existencia de ocupación o posesión alguna, sostienen que ello puede ser corroborado por gente de la zona que trabajó en la limpieza de sus terrenos,

confirmándose que sus lotes nunca fueron limpiados, cerrados, alambrados, etc. sólo delimitados con estacas, como fuera expuesto.

Indican que luego de desmalezar las fracciones, hicieron cerrar el perímetro total de las fracciones compradas, mediante postes y alambres, estando en esas condiciones hasta la actualidad, expresan que todo el cerramiento estuvo terminado días antes de la navidad del año 2017, y que luego levantaron un muro sobre el frente del terreno a manera de frente, en concordancia con la construcción que se inició a fines de 2017, ni bien terminaron de cerrar el predio.

Manifiestan que en la actualidad se encuentra construida su vivienda, el perímetro está cerrado en toda su extensión y el frente cuenta con un muro construido en mampostería, con portón de entrada, a lo largo de más de 37 mts.

Por último, manifiestan que habiéndose iniciado en fecha 13/06/2019 el proceso de mediación obligatoria, para luego presentarse la demanda en fecha 02/12/2019, la acción se encuentra prescripta por haber transcurrido con creces el plazo de un año previsto por el ordenamiento, y que desde el momento en que iniciaron los trabajos para cerrar el perímetro de ambos terrenos contiguos, en diciembre del 2017, hasta la fecha en que se inició la acción en Junio del 2019 pasó casi 1 año y medio.

Subsidiariamente contestan la demanda, realizando la negativa general de los hechos y negando la autenticidad de la documental acompañada. Indican que la realidad es que el S. Juan Juri es un total desconocido en la zona por moradores, vecinos y adquirentes de otros lotes cercanos a su propiedad. Refieren que el día 12/12/2017 adquirieron los lotes de terreno identificados como LOTES 77 y 78 conforme plano de mensura y división que adjuntan al presente, y que a partir de ese momento iniciaron el cerramiento de la fracción mediante postes y alambres, construyeron su vivienda, levantando sobre el frente un muro de mampostería. Indican que los lotes fueron comprados al Sr. Martín Sismail, representado por su apoderado, quien junto a su grupo de trabajo llevó adelante el desarrollo, mediante la apertura de calles, instalación de agua, provisión del servicio de luz eléctrica, dicen que al momento de concretar la operación de compraventa, los lotes se encontraban cubiertos con malezas, con las estacas colocadas en los puntos o mojones a efectos de su delimitación y que dichas estacas habían sido puestas por el Sr. Otero y los trabajadores encomendados a tal tarea.

Sostienen que les llama la atención que el Sr. Juri manifestara haber cercado y cuidado el terreno desde el año 2015 “continuando la posesión ejercida por la Sra. Luna”. Señalan que la realidad es que ellos ejercen la posesión de ambos lotes de terreno desde hace más de tres años a la fecha, realizando un sinnúmero de actos materiales tales como ser la limpieza, desmalezamiento, mantenimiento, cerramiento de la totalidad del predio mediante postes y alambres, más la construcción del muro de mampostería sobre el frente y la ocupación efectiva del terreno mediante corte de césped, colocación de plantas, arbolado y parquizado. Lo que demuestra que son poseedores de la propiedad y que la Sra. Rosa del Carmen Luna de Rodríguez nunca tuvo la posesión del terreno, por lo tanto nunca pudo cederla. Por último tachan de apócrifo el boleto de compraventa del 01/08/2015 acompañado por el accionante, niegan su autenticidad.

Corrido el traslado, contesta el actor y manifiesta que él tomó conocimiento en el mes de mayo del año 2019, de la usurpación del terreno, por lo cual procedió a realizar denuncia policial y posterior ratificación en al Fiscalía Criminal en fecha 19/06/19, luego inició proceso civil de mediación en fecha 13/06/2019. Sostiene que mantuvo conversaciones informales con el Sr. Heredia, el cual estaba construyendo su casa en el lote 78, y le pidió que ponga a la vista la documentación que respaldara la supuesta propiedad y justifique porqué construía una tapia en el lote N° 77, inmueble

objeto de la litis; al no obtener respuestas, decidió continuar con el trámite en los estrados judiciales. Con relación a las fechas mencionadas surge que se produjo la interrupción de la prescripción el día 19 de junio del 2019, por la denuncia criminal, (art. 2.546 del CCyCN) y la suspensión desde el día 13 de junio de 2019, por el pedido de mediación obligatoria. (art. 2.543 CCyCN). Indica que a la fecha de interposición de la demanda, 02 de diciembre de 2019, no vencieron los plazos conforme lo establecido en el art. 2.542 del CCyCN.

En fecha 12/04/2021 se dispone medida de aseguramiento de prueba testimonial, y se convoca a las partes y a la testigo Sra. Luna Rosa del Carmen DNI N° 4.939.345 para el día 10/06/2021 a una audiencia a realizarse a través de una videollamada en la plataforma Zoom.

En fecha 03/08/2021 se abre la causa a pruebas, se ofrecen y producen las que surgen del informe actuarial de fecha 06/09/2021. Puestos los autos para alegar, en fecha 27/10/2022 se agregan los presentados por la parte actora.

Practicada planilla fiscal (09/11/2022), la misma es repuesta por el actor en su totalidad, quedando el expediente en condiciones de dictar sentencia el 22/04/2022.

CONSIDERANDO:

1. Las Pretensiones. La parte actora interpone una acción tendiente a recuperar la posesión del inmueble ubicado en la localidad de Villa Leo Huasi, Río Loro, identificado como lote N°77 del Sector B, padrón 19575, matrícula registral B-00632, ante los actos turbatorios presuntamente realizados por los demandados. Los demandados, al contestar demanda, niegan los hechos invocados por el accionante, oponen excepción de prescripción liberatoria y alegan tener la posesión sobre el inmueble.

El actor pretende que se le restituya la porción de terreno donde la parte demandada levantó un cerco, la corrección y, adecuación y si es necesario la destrucción de lo realizado en el lote 77. De su lado, la accionada sustenta el rechazo de la pretensión en que adquirió el inmueble ubicado en el lote 78 en fecha 12/12/2017, mediante compra realizada al Sr. Martín Sismail de dos lotes de terreno identificados como LOTE n°77 de la manzana B Padrón 195.751 de 20 mts. de frente por 40 mts. de fondo, y LOTE N°78 de la manzana B Padrón 195.752 de 17,12 mts. de frente por 40 mts. de fondo en el costado este, 40 mts. al Norte, 40 mts. al Oeste, 20 mts. al sur 17,12 mts. al Oeste y 60 mts. al sud. Adjuntan el boleto de compraventa con sus firmas debidamente certificadas ante Escribana Adscripta al Registro n°56 María del Pilar Feijoo. Sostienen que a partir de la compra iniciaron el cerramiento de la fracción mediante postes y alambres, construyeron su vivienda, levantando sobre el frente un muro de mampostería.

Así, del modo en que ha quedado trabada la litis, se advierte la existencia de hechos controvertidos y por ende de justificación necesaria, en lo que respecta a la ocupación del espacio común y, la realización de actos de turbación por las obras que estaría realizando la demanda en el terreno de la actora, y a raíz de las cuales el actor se vió privado de parte de la posesión de su terreno, punto sobre el cual deberá versar la prueba.

2. Encuadre jurídico. Determinadas las pretensiones y los hechos invocados, corresponde la subsunción de los mismos en las normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución, por lo que advirtiéndose que el actor pretende el cese de los actos de turbación y la oportuna demolición del cerco construido por la demandada, resultan de aplicación al caso los preceptos de los arts. 2.238, 2.241, 2.242, 2.243, 2.245 y conc. del CCCN relacionados con los medios con los que cuenta el poseedor y/o tenedor para defender su estado posesorio.

Conforme surge del Código Civil, uno de los efectos jurídicos de la posesión es el de otorgar a los poseedores el derecho de defender ese estado, independientemente de que, él repose, o no, en un derecho, y aun contra el titular de un derecho que pretenda recobrar su ejercicio pleno por sí mismo. Ello como modo de mantener la paz social, evitando la violencia privada que desencadena la justicia por mano propia. Esa defensa se realiza a través de las genéricamente denominadas acciones o remedios posesorios, algunos de los cuales, se conceden también a los tenedores, con el objeto de una mejor satisfacción de aquella finalidad (Alberto J. Bueres- Elena I. Highton, "Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial" Tomo 5ª Ed. Hamurabi, Buenos Aires 2004, Pág. 346).

Según lo dispone el art. 2.238 CCCN: "Finalidad de las acciones posesorias y lesiones que las habilitan. Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor. Hay turbación cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor. Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor. La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños".

Lo que interesa es que materialmente se quite o se turbe la tenencia o la posesión del afectado, dicho de otra manera, el acto material hace presumir la intención de despojar o de turbar por parte de su autor. Si el acto material no hace presumir esa intención (la de excluir absoluta o parcialmente al tenedor o poseedor), el remedio indicado no es la acción posesoria sino la de daños (conf. art. 2.238 in fine).

En el caso analizado los demandados reconocen en escrito de contestación que ellos compraron en el año 2017 mediante una compra realizada al Sr. Martín Sismail de dos lotes de terreno identificados como LOTE n°77 de la manzana B Padrón 195.751 de 20 mts. de frente por 40 mts. de fondo, y LOTE N°78 de la manzana B Padrón 195.752, y que a partir de dicha compra ellos realizan actos posesorios como el cerramiento de la fracción mediante postes y alambres, construyeron su vivienda, levantando sobre el frente un muro de mampostería, por lo que corresponde tratar la pretensión como acción posesoria.

3. Legitimación activa. En lo referente a la legitimación activa enuncio que la acción posesoria puede ser intentada por todo poseedor o tenedor de la cosa; es decir, toda aquella persona que demuestre tener una relación de poder con la cosa. Conforme doctrina legal de la CSJT: "Debe descalificarse como acto jurisdiccional válido al pronunciamiento que al resolver la procedencia de una acción posesoria, omite analizar y fundar de modo circunstanciado, la posesión en cabeza de quien reclama la protección posesoria" (CSJT sentencia 875, fecha: 03/09/2008). En tal sentido la legitimación activa necesaria es amplia ya que no exige título (art. 2270) siguiendo los lineamientos doctrinarios que distinguen los reclamos posesorios de los petitorios. Así señala López de Zavalía: "El posesorio no debe decidirse en base a elementos propios del petitorio. En el posesorio, la cuestión se circunscribe a la posesión, sin interesar que ella sea legítima o ilegítima. Por ello, lo que interesa es "el último estado de la posesión" (art. 2471 CC) al producirse el acto que el actor invoca como atentado. Si el actor disfrutaba de ese "último estado", es decir, si tenía la llamada "posesión actual" su acción prosperará, si lo disfrutaba el demandado, la acción será rechazada" (Cfr. Fernando J. López de Zavalía, "Derechos Reales, Tomo 2" Ed. Zavalía, Buenos Aires 1989, pág. 434/435).

Tampoco se requiere buena fe y procede aun cuando la relación sea viciosa (art. 2241 y 2242). En consecuencia, la prueba debe versar sobre la legitimación del actor, los actos posesorios invocados y el hecho de la turbación (art. 2443 CCyC) con la salvedad establecida en el art. 2.270 CCyC en relación a las facultades jurisdiccionales de examinar los títulos para valorar la naturaleza, extensión y eficacia de la posesión y el inicio de la relación de poder con la cosa objeto del litigio cuando existen dudas sobre el detentador de la posesión (conf. art. 2243 CCyC).

Conforme lo dispone el art. 2.245 del CCyC las acciones posesorias les corresponden a todos los poseedores de cosas, reconociendo una amplia legitimación. La prueba requerida es el hecho de la posesión invocada por el accionante, que como todo hecho jurídico podrá ser probada por cualquier medio idóneo. Cuando la relación de poder sobre la cosa sea dudosa al tiempo del despojo la norma establece una presunción disponiendo que se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha, más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua. (conf. art. 2.243 CCyC).

De este modo , la parte actora inicia la acción posesoria, fundando la misma, en la posesión que habría ejercido sobre el inmueble descripto, la cual adquirió por la venta que le realizó la Sra. Rosa del Carmen (titular dominial) en el año 2015 instrumentada en un boleto de compraventa que adjunta a la demanda.

4. Cuestiones preliminares. Antes de entrar al análisis de la cuestión suscitada en autos recuerdo que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Corte Sup. Fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225) y tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (Corte Sup., fallos 274:113; 280:320; 144:611), de modo que el litigio así como el conocimiento judicial debe limitarse al hecho del supuesto menoscabo al inmueble del poseedor o tenedor y a la comprobación del daño sin admitirse discusión sobre cuestiones ajenas (conf. Fenochietto, Código Procesal Comentado, t. 3, p. 365).

5. Defensa de Prescripción liberatoria. - Corresponde en primer lugar me expida sobre el planteo opuesto por los accionados de prescripción de la acción. Señalan que dejaron vencer el año de plazo para promover la acción posesoria frente a la desposesión sufrida. Manifiesta que la parte actora ha iniciado en fecha 13/06/2019 el proceso de mediación obligatoria, para luego presentar la demanda en fecha 02/12/2019, por lo que enfatiza que la acción se encuentra prescripta por haber transcurrido con creces el plazo de un año previsto por el art. 2.564 del CCCN, en virtud de que ellos compraron dos terrenos contiguos (lotes 77 y 78 de la manzana B) y desde ese momento iniciaron trabajos para cerrar el perímetro de ambos terrenos. Dicen ser poseedores hace más de tres años a la fecha, realizando un sin número de actos materiales tales como la limpieza, desmalezamiento, mantenimiento y cerramiento de la totalidad del predio mediante postes y alambres, más la construcción del muro de mampostería sobre el frente y la ocupación efectiva del terreno mediante corte de césped, colocación de plantas, arbolado y parquizado. Refieren que la Sra. Rosa del Carmen Luna de Rodríguez nunca tuvo la posesión del terreno, por lo tanto nunca pudo cederla ni venderla a la parte actora.

La parte actora aduce que él tomó conocimiento en el mes de mayo del año 2019, de la usurpación del terreno, por lo que realizó denuncia en la Fiscalía Criminal el día 19/06/19 e inició mediación el 13/06/2019. Manifiesta que a pesar de mantener conversaciones con el demandado para que justifique la construcción de una tapia en su lote N° 77, el mismo nunca detuvo la obra en el

inmueble en cuestión. Señala que la fecha de la turbación fue el día 3 de mayo del 2019, en que se entera de la construcción y el día 19 de junio del 2019 interrumpe el curso de la prescripción, por lo que no vencieron los plazos al respecto.

La prescripción es un medio legal de extinción de los derechos por inacción de su titular o no ejercicio de su derecho durante el tiempo establecido por el derecho objetivo (Cfr. Spota Alberto, "Prescripción y caducidad. Instituciones de derecho civil, 2° edición, La Ley, Buenos Aires, 2009, T°Ip.1) no se reduce a extinguir una pretensión accionable o demandable.

El cómputo del plazo para la procedencia de la prescripción de la acción establecida en el art. 2.564 inc. b) del CCCN, deberá entenderse que comienza a partir de que los actos materiales, sean de turbación o de despojo, tuvieron lugar, es decir, se consumaron, o bien a partir de que los mismos son advertidos, en caso de continuidad, o en su defecto, desde que el poseedor o tenedor tomó o debió razonablemente haber tomado conocimiento de los mismos.

En razón de lo expuesto, adelanto que la excepción resulta improcedente, en razón que en el CCCN para computar el plazo de prescripción de la acción (art. 2.564 inc. b, CCyC) la solución se encuentra en la prueba de la posesión del art. 2.243, CCC, que presume que la posesión la tiene quien acredite la mayor proximidad de la misma con el instante de la lesión o, ante la imposibilidad de esta prueba, el que ostente la relación de poder más antigua, harían totalmente innecesario el requisito de la anualidad" (cfr. Gabriel B. Ventura, "Las defensas posesorias en el Código Civil y Comercial", LL, 2015 -E, 1190, y en Carlos A. Calvo Costa, "Doctrina y estrategia del Código Civil y Comercial", Tomo VI, LL, 2016, p. 412). En consecuencia, la prueba debe versar sobre la legitimación del actor, los actos posesorios invocados y el hecho de la turbación" (Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala Unica - Teseira Cristian Maximiliano y otros vs. Burieque Carlos Mario y Nadal Patricia Magdalena s/ Acciones posesorias - sentencia n° 155 de Fecha 14/9/2016 - Dras.: Posse - Ibáñez de Córdoba.

Concluyó que el plexo probatorio resultaba suficiente para crear convicción judicial y convencimiento sobre la improcedencia de la excepción planteada, dado que de la declaración del testigo Dante Ariel Delgado surge que el terreno era ocupado por el Sr. Juri a la fecha de la desposesión, que él era quien cuidaba y limpiaba el terreno. Asimismo de las copias de la causa penal que se adjunta como prueba surge que se realizó denuncia de la usurpación del terreno en la Fiscalía Criminal el día 19/06/19, inmediatamente tomó conocimiento de la usurpación a su terreno. Asimismo surge que la parte actora ha iniciado en fecha 13/06/2019 el proceso de mediación obligatoria, para luego presentar la demanda en fecha 02/12/2019, por lo que la acción no se encuentra prescripta por no haber transcurrido el plazo de un año previsto por el art. 2.564 del CCCN, en virtud que tomo como fecha de los actos de turbación el mes de mayo del 2019 y las diferentes acciones judiciales a fin de recobrar su posesión se inician en el mismo año 2019.

Si bien la parte demandada manifiesta que ellos compraron dos terrenos contiguos (lotes 77 y 78 de la manzana B) y desde ese momento iniciaron trabajos para cerrar el perímetro de ambos terrenos, sus dichos no fueron probados. Sobre el particular, manifiestan ser poseedores desde el año 2017, pero no acreditaron ningún acto posesorio, es más, de su escrito de responde sólo se puede deducir que reconocen haber realizado actos posesorios en el terreno de la parte actora.

Por lo expuesto corresponde rechazar el planteo de prescripción liberatoria realizado por la parte demandada.

6. La acción posesoria. Entrando al tema de fondo y como primera consideración señaló que, las acciones posesorias tienden a proteger el hecho de la posesión actual, ordenando el cese de cualquier acto que signifique un menoscabo en el ejercicio de la misma. Estas operan frente a dos

supuestos: a) turbación: consistente en actos materiales o ataques de hecho que, ejecutados con intención de poseer y contra la voluntad del poseedor, no logran su exclusión absoluta. Por lo tanto, la acción se promueve con el objeto de mantener o conservar la posesión; b) desposesión: tiene lugar cuando el poseedor -en sentido amplio- es excluido contra su voluntad y de manera absoluta, ya sea en forma total o parcial, en la relación real que mantenía con la cosa, por quien tiene intención de poseerla. La acción se intenta, entonces, para obtener la restitución de la posesión perdida (Cfr. Código Civil de la República Argentina Explicado, Directores: Compagnucci de Caso, Ferrer, Rubinzal Culzoni Editores, Tomo VI, p. 361).

Las acciones posesorias tienen su razón de ser en la protección posesoria que el ordenamiento jurídico reconoce a quien acredita ser titular de la posesión del bien, esa protección tienen como finalidad proteger contra la turbación y el desapoderamiento apoyándose en dos principios: a) evitar la justicia por mano propia (salvo casos de excepción), de modo que quien se crea con derecho a una cosa debe acudir a la justicia y, b) todo poseedor o tenedor tiene derecho a ser respetado en su relación de poder, y si es molestado o despojado, deben ser amparados o restituidos en su relación por los medios legales previstos.

La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños."

Así, si el acto turba la posesión y la finalidad es mantenerla, la acción posesoria será la prevista en el art. 2.242, en cambio si la finalidad es recuperar el objeto contra el acto de desapoderamiento, la acción posesoria correspondiente será la de despojo del art. 2241 del CCCN.

Conforme lo dispone el art. 2.245 del CCyC las acciones posesorias les corresponde a todos los poseedores de cosas, reconociendo una amplia legitimación.

La prueba requerida es el hecho de la posesión invocada por el accionante, que como todo hecho jurídico podrá ser probada por cualquier medio idóneo. Cuando la relación de poder sobre la cosa sea dudosa al tiempo del despojo la norma establece una presunción disponiendo que se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha, más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua. (conf. art. 2243 CCyC).

Así, el art. 2.241 CCCN expresa que corresponde la acción de despojo para recuperar la posesión o tenencia de la cosa perdida a causa de un desapoderamiento. Su objeto puede ser una cosa (inmueble o mueble) o una universalidad de hechos. Hay que recordar que el desapoderamiento requiere la "exclusión absoluta" la que no existe cuando sólo hay una amenaza o fuerte probabilidad de que se concrete. La acción de despojo también comprende el desapoderamiento producido por la realización de una obra que comienza a hacer en el objeto sobre el cual el actor ejerce la posesión o tenencia (art. 2.241 CCCN).

La obra nueva viene a ser el medio o el vehículo por el cual se causa una turbación o un desapoderamiento. La obra nueva consiste en la ejecución de una actividad tendiente a modificar en modo persistente el estado de los lugares. Deben ser modificaciones relevantes o perceptibles desde el punto de vista cuantitativo o cualitativo, se trata de una modificación de la situación física preexistente (Código Explicado, Ricardo Luis Lorenzetti. Derechos Reales. Director Kiper, pág. 652).

Al respecto, enseña Palacio que "Tiene fundamento en los arts. 2.498, 2.499 y 2.500 Cód. Civ. y procede, por lo tanto, si la turbación en la posesión o en la tenencia consisten en: 1) Una obra nueva

que se comienza a hacer en el inmueble respecto del cual el demandante ejerce la posesión o tenencia; 2) La destrucción de las obras existentes en ese inmueble; 3) Una obra nueva que se comienza a hacer en otros inmuebles, siempre que la posesión o tenencia del actor sufra menoscabo que ceda en beneficio del que ejecuta la obra nueva (v.gr. obstaculización del ejercicio de una servidumbre)", (PALACIO, Lino, Manual de Derecho Procesal Civil, decimoséptima edic. actualizada, p. 818, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2003).

Sentados estos principios rectores en la materia, procedo a esclarecer los puntos traídos a debate, que no son otros que los dirigidos a precisar si se dan los recaudos legales para la procedencia de la acción interpuesta. Los requisitos, en consecuencia, para la procedencia de esta acción son: la existencia de una obra que se "comenzará a hacer" y la existencia de un daño "presente o futuro" pero de entidad suficiente y actualidad para la perturbación de la posesión o tenencia del actor.

7. Análisis de las pruebas. Respecto a las pruebas la parte actora debe justificar no sólo la existencia de la posesión, sino que ella reúne todas las condiciones que la ley exige para cada clase de acción posesoria o interdicto. (Mariani de Vidal, Marina-Heredia, Pablo, comentario a los arts. 2.468 y sgtes., en "Código Civil y normas complementarias Análisis doctrinal y jurisprudencial", Bueres, Alberto J., Director, Highton, Elena I., coordinadora, Buenos Aires, Hammurabi, 2.004, Tomo 5-A, pág. 346). Por lo que entonces, la actora deberá acreditar la existencia de la posesión que alega y la desposesión de la que se queja. Pero además deberá tenerse presente las siguientes reglas, a saber: 1) Acreditada la existencia de la posesión, ésta se presume desde la fecha del título; 2) La posesión se conserva por la sola intención, siempre que el demandado no justifique por su parte actos bien definidos de posesión; 3) Acreditada la posesión invocada por el actor, si el demandado pretende que él posee a nombre de un tercero deberá probarlo, a falta de prueba la acción debe prosperar (Cfme. CC3° Expte. N° 33.867 caratulado "Dominguez, Oscar César c/ Juan Antonio Bernabé p/ Ac. Posesoria" de fecha 05/Marzo/2012).

En el caso concreto, del análisis de la prueba documental surge que la parte actora acompañó informe de Antecedentes de dominio del padrón n° 195751, matrícula B-00632, emitido por la Dirección General de Catastro (22/11/2019) que indica que se encuentra inscripto a nombre de Rosa del Carmen Luna (persona que le vende el terreno), y Boleto de compra-venta inmobiliario del 1/08/2015 del inmueble ubicado en la localidad de Villa Leo Huasi, Rio Loro, identificado como lote N° 77 del Sector B, compuesto de 20 mts de frente y contrafrente y 40 metros de fondo.

Ahora bien, en relación a la prueba documental referida, si bien es cierto que en la acción posesoria no es necesario evaluar el derecho que una y otra parte tiene a la posesión, lo cierto es que "el juez puede examinar los títulos presentados para apreciar la naturaleza, extensión y eficacia de la posesión" (art. 2270 del CCyC). Acompaña informe de Antecedentes de dominio del padrón n° 195751, matrícula B-00632, emitido por la Dirección General de Catastro (22/11/2019) que indica que se encuentra inscripto a nombre de Rosa del Carmen Luna, escritura escritura n° 860 de fecha 7/11/1975 y Boleto de compra-venta inmobiliario del 1/08/2015.

El art. 1.914 del CCCN establece: Presunción de fecha y extensión. Si media título se presume que la relación de poder comienza desde la fecha del título y tiene la extensión que en él se indica. En el artículo analizado existen dos presunciones, la primera es que la relación de poder comenzó desde la fecha del título y la segunda es que la posesión ha tenido la extensión indicada en el título, salvo prueba en contrario. Si bien en la relación de poder su titular no tiene obligación de producir el título (art. 1917 CCCN) puede ser ventajoso presentarlo dado que presentarlo hará presumir que la relación de poder comenzó en la fecha que indica el documento. Esta prueba admite prueba en contrario (GURFINKEL DE WENDY, Lilian, en Rivera, Julio César-Medina, Graciela, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, la Ley, Buenos aires, 2014, T° V p. 283; Alterini Jorge H, en

Llambías , Jorge Joaquin y Alterini, Jorge H., Código Civil anotado, Abeledo Perrot, Buenos aires, 1981, T° IV, p.152.)

Ello resulta especialmente relevante en el caso, dada la fecha del Boleto de compra-venta del actor, tengo por acreditada que la fecha de la posesión es desde la fecha del boleto (1/08/2015) y por la extensión que el mismo refiere, sumado a que los demandados no lograron desvirtuar la presunción que el art. 1914 del CCyC regula a favor del accionante, es que tengo por probado que se efectuó en ese entonces la tradición del lote 77 y continúa la posesión.

En el Acta de Inspección ocular del día 7/04/2022 (CP A5) El Juez de paz constata que el inmueble consta de aproximadamente 20 mts de frente por 40 mts de largo, cerrado al frente con una pared de 1 mts de alto y cuatro pilares de ladrillos, una tranquera de madera con marco de hierro, refiere que al ingresar a la propiedad la misma se encuentra en perfecto estado de limpieza, con el pasto cortado, con juegos infantiles, hamacas, tobogán y calesita, más árboles, una palmera y plantas de jardín. La propiedad se encuentra dentro de un inmueble cerrado en su totalidad con una vivienda de material, una vivienda de machimbre, una pileta de natación y una construcción vidriada. Lo informado por el Juez de paz coincide con las fotografías acompañadas por el actor en su demanda respecto al estado del inmueble cuya protección persigue, por lo que cabe concluir, en base a lo informado por el Juez de paz que el actor mantiene el inmueble y realiza actos posesorios de conservación y mantenimiento.

Valorando la prueba testimonial, considero la declaración realizada por el testigo ofrecido por la parte actora, el Sr. Dante Ariel Delgado (CP A4), quien declara que trabaja como puntero político y que tiene conocimiento que hay un terreno que se lo usurparon al Sr. Juri (de acuerdo a lo charlado con la gente), que lo tiene desde el año 2015; si bien manifiesta que no sabe desde qué fecha lo ocupa el Sr. Juri, declaró que cuando iba por la zona trabajando en campaña y andando por esos lados, se encontró con el Sr. Juri quien le comentó que le usurparon el terreno.

Respecto a la prueba confesional, ofrecida como cuaderno de prueba A 3, los absolventes no concurrieron a la audiencia fijada a tal efecto de manera injustificada, a pesar de estar debidamente notificados. Destaco que estamos frente a una confesión tácita la cual tiene efectos particulares. Sólo asume eficacia probatoria cuando se encuentra respaldada por otros medios de prueba que permitan al juzgador arribar a la verdad material de los hechos. Así lo señaló el Superior Tribunal en sentencia n° 170 de 09/3/2017, autos: "Albertus Víctor Hugo vs. Valor Carlos Alberto s/Indemnización". "El art 360 del NCPCT establece: Confesión ficta. Si el citado a prueba de confesión no concurriere a la audiencia, o si compareciendo voluntariamente se rehusara contestar o jurar, o contestara en forma ambigua o evasiva, el juez juzgará su actitud en definitiva, pudiendo tener por ciertos los hechos previamente articulados que se le atribuyen o los hechos contenidos en las posiciones, cuando no estuvieran contradichos por las demás pruebas de autos. Por su parte el art. 361 dice: "Efectos de la confesión expresa. La confesión judicial expresa constituirá plena prueba, salvo cuando: 1. Dicho medio de prueba estuvo excluido por la ley respecto de los hechos que constituyen el objeto del juicio, o incidieron sobre derechos que el confesante no puede renunciar o transigir válidamente. 2. Recayera sobre hechos cuya investigación prohíba la ley. 3. Se opusiere a las constancias de instrumentos fehacientes de fecha anterior, agregados al expediente".

La confesional tácita tiene un valor probatorio diferente al de la expresa ya que crea una presunción judicial en contra del citado a absolver, la consecuencia derivada de la ley es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión del actor. Significa que estamos en presencia de una presunción judicial relativa ya que debe ser valorada junto al resto de las pruebas y de acuerdo a las reglas de la sana crítica racional. De manera que deberá ponderarse todas las circunstancias del caso para valorar el alcance de esta confesión, que de modo alguno cierra el camino de la

valoración judicial. Por ello del análisis de los hechos invocados en el pliego de posiciones, de las pruebas reseñadas a lo que se suma la incomparencia a absolver posiciones de los demandados, concluyo que corresponde tener por confesos a los demandados respecto de los hechos relatados por la actora, dado que las posiciones referidas a los demandados, cotejadas con los restantes elementos probatorios son verosímiles y no están contradichos por las demás pruebas de autos.

Por último en lo atinente al despojo denunciado, del análisis del expediente penal caratulado "Heredia David S/ Usurpación" Víctima: Juri Juan Roque. Expte N° 30236/19 que se tramitó ante la Fiscalía Inst. Homicidios y Delitos Complejos, Secretaria de Delitos Conclusional, cuyas copias fueron remitidas en formato digital en fecha 30/03/2022 (CP A2), es concordante a la fecha del despojo denunciada por la parte actora (mayo 2019).

Los demandados por su parte sostienen que poseen a título de dueño desde el año 2017, en razón de haber comprado al Sr. Martín Sismail dos lotes de terreno identificados como Lotes Nros. 77 y 78 de la manzana B, dicen que iniciaron trabajos tendientes a la construcción de su casa de fin de semana, como ser la limpieza de las fracciones dado que antes de la adquisición, los terrenos nunca estuvieron cerrados, ni presentaban actos que los haga pensar la existencia de ocupación o posesión alguna. Si bien enfatizan que ello puede ser corroborado por gente de la zona que trabajó en la limpieza de sus terrenos, dicha prueba nunca se produjo. Con relación a los argumentos vertidos por los accionados en su contestación de demanda y conforme lo establecido por el art. 322 del NCPCT, advierto que ellos no fueron acreditados por ningún medio de prueba, ya que no se acompañó prueba suficiente que acredite que las circunstancias que alegaron (ser poseedores de los lotes 77 y 78), por lo que existe orfandad probatoria ofrecida y producida por los accionados, en orden a desvirtuar la posesión del actor y demostrar su pretendida posesión a título de dueños.

Recordemos que resulta trascendental la prueba producida en tanto constituye la actividad procesal de producir el convencimiento o certeza sobre los hechos controvertidos y supone un imperativo en el propio interés del litigante, quien a su vez, corre el riesgo de obtener una decisión desfavorable en el caso de adoptar una actitud de omisión. Es la prueba un elemento vital del proceso, quien no cumple con la carga de la prueba corre el riesgo de no obtener el resultado que pretende (Suprema Corte de Mendoza, "Antonietti", 25/agosto/2008, LS 392-001).

Ambas partes del proceso alegan ser poseedoras, por lo que ante esta situación, incumbía a ambas partes aportar las pruebas conducentes del caso, y ante la orfandad probatoria de los demandados, corresponde rechazar la defensa de los demandados y en consecuencia hacer lugar a la demanda de acción posesoria iniciada por el actor.

En mérito a lo expuesto pondero que los actos que el actor denuncia y que lo han privado o turbado de la relación de poder que mantenían con la cosa, se encuentran acreditados e implican un desapoderamiento contra su voluntad al verse excluidos absolutamente de un espacio de terreno de su propiedad por las obras realizadas por la demandada (una tapia sobre su terreno) siendo estas relevantes y perceptibles, conforme surge de las pruebas analizadas.

8. Corolario. La acreditación eficaz de la posesión y el acto de despojo por parte de la parte actora me lleven al convencimiento sobre la procedencia de la acción deducida. El plexo probatorio resultó suficiente para crear tal convicción judicial. A esto debo sumarle, que fueron las propias partes demandadas quienes reconocieron realizar actos posesorios en el inmueble del actor. Es decir que con esta declaración, los accionantes en cierta forma reconocieron el hecho de haber turbado tal posesión, al sostener que ellos construyeron en lo que aducen ser su terreno.

Por todo lo expuesto, es que entiendo que se han probado los extremos necesarios para la procedencia de la pretensión del actor, por lo que estimo procedente la demanda.

9. Costas En virtud del principio objetivo de la derrota, las costas serán a cargo de la demandada vencida (art. 61 NCPCT).

10. Honorarios. Se difiere la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se cuente con base cierta a tal fin .

Por ello;

RESUELVO:

1. NO HACER LUGAR a la defensa de prescripción liberatoria planteada por los demandados.

2. HACER LUGAR a la acción posesoria promovida por Juan Roque Juri DNI 10.910.030 en contra de David Heredia y María Blasco, en consecuencia se condena a éstos últimos a que adecuen las modificaciones realizadas en su vivienda, en lo que refiere a la tapia construida dentro del perímetro del terreno del lote 77 del Sector B, padrón 19575, matrícula registral B-00632., destruyendo la parte de la obra que se encuentra invadiendo el uso de espacio común, a efectos de dejar las cosas en el estado anterior al inicio de la construcción, en el término de 30 días de quedar firme esta resolución, bajo apercibimiento de mandarlo hacer por terceros a su costa.

3. COSTAS a la demandada vencida, conforme lo considerado.

4. HONORARIOS, resérvese para su oportunidad.

5. HAGASE SABER

DR. PEDRO ESTEBAN YANE MANA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA I NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 11/03/2024

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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