

Expediente: **728/13**

Carátula: **CORDOBA FLAVIA ELIZABETH Y CORNEJO LUCIANO EXEQUIEL C/ RIVADENEIRA DE PONCE MANUELA EUSEBIA S/ ACCIONES POSESORIAS**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VI**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **28/09/2023 - 00:00**

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

90000000000 - CORNEJO, LUCIANO EXEQUIEL-ACTOR/A

90000000000 - RIVADENEIRA MANUELA EUSEBIA, SUCESION-DEMANDADO/A

90000000000 - SUCESION DE RIVADENEIRA DE PONCE MANUELA EUSEBIA, -DEMANDADO/A

90000000000 - ORTIZ, DEMETRIO OCTAVIO-HEREDERO DEL DEMANDADO

90000000000 - ORTIZ, JOSE ALFREDO-HEREDERO DEL DEMANDADO

20164580351 - CORDOBA, FABIANA ELIZABETH-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI

ACTUACIONES N°: 728/13



H102064571689

Autos: CORDOBA FLAVIA ELIZABETH Y CORNEJO LUCIANO EXEQUIEL c/ RIVADENEIRA DE PONCE MANUELA EUSEBIA s/ ACCIONES POSESORIAS

Expte: 728/13. Fecha Inicio: 27/03/2013

San Miguel de Tucumán, 27 de septiembre de 2023

Y VISTO: para dictar sentencia en los presentes autos "CÓRDOBA FLAVIA ELIZABETH Y CORNEJO LUCIANO EXEQUIEL c/ RIVADENEIRA DE PONCE MANUELA EUSEBIA s/ ACCIONES POSESORIAS" los que se encuentran acumulados a los autos "CORDOBA FLAVIA ELIZABETH Y CORNEJO LUCIANO EXEQUIEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" (Expte. n.º 118/18). La acumulación fue dispuesta mediante decreto del 19/02/2018 (f. 51) del expediente 118/18.

1- Juicio: CORDOBA FLAVIA ELIZABETH Y CORNEJO LUCIANO EXEQUIEL c/ RIVADENEIRA DE PONCE MANUELA EUSEBIA s/ ACCIONES POSESORIAS (Expte. 728/13), de cuyo estudio;

RESULTA:

I- Que el 27/03/2013 (ff. 23/24) se presentaron Flavia Elizabeth Córdoba, DNI n.º 33.538.826, y Luciano Exequiel Cornejo, DNI n.º 34.910.258, con el patrocinio letrado de Ramón Darío Santucho. Inician demanda de acción posesoria en contra de Manuela Eusebia Rivadeneira de Ponce y/o Sucesión de Rivadeneira de Ponce, Manuela Eusebia y/o herederos. Indican que el objeto es la propiedad ubicada en calle Domingo Faustino Sarmiento n.º 2396, padrón 81412, Matrícula T-37758 de Yerba Buena. Designaron como apoderada común a Flavia Elizabeth Córdoba.

Afirman que el inmueble fue de posesión pública, pacífica e ininterrumpida de Andrés Bazán desde hace más de 50 años, posesión que transmitió a Juan Pedro Córdoba y a María Delfina Décima de Córdoba, los que a su vez en tiempos posteriores transfirieron a Miguel Ángel Córdoba y Ramona del Carmen Mendoza y a Julia del Carmen Córdoba y Oscar Leonardo Cornejo. Señala que la familia tomó posesión desde el año 1953 y ocupó la esquina de calle Sarmiento e Irigoyen y, pasado algún tiempo, la familia quedó instalada específicamente en calle Sarmiento n.º 2396, inmueble por el cual se inicia la presente demanda.

Sostienen que consta en la escritura pública que acompaña que las partes arriba mencionadas le transfieren las acciones y derechos y la posesión por la propiedad ubicada en calle Sarmiento 2396.

Citan la normativa que considera aplicable al caso Solicitan que oportunamente se otorgue el respectivo título y hacen reserva de iniciar prescripción adquisitiva. Ofrecen pruebas.

II- El 27/04/2015 (ff. 366/378) se presentaron Demeter Octavio Ortiz, DNI n.º 13.950.469, y José Alfredo Ortiz, con el patrocinio letrado de César Antonio Turbay, en el carácter de herederos de Demetrio Octavio Ortiz y María Petrona Ponce.

Aclararon que sus abuelos eran José Nicanor Ponce y Facunda Primitiva Rivadeneira, casados el 10/04/1937, que tuvieron una hija llamada María Petrona Ponce. Precisaron que, luego de enviudar, José Nicanor Ponce se casó en segundas nupcias con Manuela Eusebia Rivadeneira, quien falleció el 17/03/1960, pero de dicha unión no nacieron hijos. Explicaron que el 08/01/1960 Demetrio Octavio Ortiz contrajo matrimonio con María Petrona Ponce (madre de los actores) quien falleció el 24/12/1998. Indicaron que el sucesorio tramitó originariamente en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IVª Nominación, hoy radicado en el Juzgado de VIII Nominación. Designan apoderado común a Demetrio Octavio Ortiz.

Deducen planteo de caducidad de instancia.

En subsidio contestan demanda. Advierten que resulta difícil defenderse porque la demanda es ambigua y oscura al punto que no surge en qué fundamentan su pretensión. Niegan en general y en particular los hechos y la interpretación del derecho que invocan los actores.

Detallan que por escritura n.º 637 del 15/11/1941 Sixto Nicanor Rivadeneira y Manuela Eusebia Rivadeneira adquirieron el inmueble compuesto por 90 metros de norte a sur por 48 metros de este a oeste; que por escritura n.º 99 del 28/03/1952 aquellos adjudican a Manuela Eusebia Rivadeneira de Ponce una fracción de terreno de 18 metros de este a oeste por 90 metros de norte a sur. Reiteraron que a la muerte de esta última la única heredera era María Petrona Ponce, madre de los actores.

Remiten a la Matrícula Registral T-37758 y aclaran que en la cesión de acciones y derechos posesorios de los actores del inmueble de calle Sarmiento 2396 consta que mide 18 por 67,70 metros por lo que hay una diferencia de 22,30 metros. Explican que el 22/10/1985, la Sra. Olalla Delgado inició una acción de amparo en contra de la madre de los actores en donde aquella reconoce ser tenedora precaria para instalarse en los 22,30 metros de fondo del inmueble. Deducen que los demandados viven allí y desde hace mucho tiempo pero no en el carácter de poseedores. Ofrecen un plano catastral de 1952 donde figura al fondo del terreno una construcción que ya existía donde la Sra. Delgado colocó una prefabricada.

Describen que hasta hace menos de un año la relación entre su parte y los ocupantes de los 22,30 metros del fondo fue cordial y siempre reconocieron la calidad de tenedores precarios; pero que en la actualidad al pretender ingresar a la propiedad era causal de discusiones, problemas y amenazas

a su integridad física.

Niegan que los actores hayan ejercido actos posesorios en los 23,30 metros de fondo ni menos en los 67,70 metros de frente. Advierten que los actores sólo acompañan como prueba certificados de residencia emanados de la policía certificados de nacimiento. Destacan que los accionantes debieron acreditar que intervinieron el título.

Exponen que su abuelo José Nicanor Ponce era agricultor y en el terreno había plantado árboles frutales y cultivado diversas hortalizas, razón por la cual permite Olalla Delgado que se instale en los fondos de la propiedad para que le cuide los frutales y productos de la huerta. Afirman que cuando la madre de los demandados se instaló en el Pje. Santa Cruz n.º 270 instala un negocio donde vendía los frutos que cosechan, negocio continuado por Demetrio Octavio Ortiz. Puntualizan que la conservación y poda de los árboles era realizado por su parte y siempre se preocuparon por mantenerlo limpio y hacer acto de presencia, así como también se pagaron los impuestos y abonó un juicio iniciado por la SAT. Ofrecen pruebas.

III- El 05/08/2015 (ff. 400/401) los demandados solicitaron medida cautelar de no innovar a la que se hizo lugar mediante sentencia del 02/09/2015 (f 403).

Por sentencia del 11/04/2016 (ff. 429/430) se rechazó el incidente de caducidad de instancia que había sido deducido por los demandados.

IV- El 21/09/2016 (f. 443) se abre la causa a prueba. La actora ofrece y produce las siguientes pruebas: cuaderno n.º 1 documental; cuaderno n.º 2 informativa con oficios informados por Dirección General de Catastro (ff. 476/479), SAT (ff. 465/468), Dirección General de Rentas (ff. 472/473), Registro Civil (ff. 481/485) y EDET (f. 463); cuaderno n.º 3 testimonial (ff. 489, 490 y 499); y cuaderno n.º 4 de inspección ocular (f. 504). Los demandados ofrecen la siguiente prueba: cuaderno n.º 1 documental; cuaderno n.º 2 testimonial (f. 640); cuaderno n.º 3 testimonial (ff. 525/529); cuaderno n.º 4 informativa (no producida), cuaderno n.º 5 confesional (f. 562); cuaderno n.º 6 confesional (f. 569).

Por decreto del 12/04/2018 (f. 652) se suspendieron los términos procesales en la presente causa en razón de la acumulación ordenada el 19/02/2018 en el juicio "Córdoba Flavia Elizabeth y Cornejo Luciano Exequiel s/ Prescripción adquisitiva" (expte. n.º 118/18). Mediante proveído del 15/03/2023 se reabrieron los plazos y se llamaron los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I- La litis

Los actores interponen demanda de acciones posesorias respecto a un inmueble ubicado en calle Sarmiento n.º 2396 de la ciudad de Yerba Buena. Invocan una cesión de acciones y derechos posesorios hecha a su favor y detallan una larga posesión anterior a cargo de sus antecesores. Por su parte los demandados niegan el carácter de poseedores de los actores, a quienes califican de meros tenedores.

Este caso tiene dos particularidades. En primer lugar, los actores no exteriorizan en su escrito de demanda qué acto o actos de los demandados pueden considerarse despojo o turbación de su posesión. En la demanda del juicio de prescripción sólo mencionan la existencia de una acción posesoria de manutención, aunque sin identificar los actos de turbación. Ello obliga a analizar en este caso, a través de la prueba producida efectivamente, si se acreditó alguna conducta de la parte demandada que haga procedente tal acción. En segundo lugar, debe repararse que el juicio se

encuentra acumulado con otro iniciado por los mismos actores en el que reclaman la prescripción adquisitiva del inmueble. De acuerdo a la diferente naturaleza de ambas acciones corresponde en primer término un pronunciamiento sobre el interdicto posesorio de acuerdo a la prueba producida en este juicio. Luego corresponde hacer lo propio con el juicio de usucapión en donde se valora con mayor profundidad la posesión invocada por los actores.

II- Encuadre jurídico

Atento a la fecha de inicio del presente juicio (27/03/2013) y el tiempo en que ocurrieron los hechos invocados por la actora, al caso resultan aplicables las disposiciones del Código Civil derogado Ley 340 (en adelante CC), conforme lo normado por el artículo 7 del Código Civil y Comercial vigente (CCCN). En este marco cabe destacar que quien tenga un derecho a la posesión de la cosa debe demandarla por las vías legales (art. 2468, CC). Por estos motivos la normativa se ocupa de prohibir la turbación arbitraria y otorga al afectado acciones judiciales que tiene por objeto obtener la restitución o manutención de la cosa (arts. 2469 y 2487). Para ejercer estas acciones el Código requiere una posesión anual, sin vicios de ser precaria, violenta o clandestina (art. 2473). Por un lado la acción de despojo faculta a exigir el reintegro contra el autor de la desposesión o sus sucesores (arts. 2490 a 2494) y la acción de manutención procede ante actos de turbación cuando alguien ejerciere actos de posesión de los que no resultare una exclusión absoluta del poseedor (arts. 2495 a 2500). En lo que respecta a las acciones de despojo, nuestra Corte Suprema ha dicho que para la procedencia del interdicto de recobrar se requiere haber acreditado la posesión actual y el despojo (CSJT en "GUAYAL vs. Olivera", Sent. 1458 del 27/08/2019). Sobre estos fundamentos es necesario determinar si en el presente caso existieron estos dos elementos (la posesión de la actora y el despojo o eventualmente la turbación).

III- Apreciación de las pruebas

A) Prueba de la parte actora

1. Prueba documental. Entre la instrumental presentada la parte actora acompañó: (1) certificados policiales de residencia a nombre de cada uno de los dos actores fechados el 21/03/2013 con la presencia de dos testigos, en donde se consigna como domicilio el de Sarmiento n.º 2396, Yerba Buena (ff. 6/7); (2) un certificado de residencia de Andrés Bazán del 21/03/2013 que indica el mismo domicilio (f. 8); (3) copias de actas de nacimiento de los actores (ff. 9/10) donde se consigna como domicilio de sus padres el de Sarmiento 2396; (4) una boleta del impuesto inmobiliario del inmueble de Sarmiento 2396 correspondiente al período 06/2008; (5) dos boletas de EDET, una con fecha de vencimiento 09/05/1996 a nombre de Andrés Bazán referida al inmueble de Sarmiento 2396, y otra con fecha de vencimiento 12/03/2013 a nombre de Mendoza Ramona del Carmen del domicilio de "Hipólito Yrigoyen 240 Entre Sarmiento y Colon".

Dentro de la documental reviste importancia una escritura n.º 74 pasada ante la Escribana Nelly Cristina Araoz de Ruesjas, de cesión de acciones y derechos posesorios, fechada el 27/03/2013. En virtud de ese acto, Andrés Bazán, DNI n.º 3.426.454, (viudo de Olaya Delgado); Juan Pedro Córdoba, DNI n.º 17.377.779; Miguel Ángel Córdoba, DNI n.º 16.691.879; y Julia del Carmen Córdoba DNI n.º 18.383.919; ceden y transfieren a los actores Luciano Ezequiel Conejo y Flavia Elizabeth Córdoba, las acciones y derechos que le corresponden sobre el inmueble ubicado en calle Domingo Faustino Sarmiento 2396 de la ciudad de Yerba Buena. Se describe que el inmueble mide 18 m de frente y contrafrente por 67,70 m de fondo en ambos lados. Linda al norte con calle Sarmiento, al Sur con Flia. Conde; al este con parcela 2B (Padrón 284083) y al Oeste con calle Hipólito Yrigoyen. En el instrumento se hace constar que los cedentes han poseído en calidad de dueños la propiedad desde hace más de 50 años y se conviene un precio de \$50.000.

2. Prueba informativa. EDET informó a f. 463 que el servicio de energía eléctrica 172.716 se encuentra instalado en la dirección de Sarmiento 2396 siendo su titular el Sr. Andrés Bazán. La Sociedad Aguas del Tucumán SAPEM (ff. 465/468) remitió plan de financiación correspondiente al domicilio de calle Sarmiento 3090. La Dirección General de Catastro remitió a ff. 476/479 plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre de los actores. Por su parte, la Dirección General de Rentas (ff. 472/473) informó que en el padrón n.º 81412 se encuentra generado un plan de pago emitido el 29/06/2001. El Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas (ff. 481/485) remitió copias de actas de nacimiento de Córdoba Ariel Santiago, Córdoba Enzo Hernán, Cornejo Mateo Exequiel y Córdoba Luciano Ezequiel.

3. Prueba testimonial. La parte actora ofreció cuatro testigos de los que declararon tres. En primer lugar declaró Juan Dermidio Bolañes (f. 489) quien afirmó que es vecino de los actores. Declaró que sabe que los actores nacieron en esa casa y que el dueño anterior era Andrés Bazán a quien conoce desde el año 1953/4

El testigo Carlos Alberto Olivera (f. 490) dijo que es vecino de los actores. También afirmó que los actores nacieron allí y que el dueño anterior era Don Andrés Bazan, que actualmente los chicos (los actores) viven ahí con sus hijos y construyeron su vivienda, aclarando que ahora hay cuatro casas. Negó que haya otra persona dueña del lugar

Por último declaró Daniel Ricardo Marin (f. 499), quien también dijo que es vecino de los actores. Testificó que el dueño de ahí es de nombre Andrés Bazán y que desde ahí no sabe. Sostuvo que Don Andrés Bazán le comentó que pensaba dejarle el inmueble a los chicos (Cornejo y Córdoba). Explicó que cuando él llegó a Yerba Buena el terreno era un pozo, “entonces don Bazan y los chicos comenzaron a rellenar y plantar árboles por el tema de la creciente”. Ante la repregunta de la parte demandada, el testigo dijo que hace 27 años llegó a Yerba Buena y, como es transportista escolar, trasladaba a los chicos al colegio municipal. Dijo además que Bazán vivía con la Sra. Julia Olaya pero que no sabe si es casado o no.

4. Prueba de inspección ocular. El 24/11/2016 (f. 504) por intermedio del Juzgado de Paz de Yerba Buena se produjo inspección ocular en el domicilio. Se detalla que son atendidos por la Sra. Flavia Córdoba quien manifestó que vive allí con sus dos hijos menores hace dos años y que su dueño anterior era el Sr. Andrés Bazán desde el año 53, después sus padres quienes hoy en día viven también dentro del terreno en otra casa. Se aclara que la Sra. Córdoba ocupa una casa prefabricada en la esquina y a 30 metros hacia el sur, también dentro del terreno hay una casa de material donde vive el Sr. Luciano Exequiel Cornejo con su esposa y sus dos hijos. Se describe que hay una construcción antigua que afirma era donde vivía el Sr. Bazan, al lado de la cual hay una prefabricada “donde vive Ivana con sus hijos”. También se da cuenta de otra vivienda de material “donde vive el Sr. Córdoba con su esposa y sus hijos y la esposa de uno de sus hijos”. El informe da cuenta que el inmueble se encuentra alambrado, con postes árboles de vieja data, estado de conservación regular, cuenta con luz, agua y gas.

En el informe del juzgado de Paz se entrevista a Olivera Carlos Alberto “vecino de la zona”. Éste declara que el inmueble estaba vacío hasta que el Sr. Bazán en el año 53 colocó una prefabricada. Aclara que el inmueble estaba en un pozo y que después vino la Sra. Olaya con sus hijos. Dijo que era el Sr. Bazán quien pagaba los impuestos hasta el año 2013 cuando cedió sus derechos posesorios a Flavia Córdoba y Luciano Cornejo.

B) Prueba de la parte demandada

1. Prueba documental. En oportunidad de contestar demanda los accionados adjuntaron una voluminosa prueba documental, entre la que cabe destacar: (1) Escritura n.º 637 del 15/11/1941 (ff.

338/340) por el cual Atanasia del Carmen López de Corbalán, en representación del Sucesorio de Pedro Roberto López y Josefa Raimunda López de Gramajo, vende a Sixto Nabor Rivadeneira y Manuela Eusebia Rivadeneira un inmueble compuesto por 90 metros de sud a norte por 48 metros de este a oeste; (2) Escritura n.º 99 del 28/03/1952 (ff. 342/343) por la cual Sixto Nabor Rivadeneira y Manuela Eusebia Rivadeneira de Ponce hacen cesar el condominio, quedando el Sr. Sixto Nabor una fracción sobre el lado este y a Manuela Eusebia una fracción en el lado oeste; (3) copias de actas civiles de María Petrona Ponce, José Nicanor Ponce, María Petrona Ponce; (4) comprobantes de pago de impuesto inmobiliario del padrón 81412 de períodos correspondientes a los años 1963, 1965, 1966, 1969, 1971, 1972, 1973, 1975, 1976, 1977, 1979, 1988, 1989, 1991, 1995, 1996, 1998, 2000 y 2001; (5) comprobantes de pago de impuestos municipales del padrón 81412 correspondientes a los años 1980, 1981, 1982, 1983, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989 y 1990; (6) comprobantes de Obras Sanitarias de la Nación de los años 1981, 1982, 1983 y 1984; (7) comprobantes de pago de la Dirección Provincial de Obras Sanitarias de los años 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990 y 1993; (8) recibos de ingresos brutos de María Petrona Ponce y de Demetrio Octavio Ortiz; (9) recibos de impuesto a las ganancias de María Petrona Ponce y de Demetrio Octavio Ortiz; (10) actuaciones judiciales del proceso “Sociedad Aguas de Tucumán S.A.P.E.M. c/ Ortiz Petrona s/ Cobro ejecutivo”, Expte. n.º 11292/06 tramitado ante el Juzgado de Cobros y Apremios de la IIª Nom. (ff. 265/269); (11) actuaciones judiciales del juicio “Delgado Olalla vs. Petrona Ponce Vda. de Ortíz s/ Acción de Amparo” (ff. 350/351); y (12) seis fotografías color.

2. Prueba testimonial. En primer lugar ofrecieron como testigo a la Dra. Liliana Vitar, actual vocal de la Excma. Cámara de Apelaciones a quien solicitaron que responda si patrocinó a la Sra. Olalla Delgado en una acción de amparo en 1985 y que reconozca su firma en el escrito de acción de amparo. La testigo contestó vía oficio agregado a f. 640 en donde expresó que, en razón del tiempo transcurrido no puede afirmar con seguridad haber iniciado esa acción judicial dado que su ingreso al Poder Judicial se efectuó en fecha 28/03/1988. No obstante, dijo que observa coincidencia entre la firma y sello que obra en el escrito adjunto.

3. Prueba testimonial. Los accionados ofrecieron otros cinco testigos.

Antonio Ramón Moya (f. 525) afirmó que es vecino, que conoce a la Sra. Petrona viuda de Ortiz hace 50 años quien le dijo que el terreno era de su propiedad. Negó conocer a la Sra. Olalla Delgado y negó que los actuales ocupantes hayan hecho mejoras en el terreno. Aclaró también que hace dos o tres años que no pasa por el lugar. Ante las repreguntas hechas por la parte actora, el testigo negó conocer a Andrés Bazán, así como también negó conocer quién construyó las casas, ni quienes habitan ahí, ni dónde nacieron los actores. Declaró que hace dos o tres años que pasó y vió una casita en el fondo de material y de madera

El testigo Miguel Ángel Coronel (f. 526) afirmó que conoce el terreno pero negó conocer quién es la dueña. Negó conocer a Olalla Delgado y que sabe que en el lugar hay una casilla que está hace años pero que no vió mejoras. Ante las repreguntas de la actora, el testigo dijo que desconoce quién es Andrés Bazán, quién construyó la casilla, quienes habitan allí, donde nacieron y se criaron los actores, ni quién solicitó los servicios del inmueble.

En tercer lugar declaró Raúl Vergara (f. 527), el que afirmó ser vecino de Demetrio (Ortiz). Declaró que es nacido y criado ahí y que siempre escuche que la Sra. Ponce de Ortiz era la dueña. Negó conocer a Olalla Delgado y dijo que desconoce si en el lugar se hicieron mejoras. Ante las repreguntas hechas por la actora el testigo dijo que desconoce a Andrés Bazán, precisó que hace muchos años había una casa de madera y nada más, que no sabe quién la construyó, ni cuántas viviendas hay, ni quienes la habitan. Sostuvo que cree que el hijo de Petrona, Demetrio, es el que paga los impuestos

En cuarto lugar declaró el testigo Pascual Manuel Pisano (f. 528). Declaró ser amigo de Demetrio Ortiz. Afirmó que Petrona Ponce viuda de Ortíz es heredera del terreno. Negó conocer a Olalla Delgado y dijo que desconoce si existen mejoras. Negó saber quién es Andrés Bazán. Afirmó que desde chico veía que había una casa allí pero que desconoce quién la construyó y que “ahora hay una prefabricada para la calle Sarmiento e Yrigoyen y otra está sobre está sobre la Yrigoyen más al medio”. Puntualizó que una casa está desde que tiene uso de razón. Negó saber dónde nacieron y se criaron los actores.

Por último declaró José Adolfo Juárez (f. 529) quien aclaró ser amigo de Ortiz con quien trabaja en Rentas. Dijo que vino a Tucumán en el 75 y conoce a Petrona (Ponce viuda de Ortiz) desde que tenía el almacén pero que no sabe si ella vivía allí. Negó conocer a Olalla Delgado y manifestó que desconoce si se hicieron mejoras. Ante las repreguntas de la parte actora dijo que desconocía quién era Andrés Bazán, quién o cuándo construyó las viviendas, quienes habitan, donde nacieron y criaron los actores, sí quién abona los impuestos o quién solicitó los servicios en el lugar.

La parte actora tachó a los cinco testigos tanto en sus personas como en sus dichos. Fundó el planteo en que son vecinos del demandado. A sus testimonios les achaca esencialmente que desconocen quiénes ejercieron los actos posesorios sobre el inmueble. La parte oferente no contestó el planteo de tachas.

Entiendo que las tachas deducidas no deben prosperar. Respecto a sus personas, el hecho que los testigos sean vecinos del demandado y que dos de ellos (Juárez y Pisante) hayan afirmado ser amigos de Demetrio Ortiz, no invalida por sí mismo sus testimonios. Debe recordarse que al estar frente a un proceso en donde las partes discuten precisamente la ocupación de un inmueble, esa "vecindad" y aun "amistad", por lo general resultan inevitables porque, quienes conocen este tipo de circunstancias suelen normalmente ser los allegados al poseedor, al igual que ocurre en ciertos procesos en que se ventilan relaciones personales (*cfr.* Cám. CCC, Sala 3, Sent. 227 del 10/09/2020). En lo que respecta a la tacha en sus dichos, no puede aceptarse el argumento de la impugnante de que los testigos desconocer hechos afirmados en la demanda. No se invocó (ni mucho menos probó) que los testigos hayan incurrido en contradicciones o falsedades en sus declaraciones. Por lo demás, yerra la actora en contrastar la ausencia de datos de los testigos con el resto de la prueba, lo que es relevante para una instancia de alegatos pero no así para fundar una tacha. En todo caso –como se advierte más adelante– la eficacia de los testimonios debe valorarse en forma conjunta con el resto de las pruebas.

4. Prueba confesional. A instancia de los demandados se produjo prueba de absolución de posiciones a cargo de ambos actores. Flavia Elizabeth Córdoba (f. 562) negó que la ocupante originaria del inmueble era la Sra. Olalla Delgado y afirmó que era Andrés Bazán hasta que en el año 2013 les cedió acciones y derechos posesorios. Reconoció que Olalla Delgado era su abuela pero afirmó que el propietario era Andrés Bazán. Negó que Olalla Delgado y sus sucesores ocuparan siempre el fondo de la vivienda. Reconoció que Olalla Delgado era concubina de Andrés Bazán pero aclaró que su abuela llegó después de 10 años desde que vivía Bazán, él llegó aproximadamente en el año 1953. Afirmó que fue Bazán quién hizo las construcciones. Negó que las construcciones en el predio daten de mediados del año 2015. Afirmó que se realizaron mejoras.

Luego absolvió posiciones Luciano Exequiel Cornejo (f. 569). Negó que Olalla Delgado sea la ocupante originaria del inmueble y dijo que Andrés Bazán era el dueño. Reconoció que Olalla Delgado era su abuela. Negó que hayan ocupado sólo la parte de atrás y aclaró que ocupan todo el terreno donde hay cuatro casas construidas. Dijo que la primera casa fue construida por Andrés Bazán y su abuela llegó diez años después con sus hijos porque ella había quedado viuda. Afirmó que se hicieron mejoras, cada uno construyó su casa con el consentimiento del Sr. Bazán.

IV- Solución del caso

La procedencia de la acción posesoria estaba sujeta a la prueba de dos elementos esenciales: la posesión (anual y no viciosa) y la existencia de actos de turbación o despojo. Así, ambos elementos eran condiciones necesarias para la suerte de la pretensión. En base a todo el material fáctico analizado es posible advertir que, más allá de la posesión aquí discutida –y la que es objeto de análisis más profundo en ocasión de abordar la acción de prescripción adquisitiva– los actores tenían la carga de probar algún acto de turbación o despojo imputable a los demandados y ello no fue acreditado por ningún medio.

Preliminarmente es necesario destacar que el grueso de la actividad probatoria de las partes en el marco de este proceso estuvo dirigida a probar el carácter de la relación de poder que ejercen los actores sobre el fundo. Mientras éstos invocan una unión de posesiones, los demandados insisten en el carácter de tenedor de los antecesores. Esto es especialmente relevante en el juicio de usucapión conexo razón por la cual esa prueba es valorada en conjunto con la producida en el otro expediente.

Cabe destacar que la parte actora no invocó (ni mucho menos probó) acto alguno que hubiera significado un desapoderamiento del inmueble. De hecho, en su relato y en la prueba producida por la misma parte, los actores remarcan la existencia de actos posesorios realizados por ellos mismos, como por ejemplo la construcción de diversas viviendas en el propio inmueble. Ello descarta la acción de despojo de los artículos 2890 y consecuentes del CC. Pero tampoco los actores invocaron la existencia de actos de turbación que habiliten una eventual acción de manutención de los artículos 2495 y consecuentes. Incluso, los demandados en este juicio solicitaron (y obtuvieron) una medida de prohibición de innovar para evitar que los actores construyan una nueva vivienda en el lugar y ello es un acto que se encarriló por vías legales y, por lo tanto, no susceptible

Por último, es destacable que la parte actora no sólo omitió indicar la existencia de actos de turbación o despojo, sino que tampoco fue capaz de identificar contra quiénes dirige su demanda. Incluso en el escrito de demanda del juicio de prescripción adquisitiva, los actores se limitaron a decir que habían iniciado el juicio de acciones posesorias “para legalizar los derechos a la posesión”. Ello también coadyuva a concluir que en realidad no existió dentro de los hechos probados actos contra los cuales proceda la acción posesoria lo que conlleva necesariamente al rechazo de la demanda.

V- Costas

Atento el resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas de este proceso se imponen a la parte actora vencida (art. 105, Código Procesal Civil y Comercial derogado, en consonancia con el art. 61 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial Ley 9531).

2- Juicio: CORDOBA FLAVIA ELIZABETH Y CORNEJO LUCIANO EXEQUIEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA (Expte. 118/18), de cuyo estudio;

RESULTA:

I- Que el 09/02/2018 (ff. 41/43) se presentan Flavia Elizabeth Córdoba, DNI n.º 33.538.826, y Luciano Exequiel Cornejo, DNI n.º 34.910.258, con el patrocinio letrado de Pablo Palacio e inician juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en Yerba Buena. Designan como apoderada común a la Sra. Córdoba. Solicitan conexidad con el juicio de acciones posesorias Expte. n.º 728/13. Dirigen su demanda en contra de Manuela Eusebia Rivadeneira de Ponce y/o contra sus

herederos y/o contra quien se considerase con derecho sobre el inmueble.

Relatan que de la Escritura Pública 74 del 27/03/2013 surge que Andrés Bazán, Juan Pedro Córdoba, Miguel Ángel Córdoba y Julia Córdoba vendieron, cedieron y transfirieron a su favor las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble ubicado en calle Sarmiento 2396 de Yerba Buena (padrón 81412). Destacan que el inmueble les pertenecía a los cedentes por haber poseído la calidad de dueños durante más de cincuenta años.

Identifican el inmueble según plano de mensura n ° 73528/16 (f. 39): Circun. I, Sección K, Man. 22, Parcela 2A, Padrón 81412, Matrícula 8555, Orden 469. Antecedente T-37758, con una superficie 1187,3694 m2. Mide, entre los puntos 1-2: 16,58m; puntos 2-3: 67,41m; puntos 3-4: 15,13m; puntos 4-5: 6,00m; puntos 5-6: 12,62; puntos 6-7: 32,87; y puntos 7-1: 16,29m. Linda al norte con calle Sarmiento, al sur con padrón 876929 José Moises Conde; al este con padrón 284083 Diego Oscar Rodríguez y al oeste con calle Yrigoyen.

Afirman que en forma inmediata tomaron posesión del inmueble. Aclararon que la posesión de Andrés Bazán fue ejercida desde 1953. Manifiestan que el inmueble era inservible, imposible de ocupar porque era inundable con muchísimo desnivel y que el Sr. Bazán construyó una vivienda prefabricada y de a poco rellenó el terreno. Destacan que Bazán lo cerró y alambró, lo forestó, solicitó el medidor de luz y demás servicios, abonó impuestos y con el correr de los años permitió la construcción de distintas viviendas.

Destacan que, después de más de sesenta años de una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, la posesión les fue vendida y cedida y en forma inmediata iniciaron proceso de acción posesoria de manutención (Acciones posesorias 728/13). Aclararon que los hijos de los cedentes han nacido en la propiedad y que todos los actos posesorios fueron realizados sin contradictor alguno. Consideran que su parte puede anexar su posesión a la de sus antecesores.

Solicitan el beneficio para litigar sin gastos y ofrecen pruebas

II- Mediante decreto del 19/02/2018 (f. 51) se ordena la acumulación de esta causa al juicio caratulado "Córdoba Flavia Elizabeth y Cornejo Luziano Exequiel c/Rivadeneira de Ponce Manuela Eusebia s/ Acciones posesorias" (expte. n.º 728/13).

III- Librados los oficios requeridos en estos casos se identificó como titular dominial del inmueble a Manuela Eusebia Rivadeneira (ff. 68, 73, 88). Ante la negativa de existencia de un sucesorio (f. 108), a ff. 131/132 toma intervención en representación de la ausente y/o sus herederos la Sra. Defensora Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IIIª Nominación.

Solicita que se le excuse de seguir interviniendo, en tanto que en el juicio de acciones posesorias se apersonaron Demetrio Octavio Ortiz y José Alfredo Ortiz.

En subsidio contesta demanda. Niega en general y en particular los hechos afirmados en la demanda. Afirma que la actora no cumplió con la exigencia de acreditar la realización de actos posesorios. Negó que el plano de mensura acredite acto posesorio. Entiende que se pretende probar la posesión como continuadores de la de sus cedentes y que no existe prueba de los actos posesorios llevados a cabo por los actores ni por sus supuestos antecesores. Remite a las constancias del juicio de acciones posesorias. Cita doctrina y jurisprudencia. Ofrece prueba.

Por decreto del 28/06/2019 (f. 135) se rechazó la excusación solicitada.

IV- A ff. 148/157 se presentan Demetrio Octavio Ortiz y José Alfredo Ortiz con el patrocinio letrado de César Turbay y contestan demanda.

Niegan en general y en particular los hechos y derechos de la demanda. Reconocen la existencia del juicio de acciones posesorias. Remiten a la documentación adjunta en ese juicio.

Afirman que por escritura 637 del 15/11/1941 Sixto Nabor Rivadeneira y Manuela Eusebia Rivadeneira adquieren la propiedad a Anastacia del Carmen López de Corbalán quien concurría en nombre de la sucesión de Pedro Rodolfo López y Josefa Reymunda López de Gramajo. Explican que se trata de un inmueble de 90 metros de norte a sur por 48 metros de este a oeste. Afirman además que la escritura 99 del 28/03/1952 de división de condominio, se le adjudicó el exclusivo dominio a Manuela Rivadeneira (casada con José Nicanor Ponce) una fracción de 18 metros de este a oeste por 90 metros de norte a sur.

. Relatan que la madre de los demandados, María Petrona Ponce es hija legítima de José Nicanor Ponce y Facunda Primitiva Rivadeneira y que esta última falleció a los dos años de casarse. Relatan que José Nicanor Ponce se casó en segundas nupcias con Manuela Eusebia Rivadeneira en 1940, propietaria legítima del inmueble, y de esta última unión no nacieron hijos. Concluyeron que a la muerte de ambos, la única heredera era la madre de los demandados, María Petrona Ponce.

Destacan que en la cesión invocada por los actores se refiere a un inmueble que mide 18 metros de frente por 67,70 metros de fondo y que hay una diferencia de 22,30 metros entre las medidas según título y la escritura de cesión. Remiten a un juicio de amparo iniciado por la Sra. Olalla Delgado el 22/10/1985 en contra de Petrona Ponce que ocupaba un lote ubicado en calle Sarmiento 2396 donde la Sra. Olalla Delgado tenía una pequeña edificación de material y techo de chapas porque el Sr. Nicanor Ponce (abuelo de los demandados) la nombró cuidadora del terreno, que no percibía salario alguno pero gozaba el uso de la vivienda bajo la relación de dependencia. Sostiene que allí nacieron los cuatro hijos de Olalla Delgado: (1) Miguel Ángel Córdoba, (2) Juan Pedro Córdoba, (3) Julia del Carmen Córdoba y (4) Luis Faustino Córdoba fallecido. Consideran que la acción de amparo demuestra que la Sra. Delgado fue tenedora precaria en el inmueble. Entienden que se les facilitó a sus padres que se instalaran en los 22,30 m de fondo que ocupan como tenedores precarios.

Resaltan que los actores viven allí desde hace mucho tiempo, pero de manera alguna acreditaron el carácter de poseedores. Explican que hasta hace un año aproximadamente la relación entre su parte y los ocupantes de los 22,30 metros de fondo fue cordial pero que cuando los demandados quieren entrar a la propiedad es causal de insultos y problemas. Remarcan que no existe ningún acto posesorio en los 67,7 m de frente.

Niegan que los certificados de residencia y actas civiles de nacimiento prueben la posesión. Niegan que los actores hayan intervertido el título.

Describen sus propios actos posesorios. Dicen que su abuelo José Nicanor Ponce era agricultor y en el terreno había plantado árboles frutales y que por ello permitió a Olalla Delgado que se instale en los fondos de la propiedad y cuide los cultivos. Explican que la madre de los demandados (Petrona Ponce) se instaló en Pje. Santa Cruz 270 donde instaló un negocio en el que vendía los productos de los cultivos, negocio que fue continuado por Demetrio Octavio Ortíz. Precisan que se pagaron impuestos, se abonó un juicio iniciado por la SAT y se acogieron a un plan de pagos.

V- Mediante proveído del 18/12/2020 se abrió la causa a prueba. La parte actora ofreció la siguiente prueba: n.º 1 documental; n.º 2 informativa con oficios librados a la Secretaría Electoral, a EDET (agregado el 25/07/2022) y a la SAT SAPEM (agregado el 04/07/2022); n.º 3 testimonial; y n.º 4 inspección ocular (agregado el 29/07/2022). Los demandados Ortiz ofrecieron la siguiente prueba: n.º 1 documental; n.º 2 informativa (admitida y simplificada); y n.º 3 pericial de arquitecto (informe agregado el 07/09/2022 con rectificación del 11/09/2022). La Defensoría Oficial de la IIIª Nominación

ofreció prueba documental.

El 14/06/2022 se llevó a cabo la primera audiencia y el 21/09/2022 se celebró la segunda audiencia de producción de pruebas.

El 03/10/2022 presentó alegatos la parte actora, el 10/10/2022 alegó la demandada y el 14/10/2022 hizo lo propio la Sra. representante del Ministerio Público de la Defensa. El 08/11/2022 emitió dictamen la Sra. Fiscal Civil, Comercial y del Trabajo de la Iª Nominación quien opinó que corresponde rechazar la demanda. Mediante decreto del 10/11/2022 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I- La litis

Los actores Flavia Elizabeth Córdoba y Luciano Exequiel Cornejo pretenden adquirir por prescripción adquisitiva el dominio sobre un inmueble ubicado en la localidad de Yerba Buena. Invocan una cesión de acciones y derechos posesorios hecha a su favor en el año 2013 por Andrés Bazán, Juan Pedro Córdoba, Miguel Ángel Córdoba, y Julia del Carmen Córdoba. Esencialmente afirman que los cedentes poseen el inmueble desde el año 1953 aproximadamente.

La parte demandada está constituida en primer lugar por el Ministerio Público de la Defensa que asumió la representación de la titular dominial del inmueble (María Eusebia Rivadeneira) y/o sus herederos. Además se apersonaron Demetrio Octavio Ortíz y José Alfredo Ortiz, quienes afirman tener interés en la sucesión de la titular dominial por ser hijos de María Petrona Ponce, heredera –según afirman– de María Eusebia Rivadeneira.

La particularidad de este juicio de prescripción adquisitiva es que se encuentra acumulado con el juicio de acciones posesorias expediente 728/13 analizado más arriba. Cabe destacar que ambas acciones se refieren al mismo inmueble, tienen los mismos actores y cuenta como accionados a los demandados Ortíz (aunque en el proceso de usucapión se incluyó también en la faz pasiva a la titular dominial). Ello significa que muchos de los elementos probatorios de ambos juicios sean valorados en conjunto, especialmente aquellos que hacen al carácter de la ocupación del terreno.

II- Encuadre jurídico

A partir del 01/08/2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) aunque en casos en que se pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga –y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1909 del CCCN– corresponde aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien. Esto es así porque las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7, CCCN).

Es necesario dejar sentado los presupuestos que serán necesarios para la procedencia de la acción, a fin de un análisis metódico y ordenado de la cuestión traída a estudio. Preliminarmente cabe recordar que el derecho de propiedad se encuentra constitucionalmente garantizado por los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional. Resultan aplicables también los Tratados Internacionales de jerarquía constitucional enumerados en el artículo (art.XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y art. 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, llamada Pacto de San José de Costa Rica).

El artículo 2510 del Código Civil (CC) define que “[e]l dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad”. De allí surgen las características de perpetuidad, exclusividad y absolutidad del derecho de dominio. Corresponde entonces analizar bajo qué circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley”. Es decir, que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditando la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y consecuentes del CC). Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones, o si las hubiera, debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el poseedor conforme lo dispone el artículo 3866 del CC y queda sin efecto en los supuestos del artículo 3987 CC, es decir, cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

Cabe tener presente también que, por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, la actora deberá cumplir fehacientemente los extremos exigidos por ley, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de dominio. De ahí que será una carga procesal la parte actora la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (*corpus* y *animus*), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (Kiper, C. y Otero, M. *Prescripción Adquisitiva*, Ed. Rubinzal- Culzoni, 2017, p. 279). Asimismo, a los requisitos mencionados se deberán adicionar las exigencias de la Ley n.º 14.159, que aluden a una clara individualización del inmueble pretendido, un correcto contradictorio con quien resulte titular del derecho de dominio y una estricta apreciación de las pruebas.

III- Individualización del inmueble y el titular registral

Para dar cumplimiento con los requerimientos previstos en los artículos 24 y consecuentes de la Ley n.º 14.159, los actores presentaron plano de mensura para prescripción adquisitiva n.º 73528/16 (f. 39). El inmueble fue correctamente identificado entonces como Circunscripción I, Sección K, Manzana 22, Parcela 2A, Padrón 81412, Matrícula 8555, Orden 469; registrado en el Registro Inmobiliario con la Matrícula T-37758, con una superficie 1187,3694 m².

Se libró oficio al Registro inmobiliario el que fue contestado a f. 88 informando que la titularidad del inmueble (Matrícula T-37758, Padrón 81412) corresponde en un 100% a Rivadeneira de Ponce Manuela en virtud de Escritura n.º 99 de división de condominio del 28/04/1952. Por su parte, la Dirección General de Catastro informó a f. 68 como titular y contribuyente a Rivadeneira Manuela Eusebia. A su vez, el Departamento de Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro (f. 73) informó que el inmueble no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. Así, el carácter contencioso del juicio se aseguró con la correcta identificación de la titular dominial, la que estuvo representada por el Ministerio Público de la Defensa.

Se dictó sentencia de anotación preventiva de litis el 19/02/2018 (f. 52) con lo que se dió cumplimiento con el artículo 1905 del CCCN. También se cumplió con la colocación del cartel indicador en el terreno con los datos del presente juicio (ff. 100/101) conforme lo ordenado por Acordada n. 381/2016 de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia y lo prescripto por el actual

artículo 477 inciso 3 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial (Ley n.º 9531).

IV- Apreciación de las pruebas

A) Pruebas de la actora

1. Documental. Los actores ofrecieron esencialmente la prueba instrumental que oportunamente había sido agregada en el expediente de acciones posesorias n.º 728/13. Corresponde entonces remitir a los instrumentos enumerados en ese expediente.

2. Informativa. Mediante oficios agregados el 25/07/2022 y 26/07/2022, la firma EDET informó que en el domicilio de calle Hipólito Yrigoyen 240 de la ciudad de Yerba Buena existen los servicios n.º 357.514 a nombre de Ramona del Carmen Mendoza desde el 09/03/2000 y n.º 656.100 a nombre de Ivana Giselle Córdoba desde el día 02/10/2018. También informó que el domicilio de calle Sarmiento n.º 2396 de la ciudad de Yerba Buena cuenta con los servicios n.º 602.615 a nombre de Flavia Elizabeth Córdoba desde el 10/08/2015 y n.º 172.716 a nombre de Luciano Cornejo desde el 27/10/2017. También EDET hace constar que los tres primeros servicios se encuentran vigentes y no registran deudas y el último servicio (a nombre de Cornejo) cuenta con una factura pendiente de pago con vencimiento el 28/04/2022.

Por su parte la firma Sociedad Aguas del Tucumán SAPEM informó el 04/07/2022 que la cuenta 501-7204-0 registra un plan de financiación suscripto por la Sra. Micaela Barraza en fecha 12/11/2015 que a la fecha se encuentra cancelada. Se adjuntó en esa oportunidad un Estado de Cuenta que consigna como cliente a "Ortiz Petrona" e identifica al servicio en calle Sarmiento n.º 3090 esquina H. Irigoyen, padrón n.º 81412.

3. Testimonial. En la audiencia oral del 21/09/2022 declararon seis testigos ofrecidos por la parte actora..

En primer lugar declaró Susana Noemí Bolañez. Dijo que conoce el inmueble y describió que hay dos casas de material y una prefabricada en la esquina. Precisó que antes había dos casitas prefabricadas. Declaró que las casas la ocupan dos de los nietos de don Bazán y uno de los hijos. Negó saber en qué calidad ocupan esas casas. Afirmó que las prefabricadas las hizo don Bazán que era el dueño del terreno. Negó saber quién paga los servicios de esa propiedad. Afirmó que conocía al Sr. Bazán por ser vecino. Afirmó que ahora el terreno tiene pocos árboles y que antes había más plantados por el Sr. Bazán. Ante la repregunta de la demandada, la testigo dijo que no recuerda cómo se llamaba el hijo del Sr. Bazán. Negó conocer a la Sra. Olalla, aunque dijo que sí conocía a la esposa de Bazán cuyo nombre no recuerda. Reiteró que no sabe en qué carácter ocupaba el inmueble. Afirmó que Bazán vivía en la casa del medio del terreno. Afirmó que las casas de antes estaban desde que ella (la testigo) nació en 1977 y las han renovado hace como diez años. Negó recordar la fecha de construcción del alambrado.

Luego depuso la testigo Claudia Carolina Monje. Afirmó conocer a los actores y negó conocer a los demandados. Dijo que conoce el inmueble donde hay construcciones, dos casas. Manifestó que hace 20 años que vive ahí y que antes era un pozo con árboles frutales abajo de la casa de don Bazán quien mantenía. Afirmó que don Bazán era dueño y afirmó que las construcciones fueron hechas por don Bazán, sus hijos y sus nietos. Dijo que desconoce quién paga los impuestos pero piensa que Córdoba y Cornejo los pagan. Ante las repreguntas de la parte demandada dijo que conoció de vista a la esposa del Sr. Bazán aunque muy poco y negó recordar su nombre. Puntualizó también que ese matrimonio ocupaba el centro de la propiedad.

En tercer lugar declaró Javier Alberto Mendoza, quien reconoció conocer a los actores y al Sr. Demetrio Ortiz. Afirmó que conoce el inmueble porque vive cerca. Relató que conoció al Sr. Bazán porque desde hace 21 años que pasa por ahí. Negó saber si Bazán alquilaba o era dueño.. Describió que allí había una prefabricada y en la actualidad hay tres casas, una prefabricada y dos de material. Estimó que quienes viven ahí construyeron las casas y pagan los servicios. Aclaró que en el lugar hay árboles y que calcula que ellos (quienes viven ahí) los plantaron. Ante las repreguntas de la demandada el testigo dijo que sabe que el Sr. Demetrio trabaja en la Municipalidad que conocía de nombre a la madre de éste.

Posteriormente declaró Fátima del Valle Puertas. Dijo que conoce a la Sra. Flavia (Córdoba), que son vecinas y que conoce el inmueble. Describió que conoce la parte que tiene tres casas, que dos eran prefabricadas y que con el tiempo se hicieron de material. Aclaró que conoce el lugar desde que tiene memoria. Detalló que una parte la ocupa Flavia, la otra Luciano y la otra la ocupaba el Sr. Miguel Ángel que ya falleció. Remarcó que son los dueños, que siempre tenían alambrado y con plantas. Afirmó que Luciano y Flavia hicieron las construcciones porque era un pozo. Dijo también que el Sr. Bazán era el dueño del terreno. Aclaró que el Sr. "Kun" ocupaba la vivienda del lado sur. Ante la repregunta de la parte demandada la testigo detalló que está la casa del Sr. Miguel Ángel, la casa del Sr. Luciano y la casa de la Sra. Flavia. Afirmó también que conoció al Sr. Bazán y que su esposa se llamaba Julia. Precisoó que Bazán vivía del lado sur.

La testigo Mercedes del Carmen Perea afirmó que conoce a la familia Córdoba y que conoce el inmueble de toda la vida. Afirmó que vive desde chica en la zona, que en la esquina vivieron siempre la Sra. Julia y don Bazán. Describió que en el lugar había plantas de duraznos, palta, higos, que la casita de doña Julia era de madera de color celeste. Aclaró que luego desarmaron la casita, construyó en el lado sur y luego que murió doña Julia quedó Bazán viviendo con sus nietos y sus hijos, quienes construyeron las otras casas. Manifestó que toda la vida han vivido ahí y que los árboles fueron plantados por la Sra. Julia. Ante la repregunta de la demandada, la testigo detalló que la casa del Sr. Bazán estaba en el medio del terreno, que cuando falleció doña Julia, su hijo mayor hizo su casa hacia el lado sur, hasta que después hicieron otra casita de madera, otra de material y desarmaron la otra casa de madera. Dijo que después la otra nieta hizo una casa. Señaló que hay tres propiedades actualmente. Negó recordar cuántos años. Aclaró que conoció a la Sra. Olalla y al Sr. Bazán y negó saber desde qué año vivían juntos.

Por último declaró Daniel Ricardo Martín. Afirmó conocer el inmueble y describió que cuando llegó a Yerba Buena ahí vivía don Bazán, que era un pozo y había dos prefabricadas. Sostuvo que el pozo fue rellenado por don Bazán y que actualmente para la calle Sarmiento hay dos casas y para el otro costado otra más. Dijo que desde que los conoce ocupaban el inmueble como propietarios, que sólo los vió a ellos ahí. Precisoó que las construcciones tendrán 12 o 15 años, que desde que conoce tiene árboles que se imagina fueron plantados por don Bazán.

La parte demandada tachó en sus dichos a los testigos Monje, Puertas, Perea y Marín. Respecto a Monje, cuestiona que dijo que el matrimonio Bazán ocupaba el centro de la propiedad cuando el informe pericial dice que esas casas fueron implantadas recién en 2015. Respecto a los demás testigos se achaca una contradicción con sus manifestaciones de que existen tres viviendas con el informe pericial que determina la existencia de cuatro construcciones.

Entiendo que estas tachas deben ser rechazadas. Para la procedencia de una tacha la parte que la invoca debe ser capaz de mostrar alguna circunstancia que pueda inclinar al testigo a deponer a favor o en contra de una de las partes del juicio o aquellas que tiendan a disminuir o anular la fuerza probatoria de sus testimonios (art. 384, Código Procesal Civil y Comercial, Ley 6176). No es fundamento suficiente entonces el hecho que los testigos no hayan sido capaces de dar precisiones

sobre la cantidad de viviendas ubicadas en el inmueble de Sarmiento e Irigoyen, o la ubicación precisa de esas construcciones cuando no cuentan con datos como la cantidad de metros que abarcaba el total del terreno. Con esto se quiere decir que esas precisiones deben surgir –tal como ocurren en este juicio– de prueba idónea como el peritaje arquitectónico que es la forma específica de acreditar las dimensiones del terreno, los tipos de construcciones y su antigüedad. La diferencia entre los datos arrojados entre ambas pruebas (testimonial y pericial) debe ser objeto de una valoración conjunta en virtud del principio de prueba compuesta que rige en el casos del juicio de prescripción adquisitiva. Cualquier argumento respecto a la valoración de la prueba en estos casos que quiera hacer valer alguna de las partes es una circunstancia propia de la etapa de alegatos y no idónea para fundar una tacha a los testigos.

4. Inspección ocular. El 27/07/2022 se realizó inspección ocular en el inmueble objeto de litigio, la que estuvo a cargo del Juzgado de Paz de Yerba Buena y cuyo informe se encuentra agregado al SAE el 29/07/2022. Se hace constar que en el lugar se apersonaron Flavia Elizabeth Córdoba y Luciano Exequiel Cornejo. Se describe que el inmueble tiene una extensión de 20 por 70 m aproximadamente. Se detalla que cuenta con dos viviendas, la primera prefabricada con contrapiso de cemento, techo de chapa y donde reside Flavia y sus tres hijos menores; y en la segunda vivienda reside Cornejo Luciano, su mujer y sus tres hijos menores. Manifiestan que residen en el inmueble desde que nacieron junto a sus padres y abuelos fallecidos y que poseen cesión de acciones y derechos posesorios desde el año 2013. El informe detalla también que el inmueble se encuentra cercado con “alambre romboidal” y al fondo se observan dos viviendas: en una reside Pablo Ricardo Leguizamón quien manifiesta que reside con su esposa Córdoba Ivana Gisel. Leguizamón manifiesta que la Sra. Ivana reside desde su nacimiento y reconoce que el terreno en cuestión fue cedido a Flavia Córdoba y Cornejo Luciano por su abuelo Andrés Bazán. Se aclara que en la segunda vivienda del lado sur del terreno reside la Sra. Mendoza Ramona del Carmen quien también manifiesta que el terreno les fue cedido a los Sres. Luciano y Flavia.

En el mismo acto se realizó informe vecinal. Se da cuenta que en calle Irigoyen 223 la Sra. Alba Mariana Zarrabitia manifiesta conocer a la familia en cuestión, que conocía al Sr. Bazán. Manifiesta que hace 42 años compró su casa y que el Sr. Bazán ya tenía dos casas construidas en el frente. Aclara que nunca hubo otro residente más que su familia en el inmueble.

En Sarmiento 2370, la Sra. Mercedes del Carmen Perea manifiesta que vive desde su nacimiento en la vivienda, que el Sr. Bazán residió toda su vida desde el año 1960 aproximadamente, luego sus hijos y ahora sus nietos.

C) Prueba de los demandados

1. Documental. Los accionados también ofrecieron la prueba instrumental agregada en el expediente 728/13 y a cuyo análisis corresponde remitir.

2. Informativa. Ofrecieron por vía de informe la causa “Presunta usurpación de propiedad Víctima: Ortiz Demetrio Octavio. Imputados a determinar. Ocurrido el 30/07/2015” (expte. n.º 45886/2015). En la primera audiencia de proveído de pruebas, esta prueba fue simplificada, en tanto las actuaciones que se solicitaban ya habían sido agregadas al expediente el 12/04/2022.

Del acta policial que encabeza el expediente penal (f. 1), surge que Demetrio Octavio Ortiz denunció el 30/07/2015 que es propietario del terreno ubicado en calle Sarmiento e Irigoyen de Yerba Buena y que ese día se dió con la novedad que autores desconocidos pararon una casa prefabricada en el lugar. En su declaración como víctima en sede judicial (f. 8) el Sr. Ortiz ratifica la denuncia. Dijo que las personas no salen nunca del interior de la machimbrada y mucho menos si va la policía, pero aclaró que tiene conocimiento que los ocupantes son Flavia Córdoba y Luciano

Cornejo que tienen algún parentesco.

Se practicó una medida policial el 06/10/2015 donde hace constar que residentes del barrio se niegan a dar datos de importancia. La investigación penal incluye un informe fotográfico y relevamiento planimétrico (ff. 11/12).

El 06/05/2016 (f. 16) el Sr. Ortiz amplió su denuncia como víctima y señaló que estarían usurpando el terreno Andrés Bazán, Flavia Córdoba y Luciano Cornejo. Aclaró que es heredero por parte de sus abuelos José Nicanor Ponce y Eusebia Rivadeneira y nunca se realizó trámite de sucesión.

El 21/05/2016 (f. 18) se practicó nueva medida policial por la cual se hace constar que se entrevistó a Daniel Ricardo Martín y Juan Dermidio Bolañez quienes manifestaron que dichos lotes son de una sucesión del señor Andrés Bazán de 91 años, quien vive en un lote lindante y de José Nicanor Ponce. Se entrevistó a Flavia Elizabeth Córdoba quien manifestó que su abuelo Andrés Bazán le dió esa porción del terreno.

Finalmente, el 15/06/2016 (f. 19), por resolución del Sr. Fiscal de Instrucción de la VIIª Nominación, se dispuso el archivo de la causa.

3. Pericial arquitectónica. Esta prueba pericial estuvo a cargo de la Arq. Ana Laura Gómez Jacod, cuyo informe se encuentra agregado el 07/09/2022 (con una rectificación numérica del 11/09/2022). La perito describió que el predio se encuentra ubicado en calle Sarmiento 2396 esquina Irigoyen de Yerba Buena sobre un inmueble de 67,50 metros de largo por 17 metros de ancho en su parte más ancha. Se acompaña un plano de ubicación de cuatro construcciones dentro del inmueble. El informe describe que a través de las herramientas Google Maps y Google Earth, en el año 2012 se aprecia sólo la construcción número 4 (la ubicada en el extremo sur del terreno) lo que indica que las otras construcciones han sido construidas con posterioridad. En el año 2013 ya se observan dos construcciones (la 2 y la 4). En el año 2014 se observa además la construcción n.º 3. La perito indica que la construcción n.º 1 fue erigida entre junio de 2015 y marzo de 2016. El informe detalla también las características de las viviendas: la n.º 1 tiene una superficie cubierta de 57 m² hecha de madera prefabricada; la n.º 2 tiene una superficie de 52,5 m² es de ladrillo con techo de chapa; la n.º 3 tiene una superficie de 47 m² era originalmente una vivienda prefabricada de madera y ahora es una vivienda con ladrillos; y la n.º 4 cuenta con una superficie cubierta de 107 m². Se hizo constar que esta última es la más antigua y que tiene varias etapas de construcción y ampliaciones, actualmente (al momento del peritaje) en proceso de reforma. El peritaje no fue objeto de solicitud de observaciones ni impugnaciones.

V- Solución del caso

En términos generales, a los fines de la prescripción adquisitiva la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001) y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). En este sentido se ha entendido que en materia de usucapión rige el principio de la "prueba conjunta", en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (cfr. Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012). Tal como lo afirmó la Corte Suprema local, la prescripción tiene un fundamento de orden público, pues ha sido regulada no sólo atendiendo el interés del poseedor, sino también al interés social (CSJT, Sent. 1420, 14/08/2019).

En particular, como en este caso se invocó un supuesto de unión de posesiones, la actora tenía la carga de demostrar tres extremos como condición necesaria de su pretensión: (i) el nexo jurídico, esto es, es el título en virtud del cual se transmitió la cosa; (ii) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores; y (iii) los actos posesorios propios (cfr. Cám. CCC, Sala 2, Sent. 537 del 26/09/2017; Sala 3, Sent. 431 del 24/08/2016; Sala 1, Sent. 227 del 31/07/2012).

Conforme a los fundamentos que abajo se detallan, podría afirmarse –más no sea hipotéticamente– que en el mejor de los casos los actores cumplieron con sólo dos de los requisitos enunciados para que proceda la unión de posesiones a los fines de la prescripción adquisitiva (posesión propia y nexo), pero ello sería insuficiente para el progreso de la demanda. En otras palabras, existen elementos suficientes para concluir que los actores no lograron probar fehacientemente la posesión de sus antecesores y ello conlleva el rechazo de la demanda.

En lo que refiere al nexo jurídico, los actores acreditaron un derecho a la posesión a través de una cesión de acciones y derechos posesorios hecha a su favor el 30/08/2011. Del mismo modo podría tenerse por acreditada la posesión de los actores en fecha posterior. En este sentido las inspecciones oculares realizadas en el marco de los procesos de acciones posesorias y de prescripción (en fechas 24/11/2016 y 27/07/2022 respectivamente) identifican a los actores y sus familias en el lugar, invocando el carácter de dueños del terreno en virtud de las acciones posesorias. Los informes de EDET dan cuenta que en el lugar existen servicios de energía eléctrica a nombre de Córdoba y Cornejo desde el 10/08/2015 y 27/10/2017 respectivamente. Todos los testigos coincidieron en que eran los actores los que ocupan el lugar en el carácter de dueños. Incluso los propios demandados, en las actuaciones penales por ellos iniciadas denunciaron como ocupantes a los actores. Cabe destacar también que en el juicio de acciones posesorias, a instancia de los demandados, se otorgó una medida cautelar de no innovar el 02/09/2015 (f 403) por la cual se ordenó a Flavia Elizabeth Córdoba y Luciano Exequiel Cornejo a abstenerse de modificar el estado de hecho del inmueble. Ello se fundamentó en que –según lo afirmaban los propios demandados– los actores estaban disponiendo la instalación de una casa prefabricada en el lugar.

No obstante lo arriba expuesto cabe remarcar que la denuncia de usurpación que dio origen a la causa penal por usurpación (expte. n.º 45886/2015) iniciada el 30/07/2015 y archivada el 15/06/2016 puede constituir un verdadero acto de interrupción del plazo de la prescripción que estuviere corriendo a favor de los actores. Esto es así porque la denuncia penal de usurpación tiene la virtualidad de interrumpir el curso de la prescripción en los términos del artículo 3986 de CC (cfr. Cám. CCC-Concepción, Sent. 106 del 30/06/2016; Superior Tribunal de Justicia de Corrientes, “Fernández González Hilario c/ Fidel Acevedo”, Sent. del 06/09/2016, La Ley: AR/JUR/62310/2016). Se ha entendido en este sentido que la denuncia penal constituye una petición judicial con la real y verdadera intención del propietario de no abandonar su derecho, y ello puede enmarcarse dentro del concepto amplio de petición judicial (Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 170).

Ahora bien, más allá de lo hasta aquí expuesto, es evidente que la parte actora no logró probar solventemente la posesión de sus antecesores, es decir, previa al año 2013. En el relato de los actores, quienes le cedieron la posesión eran Andrés Bazán, Juan Pedro Córdoba, Miguel Ángel Córdoba, y Julia del Carmen Córdoba, quienes invocaban una posesión de larga data. Este es esencialmente el aspecto de hecho que controvierten los demandados, pues según éstos, los cedentes eran tenedores precarios y no poseedores.

En efecto, es importante valorar que la prueba pericial arquitectónica fue eficiente en demostrar que antes de 2012 en el terreno existía sólo una vivienda en el extremo sur del lote, conclusión que no fue desacreditada ni impugnada por las partes. En segundo lugar, es importante advertir que se

encuentra demostrado que los actores son nietos de Olalla Delgado (esposa de Andrés Bazán, cedente de la posesión), dato que fue reconocido por los actores en su prueba confesional. Además, debe recalcar que los demandados acreditaron que en una acción de amparo iniciada el 22/10/1985 (“Delgado Olalla vs. Petrona Ponce Vda. de Ortíz s/ Acción de Amparo”, escrito agregado a ff. 350/351), la abuela de los actores reconocía en otro propiedad del inmueble. En el escrito de demanda de ese juicio la Sra. Delgado afirma que ocupa el inmueble de Sarmiento 2396 “merced a que el propietario del terreno, Señor NICANOR PONCE, me nombró cuidadora de dicho terreno”. La entonces actora de aquel juicio afirma allí que en el inmueble nacieron sus hijos Miguel Ángel Córdoba, Juan Pedro Córdoba, Julia del Carmen Córdoba y Luis Faustino Córdoba (este último fallecido).

En forma paralela, entiendo que los demandados Ortiz han sido capaces de acercar prueba que también significan indicios de actos posesorios realizados por otras personas que no eran los cedentes. En efecto, de la voluminosa documentación acompañada por los accionados y adjunta en la causa de acciones posesorias, se observan un número importante de comprobantes de pago de impuestos provinciales y municipales referidos al inmueble (padrón 81412) que abarcan un amplio período de tiempo comprendido entre 1963 y 2001. En el mismo sentido puede valorarse la intervención de los demandados en el juicio “Sociedad Aguas de Tucumán S.A.P.E.M. c/ Ortiz Petrona s/ Cobro ejecutivo”, (Expte. n.º 11292/06) tramitado ante el Juzgado de Cobros y Apremios de la IIª Nom. En virtud de ese juicio iniciado en 2006, la SAT pretendía el cobro ejecutivo de \$778,11 en concepto de deuda vencida e impaga del servicio de agua potable y/o desagües cloacales en el domicilio de “Sarmiento 3090” en contra de Petrona Ortiz en su carácter de titular dominial y/o poseedora a título de dueña del inmueble que se identifica con el servicio n.º 501-7204-00 (el mismo servicio que invocan los actores sobre el inmueble, según surge del oficio agregado el 04/07/2022). En esa causa se apersonó Demetrio Ortiz en el carácter de hijo de María Petrona Ponce de Ortiz y reconoció la deuda.

En definitiva la única prueba que identifica como poseedores antes de 2013 a los cedentes de los actores es la declaración de los testigos ofrecidos por los mismos accionantes. Esencialmente todos estos testigos dijeron que el inmueble pertenecía al Sr. Andrés Bazán quien luego se los cedió a los actores. Cabe recordar que el artículo 24 inciso “b” de la Ley 14.159 expresamente prescribe que “el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial”. Se ha entendido así que la prueba testimonial sola no puede ser considerada suficiente para hacer lugar a la demanda de usucapión, donde se encuentra interesado el orden público, y de la única manera que puede ser relevante es cuando la misma está avalada por prueba compuesta (cfr. Cám. CCC-Concepción, Sent. 122 del 07/06/2017).

La conclusión que se sigue de lo arriba expuesto es que la principal deficiencia probatoria estuvo en la falta de acreditación de una posesión previa al año 2013. Por el contrario, sí existen indicios importantes que permiten entender que la madre de los cedentes (Delgado) asumía el carácter de tenedora del inmueble (reconociendo en Ponce la propiedad). Por ello difícilmente ella pueda haber transferido a alguien más un derecho más amplio. Debe recordarse en este sentido que según lo normado por el artículo 2353 del CC nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo la causa de su posesión (en sentido similar al art. 1915 del CCCN). Lo mismo puede decirse respecto a la posesión que habrían cedido la pareja de Delgado (Bazán) y sus hijos Miguel Ángel Córdoba, Juan Pedro Córdoba, Julia del Carmen Córdoba a los actores. Esta condición de tenedores se mantendría hasta que se pruebe un acto efectivo de interversión de título que excluya cualquier otra posesión sobre el inmueble. Pero la interversión del título debe exteriorizarse mediante actos posesorios concretos que consigan excluir a los anteriores poseedores (o coposeedores), pues no pueden concurrir sobre una misma cosa dos posesiones que se excluyan

entre sí (arts. 2458, 2372 y 2401 del CC).

La interversión no puede tenerse por producida sólo por fundamentos aparentes, sino que requiere estándares rigurosos a los efectos de acreditar que se realizaron actos que hubieran afectado a los verdaderos propietarios, por lo que no basta exteriorizar la mutación de la voluntad o el transcurso del tiempo (cfr. CSJT, Sent. 2231 del 22/11/2019). No era suficiente entonces para la actora acreditar un relativo desinterés por el inmueble por parte de los terceros sino que se requerían hechos que de forma indubitable y manifiesta demuestren que la tenedora pretendía alzarse con la posesión del inmueble (cfr. Cám. CCC, Sala 1, Sent 194 del 13/08/2020)

En suma, con independencia de la cesión de acciones y derechos posesorios invocada por los actores y de su propia posesión ejercida con la instalación de viviendas en el inmueble, se evidencia una falta de prueba compuesta, plena e indubitable de actos posesorios previos a 2013.

Coincido así con lo dictaminado por la Sra. representante del Ministerio Público Fiscal y corresponde en consecuencia no hacer lugar a la demanda.

VI- Costas

Atento el resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte actora vencida (art. 105 del Código Procesal Civil y Comercial Ley 6176 en consonancia con el art. 61 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial Ley 9531).

Por ello:

RESUELVO:

I- NO HACER LUGAR a la demanda de acción posesoria deducida por Flavia Elizabeth Córdoba, DNI n.º 33.538.826, y Luciano Exequiel Cornejo, DNI n.º 34.910.258, en contra de Manuela Eusebia Rivadeneira de Ponce y/o Sucesión de Rivadeneira de Ponce, Manuela Eusebia y/o herederos sobre el inmueble ubicado en calle Domingo Faustino Sarmiento n.º 2396, Yerba Buena, padrón 81412, Matrícula T-37758.

II- NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Flavia Elizabeth Córdoba, DNI n.º 33.538.826, y Luciano Exequiel Cornejo, DNI n.º 34.910.258, sobre el inmueble identificado como: Circun. I, Sección K, Man. 22, Parcela 2A, Padrón 81412, Matrícula 8555, Orden 469. Antecedente T-37758, con una superficie 1187,3694 m2.

III- COSTAS a la parte actora vencida

IV- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

V- HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 27/09/2023

Certificado digital:
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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