

Expediente: 1923/11

Carátula: **LEAL MIRTA DORA DEL VALLE C/ GODOY FRANCISCO FLORENCIO, NANI NORA LILIANA, RIVADENEIRA JUAN RENE Y RODRIGUEZ EDUARDO CARL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **31/05/2025 - 00:00**

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

90000000000 - NANNI, NORA LILIANA-DEMANDADO/A

90000000000 - RIVADENEIRA, JUAN RENE-DEMANDADO/A

30716271648513 - GODOY, FRANCISCO FLORENCIO-DEMANDADO/A

20235196329 - RODRIGUEZ, EDUARDO CARLOS-DEMANDADO/A

23110644019 - LEAL, MIRTA DORA DEL VALLE-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 1923/11



H102325507138

San Miguel de Tucumán, 30 de mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**LEAL MIRTA DORA DEL VALLE c/ GODOY FRANCISCO FLORENCIO, NANI NORA LILIANA, RIVADENEIRA JUAN RENE Y RODRIGUEZ EDUARDO CARL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 1923/11 – Ingreso: 05/07/2011), de los que

RESULTA:

Se presenta Mirta Dora del Valle Leal DNI 11.134.898, domiciliada en Ruta provincial N° 314 km. 3.4, Los Pocitos, departamento de Tafí Viejo con el patrocinio letrado del Dr. Juan de la Cruz Gomez Romero e inicia juicio de Prescripción Adquisitiva de dominio de los siguientes inmuebles ubicados en ruta provincial N° 314 - Km. 3.4; Los Pocitos, Tafí Viejo: 1) parcela 81H (5), padrón 514.752, matrícula 191, orden 374. Que mide 42,05 m. al sud; 50,25 m. al norte y 31,55 m. al oeste. Siendo sus linderos, al norte: Diagonal a Tafí Viejo; al sud: calle vecinal y al oeste: padrón 514.751. Inmueble que se encuentra inscripto en mayor extensión en el registro Inmobiliario en la matrícula N-8059 a nombre de Francisco Florencio Godoy. 2) parcela 81H (4), padrón 514.751, matrícula 191, orden 1455. Que mide 20,82 m. al norte; 31,55 m. al este; 44,60 m. al oeste y 17,42 al sud. Siendo sus linderos, al norte: Diagonal a Tafí Viejo; al sud: calle vecinal y al oeste: padrón 514.755. Inscripto en mayor extensión en el registro Inmobiliario en la matrícula N-30245 a nombre de Nora Liliana Nanni y Juan René Rivadeneira. 3) parcela 81H (1), padrón 16.468, matrícula 191, orden 42. Que mide 4,28 m. al norte; 44,76 m. al este; 48,19 m. al oeste y 8,15 al sud. Siendo sus linderos, al norte: Diagonal a Tafí Viejo; al sud: calle vecinal y al oeste: terreno de Eduardo Carlos Rodriguez. Inscripto

en mayor extensión en el registro Inmobiliario en la matrícula N-13946 a nombre de Carlos Eduardo Rodríguez.

Respecto del inmueble -padrón 514.752-, refiere que entró en posesión del mismo en fecha 26/12/2001, al haberlo adquirido mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Jose Orlando Nanni. Quien a su vez la adquirió del Sr. Enrique Alfredo Castillo, mediante boleto de compraventa de fecha 08/10/1990. En tanto que respecto del -padrón 514.751- refiere que entró en posesión del mismo en fecha 26/12/2001, al haberlo adquirido mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Jose Orlando Nanni. Quien a su vez la adquirió en fecha 04/06/2001, por compra realizada a los Sres. Nora Liliana Nanni y Juan Rene Rivadeneira, quienes adquirieron la propiedad por compra que hicieron a Enrique Alfredo Castillo, mediante escritura N° 274 de fecha 22/07/1992. Por su parte en lo que refiere al -padrón 16.468- postula que entró en posesión del mismo en fecha 26/12/2001, al haberlo adquirido mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Jose Orlando Nanni. Quien a su vez la adquirió por compra realizada a los Sres. Nora Liliana Nanni y Juan Rene Rivadeneira, en fecha 04/06/2001.

En todos los casos, arguye que la posesión ejercida por el Sr. Jose Orlando Nanni sobre el mentado inmueble durante el tiempo consignado ut supra, fue siempre en calidad de dueño, sin vicios, en forma continua, ininterrumpida, pública, notoria, pacífica y sin contradictor alguno. Prueba de ello es que construyó en el inmueble una vivienda familiar, pagó los impuestos provinciales y municipales y abonó los servicios de agua, electricidad, telefonía móvil y televisión por cable, comportándose siempre como propietario. Posteriormente, y desde fecha 26/12/2001 la Sra. Leal continuó ejerciendo la posesión del fundo en el mismo carácter que su antecesor, comportándose como única dueña, habiendo abonado los servicios e impuesto y constituido su casa habitación.

Postula que la posesión ejercida por su antecesor, Jose Orlando Nanni, sumada a la ejercida por su parte totaliza a la fecha más de veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida.

Finalmente enuncia que todas las fracciones de terreno, que forman una unidad, eran poseídas y vendidas por el Sr. Jose Orlando Nanni a la Sra. Mirta Dora del Valle Leal mediante boleto de compraventa, entendiéndose como parte del mismo la fracción de terreno que figura inscripta a nombre de Carlos Eduardo Rodríguez, ya que del mismo se encontraba cercado y tapiado en toda su extensión, quedando dentro del terreno adquirido la aludida fracción con una superficie de 206 m2. aproximadamente.

Fundamenta su acción en derecho. Ofrece prueba y solicita se declare adquirido el dominio a su favor. Ofrece prueba.

A fs. 22/24 PDF, acompaña plano de mensura para prescripción adquisitiva, N° 61370/11, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro Expte. N° 4430-R-11.

A fs. 235 PDF, la Dirección de Inmuebles Fiscales hace constar que los padrones de referencia no figuran como de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

A fs. 259/261 y 273 PDF, el Registro Inmobiliario de la Provincia remite informe de dominio del inmueble identificado con matrícula N-30245 (Capital Norte), Padrón Inmobiliario 514.751, ubicado en L/C Los Pocitos, del que surge que es titular Juan Rene Rivadeneira y Nora Liliana Nanni por compra mediante escritura n° 274 del 22/07/1992 e informe de dominio del inmueble identificado con matrícula N-13946 (Capital Norte), Padrón Inmobiliario 16.468, ubicado en Los Pocitos- Fracción 2, del que surge que es titular Eduardo Carlos Rodríguez por compra mediante escritura n° 489 del 21/06/2007.

Por su parte, la Dirección General de Catastro de la Provincia informa que: 1) el padrón catastral n° 514.752 inscripto en la matrícula registral N-8059, registra como titular a Francisco Florencio Godoy y existe plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 61370/11 de Leal Mirta Dora del Valle (fs. 241 PDF); 2) el padrón catastral n° 514.751 inscripto en la matrícula registral N-30245, registra como titular a Nora Liliana Nanni y Juan Rene Rivadeneira. Asimismo informa en que existe plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 4284/14 de Leal Mirta Dora del Valle (fs. 243 PDF) y 3) el padrón catastral n° 16.468 inscripto en la matrícula registral N-13946, registra como titular a Rodriguez Eduardo Carlos y existe plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 61370/11 de Leal Mirta Dora del Valle (fs. 245 PDF).

Corrido el traslado de la demanda, a fs. 331/336 PDF se presenta Eduardo Carlos Rodríguez DNI 24.457.192 domiciliado en Ruta provincial N° 304 (Diagonal a Tafí Viejo). KM 3,5 Los Pocitos, con el patrocinio letrado del Dr. Pablo Araoz y contesta demanda solicitando su rechazo.

Hace una negativa general y particular de los hechos y da su versión de los mismos. Refiere que adquirió por escritura pública N° 489 del 21/06/2007, de los señores Manuel Perez Varela y Teresa Ignacia Lopez el inmueble que se identifica catastralmente con padrón N° 16.468, matrícula registral N -13946.

Indica que los señores Varela y Lopez detentaban el dominio por compra que hicieran Lázaro Antonio Vega y Sra., mediante escritura pública N° 631, del 21/11/1977.

Alude que según plano de mensura N° 1228. Serie K, su propiedad mide en su costado este (lindero con la Sra. Leal) 44,64m. Sin embargo de manera ilegítima la accionante ha avanzado sobre su propiedad, ocupando un fracción que mide según plano de mensura N° 50457/07 (aprobado por la Dirección General de Catastro Expte. 14098- M-07) del punto 2 al 7: 8,15 m; del 7 al 8: 44,7m; del 8 al 3:4,28 y del 3 al 2: 48,19m. Tal situación la llevó a intimar a la actora a restituir la fracción que sin derecho ocupa.

A mayor abundamiento indica que el boleto de compraventa por el que el cónyuge de la actora, de apellido Rodriguez, adquiere del Sr. Jose Orlando Nanni un inmueble en forma triangular, consigna que al lado oeste (costado este de su propiedad) mide 44,60 m. esto es prácticamente idéntico a los 44,64 m que mide su inmueble desde el punto 5 al 1, según descripción hecha en la escritura N° 489 del 21/06/2007. Ahora bien según plano de mensura N° 50457/07, el lado este de su propiedad mide ahora 48,19m, pues como en el se detalla existe un polígono ocupado por la parcela 81H(4), que es la fracción que la actora pretende ahora adquirir por prescripción. La prueba del avance de la Sra. Leal es irrefutable si se considera que el plano de mensura N° 35995/2000 que acompaña con la demandada incluye ninguna fracción que pertenezca a su propiedad.

Arguye que del boleto de venta acompañado por la actora surge de manera indubitable que su antecesor, Jose Orlando Nanni, le transfirió una fracción menor que la que hoy ocupa y por tanto no puede pretender recurrir al instituto de la accesión de posesiones respecto de una fracción que Nanni nunca poseyó.

Además de la escritura de fecha 22/07/1992 por la que la Sra. Nanni y el Sr. Rivadeneira adquirieron el dominio del inmueble, que luego habrían cedido a Jose Orlando Nanni, también consigna que la medida del costado oeste (delimitado por la línea que une los puntos 2-3) es de 44,60 m. lo que significa que la Sra. Nanni y el Sr. Rivadeneira no adquieren ni detentan (y por lo tanto transfirieron) ningún derecho de dominio ni posesorio sobre la fracción de su propiedad.

Por lo expuesto, concluye que ninguno de los antecesores de la Sra. Leal detentó la posesión ni realizó acto a título de dueño sobre la fracción de la propiedad que se encuentra ocupada por la

actora.

Sin perjuicio de lo expuesto, advierte que no han transcurridos 20 años, entre el 26/07/1992 (fecha en que el accionante denuncia que se inició la posesión) y el 09/03/2012 (día en que fue intimada a restituir la fracción que ilegítimamente ocupa).

Ofrece prueba.

A fs. 347 la parte actora denunció el fallecimiento del codemandado Francisco Florencio Godoy. Al no haberse podido determinar el paradero de los herederos del titular registral del inmueble -padrón 514.751- conforme surge de los informes de Mesa de Entradas (fs. 361 PDF) y del Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII nominación (fs. 391/399 PDF). Mediante proveído de fs. 9 PDF (2° cuerpo) se ordena citar mediante edictos a quienes se creyeran con derechos a fin de que contesten demanda, a fs. 11/18 PDF (2° cuerpo) se publican los edictos.

A fs. 31/33 PDF (2° cuerpo) se presentó el Sr. Defensor Oficial de la IV° Nominación, Roberto Paz, tomó intervención en representación del codemandado ausente y contestó la demanda solicitando su rechazo en mérito a los fundamentos allí expuestos a los que me remito y doy por reproducidos, y que en lo sustancial consisten en una negativa general y particular de los hechos y derechos invocados por la actor, como que no se encuentren reunidos los requisitos legales para hacer lugar a la pretensión de la usucapiante respecto del inmueble cuya posesión invoca.

A fs. 53/55, PDF (2° cuerpo) se dio cumplimiento con lo dispuesto por Acordada n° 381/2016 de fecha 11/04/2016, en lo que refiere a la colocación del cartel indicativo.

Mediante providencia de fecha 03/03/2017 se abrió la causa a pruebas. Las que fueron ofrecidas y producidas por las partes conforme surge del informe actuarial de fs. 267 PDF (2° cuerpo). Habiendo la parte actora ofreció las siguientes pruebas: prueba n° 1 instrumental (constancias de autos); prueba n° 2 inspección ocular, (producida a fs. 121 PDF, 2° cuerpo); prueba n° 3 perito agrimensor (desistida); prueba n° 4 testimonial (producida a fs. 201, 203, 205, 207, 209 PDF, 2° cuerpo) y prueba n° 5 informativa (producida en fecha 03/12/2020).

Por su parte el defensor oficial ofreció prueba n° 1 instrumental (constancias de autos).

Mientras que el codemandado, Eduardo Carlos Rodriguez, ofreció prueba n° 1 documental (producida en fecha 03/12/2020) y prueba n° 2 documentación en poder de terceros (producida a fs. 257/261 PDF, 2° cuerpo).

A fs. 267 se pusieron los autos para alegar, habiendo alegado la parte actora (fs. 285/291 PDF, 2° cuerpo).

A fs. 297 se practicó planilla fiscal, a fs. 313 abono la parte actora y se formo cargo tributario respecto del demandado (28/09/2020).

En fecha 30/09/2020 pasaron los autos a despacho para dictar sentencia. Mediante proveído de fecha 04/11/2020 se dispone como medida previa librar oficio al Juzgado Civil y Comercial de III Nom. a fin de solicitar la causa denunciada como conexa "Rodríguez Eduardo Carlos c/ Leal Mirta del Valle s/ Reivindicación", cumplida la misma en fecha 03/12/2020.

Mediante resolución de fecha 16/09/2021 se resolvió acumular el presente expediente a los autos caratulados "Rodríguez Eduardo Carlos c/ Leal Mirta del Valle s/ Reivindicación" Expte. n° 3175/12 que tramita por ante el juzgado Civil Comercial Común de la III Nominación y disponer que los procesos acumulados se tramiten por separado y se resuelvan en una misma sentencia (art. 181

CPCCT).

En fecha 18/06/2024 se dio cumplimiento con lo dispuesto con la Acordada N° 381/16, en lo que refiere a la colocación del cartel indicativo.

Mediante proveído de fecha 12/04/2024 se dispuso practicar medida de inspección ocular (art. 478 CPCCT) y, el 19/12/2024 se llevó a cabo la medida ordenada.

Remitidos los autos a la Fiscalía Civil a los fines de su intervención y dictamen (23/04/2025), vuelven los autos a despacho para dictar sentencia (cf. proveído de fecha 24/04/2025).

2. En razón de la conexidad dispuesta de los presentes autos con el expediente caratulado "Rodríguez Eduardo Carlos c/ Leal Mirta del Valle s/ Reivindicación", Expte. 3175/12, corresponde en lo que sigue referirme a lo allí actuado y, que será resuelto en esta misma sentencia a fines de evitar resoluciones contradictorias.

A fs. 37/40 PDF se presenta Eduardo Carlos Rodriguez, domiciliado en ruta provincial N° 304 (Diagonal a Tafí Viejo) Km. 3.5 de la localidad de Los Pocitos, con el patrocinio letrado del Dr. Pablo Araoz e inicia demanda de reivindicación en contra de Mirta del Valle Leal, a fin de obtener la restitución de la posesión de una fracción del inmueble de su propiedad. Refiere que el inmueble, identificado catastralmente con el padrón n° 16.468, matrícula registral N-13946, fue adquirido por compra realizada a los Sres. Manuel Perez Varela y Teresa Ignacia Lopez, mediante escritura n° 489 del 21/06/2007, quienes a su vez lo detentan por compra que hicieron a Lázaro Antonio Vega y Sra., mediante escritura pública n° 631 del 21/11/1977.

Arguye que según plano de mensura N° 1228. Serie K, su propiedad mide en su costado este (lindero con la Sra. Leal) 44,64m. Sin embargo de manera ilegítima la accionante ha avanzado sobre su propiedad, ocupando un fracción que mide, según plano de mensura N° 50457/07 (aprobado por la Dirección General de Catastro Expte. 14098- M-07), del punto 2 al 7: 8,15 m; del 7 al 8: 44,7m; del 8 al 3:4,28 y del 3 al 2: 48,19m.

Tal situación la llevó a intimar a la actora a restituir la fracción que sin derecho ocupa.

En mérito a lo expuesto, solicita se condene a la demandada a restituir el inmueble libre de ocupantes, con costas a su cargo.

Ofrece prueba y funda su acción en derecho.

Corrido el traslado de la demanda, a fs. 243/252 PDF se presenta Mirta Dora del Valle Leal con el patrocinio letrado del Dr. Juan De la Cruz Gomez Romero y contesta demanda solicitando su rechazo. Hace una negativa general y particular de los hechos y da su versión de los mismos. Refiere que entró en posesión del inmueble ubicado en ruta provincial N| 314 KM 3.4 Los Pocitos, departamento de Tafí Viejo, parcela 81H (), Padron 16.468, matrícula 191, orden 42, mediante boleto de compraventa por parte del Sr. Jose Orlando Nanni, otorgando las acciones y derechos posesorios sobre el mismo y efectuándose la tradición del inmueble.

Indica que su antecesor Jose Orlando Nanni adquiere la posesión de dicho inmueble el 04/06/2001, mediante boleto de compraventa que le hicieron los Sres. Nora Liliana Nanni y Juan Rene Rivadeneira, por lo que la posesión se remonta a la ejercida por su antecesor desde el 26/07/1992. Arguye que la posesión ejercida por sus antecesores sobre el mentado inmueble siempre fue sin vicios y en forma continua e ininterrumpida.

Refiere que la fracción de terreno en cuestión, con las otras dos fracciones continuas e inmediatas forman una unidad y eran poseídas por el Sr. Nanni quien le vendió mediante boleto de compraventa, quedando la fracción, que figura inscripta a nombre de Carlos Eduardo Rodriguez, dentro del terreno por ella adquirido, el que se encontraba cercado y tapiado en toda su extensión.

Acto seguido reconviene por prescripción adquisitiva en contra de Carlos Eduardo Rodriguez. En base a los hechos y derechos expuestos al interponer demanda de prescripción en el juicio caratulado "Leal Mirta Dora Del Valle C/ Godoy Francisco Florencio, Nani Nora Liliana, Rivadeneira Juan Rene Y Rodriguez Eduardo Carl s/ Prescripcion Adquisitiva", a los que me remito y doy por reproducidos.

Corrido traslado de la reconvenición de prescripción adquisitiva, a fs. 257/261 PDF contesta la parte actora reconvenida solicitando su rechazo. Manifiesta que la Sra. Leal avanzó ilegítimamente sobre una fracción de terreno perteneciente al inmueble que adquirió por escritura pública n° de fecha 21/06/2007, la que se remonta al título de su antecesor en el dominio, escritura de fecha 21/11/1977.

Postula que no se encuentran controvertidos los derechos de la Sra. Leal sobre los dos inmuebles contiguos, sino que la cuestión se limita a una fracción de terreno que es parte del inmueble de su legítima propiedad y sobre el cual la Sra. Leal avanzó sin ningún derecho. Es por ello que toda la prueba que la actora acompaña respecto de plano, pago de impuesto y tasas, no tiene ninguna incidencia en autos, ni se vinculan con el padrón inmobiliario N° 16.468.

Concluye, que ninguno de los antecesores de la Sra. Leal detenta la posesión no realizó ningún acto a título de dueño sobre la fracción de su propiedad que ella ocupa. Por el contrario las sucesivas transferencias hacen expresa referencia a un inmueble que mide en su costado oeste 44,60 m. por lo que la situación actual demuestra que la demandada reconviniendo ha avanzado sobre su propiedad.

Sin perjuicio de lo cual alude que la Sra. Leal ocupa el inmueble desde diciembre de 2001, por lo que no han transcurrido los 20 años que la ley exige para que opere a su favor el instituto de la prescripción adquisitiva.

Mediante providencia de fecha 19/06/2014 (fs. 263 PDF) se abrió la causa a pruebas. Las que fueron ofrecidas y producidas por las partes conforme surge del informe actuarial de fs. 85 PDF (3° cuerpo).

Habiendo la parte actora ofreció las siguientes pruebas: prueba n° 1 instrumental en poder de terceros (constancias de autos); prueba n° 2 pericial agrimensor (desistida); prueba n° 3 inspección ocular (producida fs. 123 PDF (2° cuerpo); prueba n° 4 testimonial (producida a fs. 141 y 149 PDF, 2° cuerpo) y; prueba n° 5 confesional (no producida).

Por su parte la parte demandada reconviniendo ofreció prueba n° 1 instrumental (constancias de autos); prueba n° 2 informativa; prueba n° 3 inspección ocular (producida fs. 193 PDF (2° cuerpo); prueba n° 4 pericial agrimensor (desistida) y; prueba n° 5 testimonial (producida a fs. 243, 245, 297, 395 y 397 PDF, 2° cuerpo).

A fs. 85 PDF (3° cuerpo) se pusieron los autos para alegar, habiendo alegado la parte actora (fs. 141/144 PDF, 3° cuerpo).

A fs. 149 PDF, 3° cuerpo) se practicó planilla fiscal, a fs. 155/157 abono la parte actora.

En fecha 22/05/2019 (fs. 161 PDF 3° cuerpo) pasaron los autos a despacho para dictar sentencia. Mediante proveído de fecha 04/11/2020 se dispuso como medida previa librar oficio al Juzgado Civil

y Comercial de I Nom. a fin de solicitar la causa de marras, denunciada como conexas. Mediante proveído de fecha 19/10/2021 se tomo conocimiento de la acumulacion ordenada mediante sentencia dictada en fecha 16/09/2021 en el expediente n° 1923/11 “Leal Mirta Dora Del Valle C/ Godoy Francisco Florencio, Nani Nora Liliana, Rivadeneira Juan Rene Y Rodriguez Eduardo Carl S/ Prescripcion Adquisitiva”.

CONSIDERANDO

1. Cuestiones preliminares. Previo a ingresar al tratamiento de la cuestión de fondo, señaló que los presentes autos se encuentran acumulados con el expediente caratulado “Rodríguez Eduardo Carlos c/ Leal Mirta del Valle s/ Reivindicación”, Expte. 3175/12, que tramita por ante este mismo juzgado, en el cual se ventilan relaciones estrechamente relacionadas con los hechos y el derecho aplicable en este proceso. Con lo cual, en virtud de los principios de unidad de la prueba, comunidad de la prueba y economía procesal, tendré en cuenta la totalidad de los elementos probatorios obrantes en ambos procesos con el fin de arribar a una decisión justa y ajustada a derecho, evitando pronunciamientos contradictorios y asegurando una adecuada administración de justicia. Y, en virtud de lo señalado, procedo a su análisis.

2. Las pretensiones de las partes. La actora promueve demanda postulando la existencia a su favor de los requisitos de hecho y de derecho suficientes para la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva de los inmuebles ubicados en Ruta provincial N° 314 - Km. 3.4; Los Pocitos, de la ciudad de Tafí Viejo, identificados con padrón inmobiliario: 1) n° 514.752, parcela 81H (5), matrícula registral N-8059; 2) n° 514.751, parcela 81H (4), matrícula registral N- 30.245 y 3) n° 16.468, parcela 81H (1) matrícula registral N-13946. Funda su demanda en que adquirió los inmuebles objeto de la presente acción mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Jose Orlando Nanni, en fecha 26/12/2001. Invoca al respecto posesión pública pacífica e ininterrumpida por accesión de posesión de su antecesor que se remonta por más de 20 años, por lo que solicita se haga lugar a su pretensión y se declare adquirido el dominio a su favor.

De su lado, el Defensor Oficial en representación del ausente Francisco Florencio Godoy -titular registral del inmueble identificado con padrón n° 514.752- solicitó el rechazo de la demanda, negando los hechos y el derecho invocado por la actora y que no se hallan reunidos los requisitos de procedencia de la acción entablada.

En tanto, Eduardo Carlos Rodríguez -titular registral del inmueble identificado con padrón n° 16.468- , solicitó el rechazo de la demanda invocando a su favor un derecho de propiedad al haberlo adquirido mediante escritura publica n° 489 y en tal sentido, demandó por reivindicación.

Así, del modo en que ha quedado trabada la litis, advierto las existencia de hechos controvertidos y por ende de justificación necesaria en lo que respecta a la ocupación de los inmuebles por parte de la actora, el carácter en que los ocupa, y en su caso, si se encuentran reunidos los requisitos fácticos y jurídicos para tener por operada a su favor la adquisición de dominio por usucapión, o si por el contrario prevalece el derecho de propiedad que invoca el demandado, Eduardo Carlos Rodríguez y en mérito al cual demanda por reivindicación. Abocándose en lo que sigue a su tratamiento, abordando en primer término en lo relacionado con la demanda de prescripción adquisitiva.

3. Ley aplicable. Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo atento a la entrada en vigencia del CCCN desde el 1° de agosto del año 2015, de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN como por el art. 3 del Cód. Civil, en materia de derechos reales, la regla es que la

constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", pag. 22 y 42/43, IV, apartado "b"). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil, por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

4. 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 al pretender la parte actora la adquisición del dominio por usucapión del bien que manifiesta poseer, resultan aplicables los preceptos que rigen el instituto de la prescripción adquisitiva conforme los arts. 2.351, 2.524 inc. 7°, 4.015 y conc. del Cód. Civil y art. 24 Ley 14.159.

En lo que respecta a la reivindicación deducida por Carlos Eduardo Rodriguez resultan aplicables las normas relacionadas con la acción de reivindicación, conforme arts. 2.756, 2.758 y cc. Código Civil.

5. Prescripción adquisitiva. Ante todo es preciso señalar que en los procesos de prescripción adquisitiva es necesario acreditar los extremos exigidos por la ley, y ello de manera insospechada, clara, cabal y convincente, y que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de adquisición del dominio, de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, que lleve al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran cumplidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada, atento las consecuencias que la decisión trae aparejada, y al encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes litigantes.

Así, se dijo que "para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4.015 y 4.016 del Cód. Civil, que consagra la adquisición del dominio por prescripción luego de transcurridos 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta a la actora de conformidad a los principios generales (art. 308 del C. Proc.). Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente." (CSJT, Mamaní, Carlos Alberto s/ Prescripción adquisitiva, Sentencia N° 210, Fecha: 28/03/01).

Por lo demás, sabido es, que quien invoca la accesión de posesiones debe acreditar la existencia de un nexo jurídico, es decir, el título en virtud del cual se transmitió la cosa. Pero, en estos supuestos, no sólo ha de probarse el vínculo o nexo jurídico (art. 2476 CCiv), sino que debe necesariamente demostrarse también, a fin de acreditarse la posesión ininterrumpida y pacífica del bien por el término de 20 años requeridos por la ley, los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego, por ella misma (arts. 2475, 2476, 3262 a 3265 y 4005 CCiv). Ello así, en tanto el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así,

mediante la accesión, la segunda puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor.

5.1. La posesión. Sus elementos. Pruebas. La adquisición de dominio por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o animus domini, habiendo seguido en este punto la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el “señorío fáctico” al que aludía López de Zavalía. Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2.524, 3.948 y conc. Cód. Civil. Siendo este uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho.

En la misma línea de razonamiento, para que pueda ser reconocida la accesión de posesiones invocada por la actora quien pretende adicionar a su posesión la de su predecesor inmediato a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que la pretensa poseedora acredite la posesión ad usucapionem de sus antecesores, es decir, pruebe que quienes le cedieron sus derechos han realizado en la propiedad actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exteriorizan la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus).

Por consiguiente la cuestión a examinar es si la actora ha acreditado debidamente la accesión de posesiones que invoca, lo que supone demostrar el vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios y la continuidad de la posesión con su antecesor por el lapso de tiempo necesario para completar el plazo de 20 años exigido por ley.

Por lo demás, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscrito como tal. En este caso, conforme surge de los informes del Registro Inmobiliario (fs. 259 y 273 PDF) y de los informes de la Dirección General de Catastro (fs. 241/245 PDF) los inmuebles objeto de esta litis se encuentran registrados: 1) padrón: 514.752, matrícula:191, orden:374, circunscripción: I, sección: 24, lámina 4, parcela 81H5, matrícula registral N-8059, a nombre de Godoy Francisco Florencio; 2) padrón 514.751, matrícula:191, orden: 1455, circunscripción: I, sección: 24, lámina 4, parcela 81H4, matrícula registral N-30245, a nombre de Rivadeneira Juan Rene y 3) padrón: 16.468, matrícula: 191, orden:42, circunscripción: I, sección: 24, lámina 4, parcela 81H1, matrícula registral N-13946, a nombre de Rodriguez Eduardo Carlos. En consecuencia, dado que el art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto la litis se encuentra trabada con Rodriguez Carlos Eduardo, habiendo la Defensoría Oficial asumido la representación en nombre del titular ausente, Godoy Francisco Florencio.

Una cuestión importante relacionada con el caso que nos ocupa, es dejar en claro que el objeto de la prescripción adquisitiva es único e indivisible. El objeto es presentado ante el Juez como una materia definida y absolutamente determinada y, al tratarse de un inmueble lo será a través del plano de mensura el cual debe resultar preciso y claro en cuanto a los límites, datos y demarcaciones del inmueble a usucapir. No es posible, entonces, la procedencia parcial de una pretensión por prescripción adquisitiva. Si se tratara de un predio que abarca a varios padrones, el

hecho de que se hayan acreditado extremos probatorios por uno o más de ellos no puede tornar procedente de manera parcial la demanda, si con relación al resto no existe demostración del animus y del corpus posesorio a lo largo del tiempo.

En tal sentido, obra en autos (fs. 22/24 PDF) plano de mensura para prescripción adquisitiva, N° 61370/11, Expte. N° 4430-R-11, de fecha 02/05/2011 suscripto por el Agrimensor Elias Nahiz MP 274, aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b, ley 14.159). Instrumento con el que se encuentra satisfecho el requisito de ley, encontrándose individualizado el bien a prescribir que no es otro que la superficie poseída. No obstante, es preciso aclarar que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión y no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años. La Corte Suprema de la Provincia ha puesto de relieve que el hecho de mensurar consiste en una operación geodésica destinada a marcar gráficamente la figura, extensión y límites de un terreno, con sujeción a un título; y que en el caso de la información posesoria, “la operación se efectúa en base a la superficie que el poseedor pretende someter a un proceso de usucapión” (cfr CSJTuc., sentencia N° 1006/2008).

Conforme lo anticipará, para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, y que acredite fehacientemente cuándo comenzó a poseer, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal.

Por su parte, la prueba de la posesión actual y el estado de la misma se efectiviza principalmente a través de una inspección ocular o un informe socio-ambiental, siendo a cargo de la usucapiante su ofrecimiento e impulso procesal a efectos de su producción.

En tal sentido, en el Expte. 3175/12 (presentación de fecha 01/09/2014 y 09/09/2014), corren agregadas actas de inspección ocular llevadas a cabo por personal del Juzgado de Paz de Tafí Viejo, que dan cuenta que los mismos se constituyeron en el inmueble objeto de esta litis sito en Diagonal a Tafí Viejo KM 3,5, Los Pocitos (al lado de Arcor). De las mismas se desprenden que en el terreno se observan dos viviendas de material en la cual, en una vive el Sr. Miguel Rodriguez junto a su esposa la Sra. Mirta del Valle Leal, su hijo Facundo Rodriguez (14 años) y su suegro; y la otra se encuentra en refacción y desocupada. El terreno consta de 700 mts² aprox. y se encuentra cerrado en su totalidad. Al frente y su lindero oeste con mallas metálicas y postes de cemento. Al fondo y en su lindero este con mampostería. El resto del terreno se encuentra cubierto con parquizado de árboles y plantas frutales. En el lindero oeste el terreno presenta un desnivel en su altura siendo en su frente de 3 mts.aprox. y ensanchando hacia el fondo donde sería de unos 8 mts. (Cf. fs. 127 y 193 PDF, 2°cuerpo, cuadernos de pruebas del demandado y de la actora n° 3).

Por su parte, en el Expte. 1923/11 (presentación de fecha 03/08/2017), corre agregada acta de inspección ocular llevada a cabo por el auxiliar judicial del Juzgado de Paz de Tafí Viejo, que da cuenta que el mismo se constituyó en el inmueble objeto de esta litis. En la misma se lee que se trata de un terreno totalmente cercado y cerrado, siendo de larga data y en buen estado de conservación. Dentro del terreno se encuentran dos inmuebles. Seguidamente, realiza una descripción detallada de los mismos y sostiene que uno de ellos cuenta con servicio de luz y agua. Asimismo refiere que ocupan los fundos Mirta Dora del Valle Leal y Miguel Angel Rodriguez, junto a sus hijos, Facundo Ariel Rodriguez (16 años) y Silvana Rodriguez (30 años), también vive en el inmueble el Sr. Fernando Javier Micheloud (esposo de Silvana Rodriguez) y la hija de ambos, Aluna Alike Michelou (3 años). Finalmente deja constancia que la Sra. Leal manifiesta que vive con su familia en este terreno desde hace más de 20 años y que los muros y cercos están igual desde que

fueron adquiridos (Cf. fs. 121 PDF, 2º cuerpo, cuaderno de prueba de la actora n° 2).

Además en presentación de fecha 19/12/2024 se adjunta acta de inspección ocular (ordenada mediante proveído de fecha 04/12/2024) llevada a cabo por el encargado auxiliar del Juzgado de Paz de Tafi Viejo, que constituido en el domicilio del inmueble objeto de juicio da que cuenta que: se trata de un predio de gran dimensión, en el cual se observan 2 casas en muy buen estado de conservación e higiene. El resto del inmueble se encuentra parquizado con árboles viejos y juegos infantiles. Existen 2 locales comerciales que forman parte del mismo. Adjunta fotografías.

En tanto que, para adquirir la propiedad ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exteriorizan la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus).

Así, en orden a acreditar el animus domini tengo que la actora adjunto boleto de compraventa celebrado en fecha 26/12/2001, del cual se desprende que: "Jose Orlando Nanni le vende a Miguel Angel Rodriguez y Mirta Dora del Valle Leal, el inmueble ubicado en Los Pocitos compuesto de 50,07m costado sud, 31,70 m oeste y 31,50m costado este, dicha fracción forma un triángulo, identificado en el padrón catastral n° 123.046, como tambien vende al Sr. Rodríguez un terreno de su legítima propiedad ubicado en Los Pocitos compuesto de 20,82 m. al costado norte, 17,42 m. al costado sud y 44,60m costado oeste, identificado con padrón N° 514.751, matrícula:191, orden: 1455, circunscripción: I, sección: 24, lámina 4, parcela 81H(4), matrícula registral N-30245".

De igual modo acompaña convenio, celebrado en junio de 2001, por medio del cual Jose Orlando Nanni (antecesor), adquiere de Juan Rene Rivadeneira y Nora Liliana Nanni, los derechos y obligaciones respecto del inmueble identificado con padrón n° 514.751.

A lo que se suma la escritura pública n° 274 de fecha 22/07/1992, por la cual Enrique Castillo le vende a Juan Rene Rivadeneira y Nora Liliana Nanni el inmueble identificado con padrón catastral n° 514.751.

Para justificar el corpus posesorio se acompañaron:* Facturas de la SAT del periodo comprensivo entre 2004 - 2010 y * Facturas de Edet del periodo comprendido entre el año 2004 - 2010; pagadas y referidas al domicilio de Bo. Parada 14, sobre la Diagonal a Tafi Viejo, km. 3 y ½. Los Pocitos, a nombre de Miguel Angel Rodriguez y de Mirta Dora del Valle Leal.

En lo que respecta a la prueba testimonial, la acreditación de la posesión a los fines de la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, pues es necesario que éstas se encuentren corroboradas por otras evidencias que formen con aquéllas una de carácter compuesta. La prueba testimonial no integrada es por ello insuficiente por imperio legal conforme al art. 24 inc. c, ley 14.159, sin que ello implique desmerecer en abstracto la eficacia probatoria de la misma; lo que la ley supone es que durante el tiempo necesario para usucapir deben haber quedado huellas de la posesión en algo más que en la memoria de los testigos, esto es, en elementos de juicio independientes y objetivos, y que el usucapiente, si es realmente tal, podrá acudir a esos medios para confirmar las declaraciones que ha traído a los autos.

En el caso, los testigos José Antonio Uriburu DNI 30.442.347; Orellana Maria Alejandra DNI 17.784.603; Godoy Maria Laura DNI 30.000.093 y Almeida Jose Antonio DNI 11.678.226, refirieron en forma coincidente que saben y les consta que la Sra. Mirta del Valle Leal le compró el inmueble al Sr. Orlando Nanni, asimismo todos manifestaron que la Sra. Leal no realizó modificaciones a los cercos y muros de la propiedad y que los mismos se mantuvieron a lo largo de los años. Por otro lado, la testigo Orellana, refiere que en el inmueble objeto de esta litis vivía el Sr. Nanni desde hace

17/20 años.

En tanto los testigos Manuel Perez Varela DNI 93.400.645 y Maria Isabel Pellegrino DNI 12.598.845 manifiestan que la Sra. Nanni en el año 2000 aproximadamente le pidió permiso al Sr. Manuel Perez Varela, para colocar unos juegos infantiles en su terreno, y refiere la testigo Pellegrino que pese a la negativa igual ocupó parte del terreno (Cf. fs. 141 y 149, PDF, 2° cuerpo, Expte 3175/12).

Entiendo importante agregar que teniendo en cuenta que se trata de la prueba de una posesión de veinte años, las constancias adjuntadas resultan escasas a los fines de acreditar los actos posesorios ejercidos por la actora y su antecesor respecto de la totalidad del predio objeto de esta litis.

De las inspecciones oculares realizadas, solamente se pudo obtener información relativa a ciertas descripciones sobre el inmueble y sobre quien lo habitaba al momento de practicarse las medidas, pero resulta prueba insuficiente respecto al tiempo al que se remontaría tal estado posesorio.

Por otro lado, en lo que respecta a la prueba documental invocada (boleto de compraventa de fecha 26/12/2001, convenio de cesión de derechos y obligaciones de junio de 2001 y escritura pública N° 274 de fecha 22/07/1992), haré las siguientes valoraciones.

Respecto al primer instrumento -boleto de compraventa de fecha 26/12/2001-, mediante el cual el Sr. Jose Orlando Nanni le vende y transfiere los derechos de propiedad y dominio a Mirta Dora del Valle Leal y su esposo, tuvo virtualidad para unir las posesiones que invoca la actora, dado que el art. 1902 del CC sólo exige que exista un vínculo jurídico entre la unión de ambas posesiones, y podría ser tomado como indicio de la época en que habría tenido inicio la posesión de la Sra. Leal mas no, como prueba para constatar el hecho de la posesión por un lapso de 20 años. En relación al convenio de cesión de derechos y obligaciones de junio de 2001, si bien, podría acreditar el inicio posesorio del Sr. Jose Orlando Nanni (antecesor), dicho acto no resulta útil a los efectos de constatar el ejercicio posesorio por el plazo de veinte años.

Igual suerte sigue la escritura pública n° 274, de fecha 22/07/1992, que si bien podría servir como prueba del encadenamiento sucesivo de transmisiones, para unir la posesión a la de su antecesor, pero de ninguna manera el contenido de la escritura le otorga a la accionante ventaja respecto de la carga de probar la posesión y el lapso de 20 años.

En relación a las boletas de EDET y de la SAT acompañadas representan un indicio del ejercicio posesorio por parte de la Sra. Leal, pero de ninguna manera es determinante para acreditar la posesión con ánimo de dueña, la que necesariamente debe ser complementada con otros medios de pruebas.

Por otro lado, en la prueba testimonial, los testigos se limitaron a afirmar que sabían que el Sr. Rodriguez (esposo de Mirta Leal) le compró el inmueble al Sr. Jose Orlando Nanni y que no se realizaron modificaciones en los cercos y linderos, los que se mantienen. Sin perjuicio de lo cual ninguno ha referido a concretos actos posesorios llevados a cabo sobre el inmueble objeto de esta litis. Únicamente la testigo Pellegrino refirió que la Sra. Nanni ocupó una parte del terreno en el año 2000 y la testigo Orellana que el Sr. Nanni vivía en él desde hace 17 / 20 años. Pero ninguno de los testigos dio precisiones importantes relacionadas a qué tipo de actos posesorios conocieron que hayan realizado ya sea la actora o su antecesor, ni tampoco dió detalles acerca de las fechas en que ejercieron dichos actos posesorios. Con lo cual, las testimoniales brindadas resultan insuficientes a los fines de otorgar certeza en cuanto a los actos posesorios realizados y al comienzo de la posesión, ya sea por parte de la Sra. Leal o su antecesor, José Orlando Nanni.

En definitiva, del examen de las constancias de autos y del cuadro probatorio producido, permite arribar a un resultado negativo respecto a la prescripción adquisitiva veinteñal intentada por la actora. Ello, por cuanto no acreditó con el respaldo de prueba compuesta la ejecución de actos materiales (art. 2384, Código Civil) referidos a la posesión que invoca por el término legal de 20 años, no siendo suficiente ni pudiendo suplir tal omisión con la accesión que pretende, conforme lo considerado. En efecto respecto de su antecesor sólo obran manifestaciones de la actora, que por sí sola y sin apoyo en pruebas, resulta insuficiente (art. 24, ley 14.159). Es que, conforme se anticipará, la usucapiente debía acreditar no sólo la posesión propia, sino también los actos posesorios ejecutados por su antecesor, por el tiempo fijado por la ley, y ello mediante prueba contundente, clara, precisa y convincente; requiriéndose de un plexo probatorio concluyente y los actos invocados inequívocos, circunstancia que no se observa cumplida en autos.

Por último, ponderó que tampoco ha logrado demostrar la posesión efectiva del totum. “Si se tratara de un predio que abarca varios padrones el hecho de que se hayan acreditado extremos probatorios por uno o más de ellos no puede tornar procedente de manera parcial la demanda, si con relación al resto no existe demostración del animus y del corpus posesorio a lo largo del tiempo. Es que, como lo expuse ut supra, el objeto de la prescripción adquisitiva es único e indivisible. Por ello, la acreditación de la posesión efectiva sobre una parte del mismo mas no del todo, debe acarrear inexorablemente el rechazo de la pretensión. “Prescripción Adquisitiva, Roberto Paz”.

Por lo expuesto, en el entendimiento que no se encuentra acreditado en autos en grado suficiente la posesión idónea, pública, pacífica y continua a lo largo del período fijado por la ley (arts. 2524 inc. 7°, 2351, 4015 y 4016, Cód. Civil) para la adquisición del dominio por este excepcional medio respecto del inmueble al que refiere la actora en su escrito inicial, corresponde rechazar la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Mirta Dora del Valle Leal

6. Reivindicación. Rechazada la demanda y contrademanda de prescripción adquisitiva, corresponde abordar la demanda por reivindicación del inmueble identificado con padrón n° 16.468.

Conforme a lo dispuesto por el art. 2758 del C.C. la acción de reivindicación es aquella que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella, y la doctrina la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat - Argañaraz, Derechos Reales, T° III, n° 2034).

Es así que de los arts. 2758 y 2772 del Código Civil surge que el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: a) justificar el título que da derecho a la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del reivindicado; y finalmente d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída, y resulta procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que aquélla exista.

6.1. Caso de autos. Sentado ello, cabe analizar la concurrencia de los requisitos en el presente caso. Respecto al primer requisito, esto es, la prueba del título que da derecho sobre la cosa, en el sub lite el actor invoca y acompaña como título justificativo de su derecho de propiedad la escritura pública N° 489 del 22/06/2007, pasada por ante la escribana Marta Inés Podestá, por medio de la cual Manuel Perez Varela y Teresa Ignacia Lopez le venden al Sr. Eduardo Carlos Rodriguez el inmueble objeto de esta litis identificado con nomenclatura catastral padrón n° 16.468. Asimismo acompañan la escritura pública N° 631 de fecha 21/11/1977 por la cual Manuel Pérez Varela (antecesor) adquiere el inmueble en cuestión por compra realizada a los Sres. Lázaro Antonio Vega y Jesús Trinidad Godoy de Vega.

Lo que se complementa con el informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán que da cuenta que el inmueble matrícula registral N-13946 (Capital Norte) se encuentra inscrito a nombre de Eduardo Carlos Rodríguez, por compra realizada mediante escritura n° 489, del 21/06/2007. Asimismo consta inscrita la compra efectuada por su antecesor (cf. escritura n° 631). Todo lo cual acredita la calidad de propietario del actor que se remonta a la detentada por su antecesor.

De su lado, la demandada no acompaña título, sino que funda su defensa invocando haber adquirido el inmueble mediante boleto de compraventa y ejercido la posesión animus domini del inmueble por accesión de posesiones, la que se remonta al año 1992 hasta la actualidad, comportándose como verdadera dueña, habiendo iniciado el juicio de prescripción adquisitiva “Leal Mirta Dora del Valle C/ Godoy Francisco Florencio, Nani Nora Liliana, Rivadeneira Juan Rene y Rodríguez Eduardo Carl S/ Prescripción Adquisitiva” y reconvenido por prescripción adquisitiva en el presente.

De tal forma que en autos el conflicto se plantea entre el actor que presenta título frente a la poseedora que no acredita título (art. 2465 CC).

En ese contexto resulta aplicable el art. 2790 Código Civil en cuanto establece que si el reivindicante presentare títulos anteriores a la posesión del demandado y éste no presentare ningún título, se presume que el autor del título era poseedor y propietario del inmueble que se reivindica. No necesita, por lo tanto, probar que ha tenido la posesión (Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, t. III pág. 216). El reivindicante debe acreditar que tiene título sobre la cosa, entendiéndose por título el antecedente jurídico del cual resulta el derecho ejercitado, o sea todo acto que acredite la existencia del mismo (compraventa, donación, permuta, partición, sentencia judicial, etc.). Señala Pothier: “El título anterior a la posesión puede ser el del autor inmediato o el de los antecesores más lejanos, sino también que contrariamente a lo que se suele pensar, (Areán de Díaz Vitar) las presunciones que consagra en consonancia con la pluralidad de títulos ponderados, no se configuran en cabeza del autor inmediato del reivindicante, sino en él o en cualquiera de sus antecesores cuyo título fuera anterior a la posesión del reivindicado. (Acciones Reales. Jorge Horacio Alterini. P. 105. Abeledo Perrot).

Si el demandante en la hipótesis de que la fecha de su escritura sea posterior a la posesión del demandado, invoca el título de su autor, y el del autor de éste, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y éste no presenta título alguno, juega a favor de aquel la presunción de que el autor del título anterior era poseedor y propietario de la heredad que reclama. Aunque al reivindicante no le hubiese sido transmitida en ningún momento la posesión de la cosa, a efectos de la reivindicación tal circunstancias es irrelevante y nada debe probar en ese sentido, por cuanto, en virtud de la cesibilidad de la acción se la considera tácitamente cedida en cada acto de enajenación que compone la cadena, sin requerirse para ello la tradición. Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario y, por consiguiente que podía reivindicar, para así, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho de ejercer la acción que competía a ese antecesor.

Si el actor cumple con estos recaudos, la única posibilidad que asistía a la demandada reconviniente para resistir esta acción, se configuraría en el supuesto que hubieren logrado acreditar en forma acabada y plena que ha poseído animus domini, de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley para tener por configurada la usucapión a su favor -20 años-, y que dicha posesión es posterior al título que invocó la actora, circunstancia que conforme lo analizado precedentemente y elementos probatorios

aportados no fue satisfecha.

En orden al segundo requisito legal, cabe precisar que en relación a la norma del art. 2.776 C.C. se ha dicho que el concepto de despojo que hace viable la acción de reivindicación de inmuebles es amplio y abarca a toda clase de posesión, realizada con o sin violencia. En tal sentido se ha pronunciado la doctrina y la jurisprudencia señalando que la expresión "despojo" (art. 2776, Cód. Civil) a los fines de la acción de reivindicación debe tomarse en un significado amplio que comprende tanto el caso de despojo propiamente dicho como el de desposesión sin despojo; la reivindicación se justifica en ambos casos, porque el autor de la desposesión o del despojo carece de título para retener la cosa en su poder (Cf. CNCiv., sala G, 24/09/2001, LA LEY Online: AR/JUR/1166/2001, con cita de Salvat, R.M., "Derechos reales", 4a.ed., actual. por Manuel J. Argañarás, t. III, pp. 686/687, n° 2077).- (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, Sentencia N° 80 del 26/03/2015).

En el caso, la pérdida de la posesión y la posesión actual de quien se demanda, se encuentra suficientemente acreditada con las inspecciones oculares realizadas en fecha 01/09/2014, 09/09/2014, 03/08/2017 y 13/12/2024, donde se deja manifiesto que la porción del inmueble en cuestión se encuentra ocupada por la demandada reconviniente. Siendo que además la actora Mirta Dora del Valle Leal reconoce que se encuentra en posesión del inmueble e inicia demanda y contrademanda de prescripción adquisitiva, lo que constituye suficiente prueba de la desposesión requerida para la procedencia de la reivindicación.

De lo precedentemente expuesto, tengo que la cadena de transmisiones sucesivas e ininterrumpidas de dominio justificadas con los instrumentos públicos referidos, que se remontan hasta la escritura de venta n° 631 de fecha 21/11/1977, inscrita en el Registro Inmobiliario de la provincia en fecha 25/11/1977, complementada con las demás pruebas rendidas en autos, hace presumir el inicio de la posesión por parte del Sr. Eduardo Carlos Rodriguez a la fecha del título, sin que exista prueba suficiente en contrario, siendo por lo demás que la ocupación de la demandada reconviniente es de fecha posterior conforme surge de las probanzas de autos.

En mérito a lo desarrollado, y habiéndose acreditado los extremos antes mencionados, esto es la titularidad del bien, la desposesión y la posesión de inmueble por parte de la demandada reconviniente, que se niega a devolverlo, corresponde que la demanda de reivindicación sea receptada y así se declarará, ordenándose a Mirta Dora del Valle Leal reintegre a Eduardo Carlos Rodriguez la fracción del inmueble objeto de litigio, libre de todo ocupante y ocupación, en el plazo de 20 días de firme la presente sentencia.

7. Costas Atento al resultado arribado, las costas en ambos juicios se imponen a la Sra. Mirta Dora del Valle Leal, por el principio objetivo de la derrota (art. 61 del CPCCT).

8. Honorarios. Respecto a la regulación de honorarios, atento lo dispuesto en el art. 20 de la ley N°5.480, no es posible en este momento determinar la base sobre la cual se deben calcular los emolumentos profesionales, por lo que conforme lo dispone dicha norma, me encuentro habilitado para diferir pronunciamiento.

Por ello;

RESUELVO

1. NO HACER LUGAR a la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por Mirta Dora del Valle Leal DNI 11.134.898, respecto de los inmuebles ubicados en Ruta provincial N° 314 km. 3.4, Los Pocitos, departamento de Tafí Viejo identificados con nomenclatura catastral: padrón 514.752,

matrícula 191, orden 374, parcela 81H (5), matrícula registral N-8059; padrón 514.751, matrícula 191, orden 1455, parcela 81H (4), matrícula N-30245 y padrón 16.468, matrícula 191, orden 42, parcela 81H (1), conforme lo considerado.

2. NO HACER LUGAR a reconvenición por prescripción adquisitiva interpuesta por Mirta Dora del Valle Leal DNI 11.134.898, respecto del inmueble ubicado en Ruta provincial N° 314 km. 3.4, Los Pocitos, departamento de Tafí Viejo identificado con nomenclatura catastral: padrón inmobiliario n° 16.468, matrícula 191, orden 42, circunscripción I, sección 24, manzana 4, parcela 81H (1), inscripto en el registro inmobiliario en la matrícula N-13946 (Capital Norte), conforme se considera.

3. HACER LUGAR a la demanda por reivindicación incoada por Carlos Eduardo Rodriguez DNI 24.457.192. En consecuencia, condeno a la Sra. Mirta Dora del Valle Leal DNI 11.134.898, a restituir al reivindicante el inmueble ubicado en Ruta provincial N° 314 km. 3.4, Los Pocitos- Fracción 2, departamento de Tafí Viejo identificado con nomenclatura catastral: padrón inmobiliario n° 16.468, matrícula 191, orden 42, circunscripción I, sección 24, manzana 4, parcela 81H (1), inscripto en el registro inmobiliario en la matrícula N-13946 (Capital Norte), libre de todo ocupante y ocupación, en el plazo de veinte (20) días de firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, conforme lo considerado.

4. COSTAS, conforme lo considerado.

5. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER. MR

Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común I° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2

Actuación firmada en fecha 30/05/2025

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>.