

Expediente: 8/20

Carátula: **ALMARAZ EDITH ELIZABETH C/ LUNA JUANA PAULA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMÚN CONCEPCIÓN - SALA I**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS DE FONDO CAMARA (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **04/08/2023 - 04:38**

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

307162716481511 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL Y DEL TRABAJO, MONTEROS-DEFENSOR DE AUSENTES

20230196320 - LEDESMA, JUANA PAULA-DEMANDADO

90000000000 - LUNA, JUANA PAULA-FALLIDO/A

30715572318808 - FISCALÍA DE CÁMARA EN LO CIVIL 2DA CJ CONCEPCION

20085187679 - DR PEREZ MANUEL OSCAR, -POR DERECHO PROPIO

30716271648857 - ALMARAZ, EDITH ELIZABETH-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Cámara Civil y comercial Común Concepción - Sala I

ACTUACIONES N°: 8/20



H2000955712

JUICIO: ALMARAZ EDITH ELIZABETH C/ LUNA JUANA PAULA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA
– EXPTE. N° 8/20.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 3 días del mes de agosto de 2023, las Sras. Vocales de la Sala I de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba y Dra. María José Posse, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 17/3/2023 por el letrado Agustín Eugenio Acuña, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo, con carácter itinerante, con jurisdicción territorial en los Centros Judiciales de Concepción y Monteros, en representación de la parte actora, contra la sentencia n° 10 de fecha 23 de febrero de 2023, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común Única Nominación del Centro Judicial de Monteros, en los autos caratulados: “Almaraz Edith Elizabeth c/ Luna Juana Paula s/ Prescripción adquisitiva” – expediente n° 8/20. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba y Dra. María José Posse. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba, dijo:

1.- Que por sentencia n° 10 de fecha 23 de febrero de 2023, la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común Única Nominación del Centro Judicial de Monteros resolvió no hacer lugar a la demanda instaurada por la parte actora e impuso las costas a los vencidos.

Contra dicha sentencia, en fecha 17/3/2023 interpuso recurso de apelación y expresó agravios el letrado Agustín Eugenio Acuña, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo, con carácter itinerante, con

jurisdicción territorial en los Centros Judiciales de Concepción y Monteros, en representación de la parte actora. Concedido el recurso mediante decreto de fecha 20/3/2023 y sustanciado con la contraria, contestó en fecha 2/4/2023 (según historia del SAE, 3/4/2023 según reporte del SAE) Juana Paula Ledesma, con el patrocinio letrado del Dr. Raul Eduardo Gómez; y en fecha 10/4/2023 (SAE) el Dr. Gustavo Paliza, Defensor Oficial Civil y del Trabajo del Centro Judicial Monteros en el carácter de Defensor Oficial de Ausentes.

2.- Al formular sus agravios, la actora recurrente solicitó que se haga lugar al recurso, se revoque la sentencia apelada y se haga lugar a la demanda.

Expuso que le agravian los fundamentos del rechazo de la pretensión de la Sra. Edith Almaraz, los que se concentran en el punto 2 del considerando de la sentencia, titulado “Análisis de la Prueba” en donde se afirmó que la Sra. Almaraz fue tenedora precaria del inmueble por haberse puesto en pareja con el Sr. Miguel Bartolomé Gómez y que recién realizó la intervención de su título en el año 2014; añadió que también le agravia la imposición de las costas del proceso.

Refirió que la resolución afirma que la actora fue tenedora precaria del inmueble desde que se fue a vivir con su esposo Miguel Bartolomé Gómez y funda esa conclusión en que: a) omitió explicar cómo ingresó al inmueble o cómo lo adquirió para sí o cuándo comenzó a poseer para sí; b) el Sr. Gómez es hijo de la Sra. Juana Paula Ledesma, demandada en autos y posible heredera de quien figura como titular registral; c) la Sra. Juana Paula Ledesma cuando contestó la demanda dijo que ella permitió a su hijo y a su esposa vivir en el inmueble que se pretende prescribir, afirmación “que no fue negada o rebatida por la parte actora, quien no manifiesta ni acompaña prueba de su ingreso como poseedora a título de dueña, que pueda desvirtuar esa aseveración”. d) las declaraciones de los testigos Dora del Carmen Páez, María Inés Páez y Dante Omar Díaz realizadas en el expediente n° 849/13, caratulado “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez, Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo” al entender que, al no ser tachados, sus declaraciones avalan que la Sra. Almaraz ingresó al inmueble en la década del 90 como tenedora precaria por el préstamo de uso que le hizo su entonces suegra, la Sra. Ledesma. f) las declaraciones de Susana Sandoval y Elva Rosa Orellana en este proceso sobre que antes de la Sra. Almaraz vivía el Sr. Gómez con su anterior esposa. Destacó que, según la resolución, la actora recién posee a título de dueño desde el 28/8/2014 cuando intervirtió su título al contestar la demanda de desalojo que le hizo la Sra. Juana Paula Ledesma y que por ello, desde esa fecha a la de la sentencia, no se han cumplido los 20 años exigidos por la ley.

Afirmó que la supuesta omisión que no es tal ya que los artículos 1899 y 1900 del CCyCN exigen que la posesión sea ostensible y continua durante veinte años y que, para la prescripción adquisitiva larga no se exige buena fe, de tal manera que alguien que hubiera empezado a adquirir por violencia, clandestinidad o abuso de confianza (artículo 1921 del CCyC) está en condiciones de adquirir por prescripción adquisitiva larga el inmueble. Añadió que no hay norma legal alguna que indique que deba confesar que ingresó con tales vicios y que luego lo poseyó por veinte años; que tampoco es un requisito del art. 24 de la ex Ley 14.159, por lo que rige la libertad (art. 19, CN), y, en todo caso, si esa supuesta omisión pudiera llegar a haber existido, era deber de la judicatura aplicar alguna medida saneadora (artículo 288 del ex CPCCT) que en este caso no se hizo. Afirmó que en cuanto a la prueba de los hechos, se requiere que se extienda por 20 años, no por más y que su mandante inició este proceso el 19/2/2020, por lo que solo necesitaba acreditar su posesión desde el 19/2/2000, y acreditado ello, lo demás es irrelevante.

Aseveró que la versión de su mandante sobre su ingreso fue respaldada por el Juez en lo Civil en Documentos y Locaciones de la 2ª Nominación, en la sentencia del 9/2/2018 dictada en el juicio “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez, Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo”, expediente n° 849/13 al decir: “En lo que refiere a la Sra. Almaraz, co-demandada, dado el tiempo desde el ingreso al

inmueble, la vida que vivió allí, conforme las declaraciones de los vecinos en el informe ambiental y vecinal de fs. 331/332, se han convertido *prima facie*, en posesión”, y además, la Cámara Civil en Documentos y Locaciones y en Familia y Sucesiones, en la sentencia del 15/8/2018 en el mismo expediente indicó que: “Es de hacer notar además, que constan en autos elementos que colocan a la accionada Almaraz en la detentación del inmueble reclamado con antelación inclusive a la fecha de celebración que se enuncia en el contrato de comodato (8/7/2000), esto es, en 11/11/1991 que es la fecha de identificación en DNI de dicha demandada que aparece glosado en fotocopia a fs. 31 y acta de nacimiento de uno de sus hijos en 24/7/1996 -cuya copia corre agregada a fs. 45 y sus respectivas copias certificadas se tienen a la vista en este acto-, donde figura que el domicilio de la misma se encuentra ubicado en la dirección que corresponde al bien raíz objeto de este juicio”. Por ello indicó que en el expediente del desalojo ya se encontraban elementos que corroboran la detentación del inmueble por su mandante durante la década del 90, aunque solo le fuese exigible desde el 2000, como lo dijo anteriormente.

En segundo término, manifestó que la calidad de heredera nada tiene que ver, que no está controvertido que Juana Paula Ledesma sea madre del ex esposo de su mandante, Miguel Bartolomé Gómez, pero que sin embargo, la resolución afirma que la Sra. Ledesma es posible heredera de quien figura como titular registral, Juana Paula Luna, lo que consideró incorrecto e irrelevante, por cuanto Juana Paula Luna no es la titular registral.

Explicó que la titular registral del inmueble que se pretende prescribir, como bien lo dice la sentencia, es Juana Paula Luna, Matrícula Individual 806.758 (de acuerdo al informe del 30/11/20) y que por ese motivo se publicaron edictos en el Boletín Oficial citando a los herederos de Juana Paula Luna, Dni n° 806.758 (lo que se hizo entre mayo y junio del 2021) y ello porque con el número de MI, la Cámara Nacional Electoral informó que era clase de 1927 y que había fallecido el 17/6/2010, lo que llevó a encontrar su acta de defunción (todo aportado por su parte en 10/5/2021 y 11/5/2021) y que al no tener sucesión abierta, se publicaron los edictos. Aclaró que la Sra. Juana Paula Ledesma es, según su presentación, hija de Hortensia de Jesús Carrasco, fallecida el 24/5/1971, y ésta a su vez, es hija de Juana Paula Luna que falleció el 12/11/1970, es decir, son dos personas distintas, y que por ello jamás podrá acreditar ser heredera de la titular registral del inmueble a prescribir. Agregó, que, en el expediente n° 676/22, “Luna, Juana Paula s/ Sucesión”, que tramita en el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la 1ª Nominación, el 31/8/2022 se le requirió que indicase el número de DNI de la Sra. Juana Paula Luna fallecida el 12/11/1970 (decreto en la hoja 39) y que la Sra. Ledesma buscó evadir la cuestión diciendo que la Sra. Juana Paula Luna nunca tuvo número de documento alguno, pero el juzgado insistió el 21/10/2022 en el sentido de que debía corroborar ese dato, con un oficio a la Cámara Nacional Electoral, además de otros requisitos, lo que no fue cumplido. Concluyó que la Sra. Juana Paula Ledesma no es nieta ni heredera de la Sra. Juana Paula Luna, MI 806.758, titular registral del inmueble, fallecida el 17/6/2010, sin sucesión abierta ni herederos conocidos. En todo caso, sería nieta o heredera de una Sra. Juana Paula Luna que no tuvo documento, que falleció el 12/11/1970 y cuya sucesión se abrió recién en 2022 y que no tiene herederos declarados.

En tercer lugar, destacó que la Sra. Juana Paula Ledesma argumentó al contestar demanda que ella permitió a su hijo y a su esposa vivir en el inmueble que se pretende prescribir y que para la Sentenciante esa afirmación “no fue negada o rebatida por la parte actora, quien no manifiesta ni acompaña prueba de su ingreso como poseedora a título de dueña, que pueda desvirtuar esa aseveración”. Aseveró que esa afirmación de la sentencia contiene varios errores ya que, en primer término, su mandante afirmó que posee por los 20 años que exige la ley para prescribir el inmueble que ocupa, que luego, la Sra. Juana Paula Ledesma contestó la demanda y afirmó otra cosa, y que, en el proceso, luego de la demanda y la contestación de demanda, sigue la apertura a prueba, por lo

que Sentenciante se equivoca al afirmar que la actora debería haber negado o rebatido lo afirmado por la Sra. Ledesma, pues no hay oportunidad procesal prevista para eso. Expuso que también el razonamiento es errado porque conforme el artículo 302 del CPCCT, le correspondía a la demandada probar el supuesto préstamo a su hijo y a su mandante para que vivan en el inmueble y no lo hizo, que ni siquiera citó a su hijo como testigo ni acompañó documento alguno y que no a su mandante afirmar que el préstamo no existió.

En relación a la valoración de la prueba testimonial, expuso que la sentencia yerra al valorar positivamente testimonios ya descartados hace más de cuatro años por inverosímiles, infundados y contradictorios con otros recabados, por lo que resulta clara la omisión de valorar en conjunto y de manera integral la prueba. Explicó que la sentencia se basa en las declaraciones de los testigos Dora del Carmen Páez, María Inés Páez y Dante Omar Díaz realizadas en el expediente n° 849/13, caratulado “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez, Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo” para entender que, al no ser tachados, sus declaraciones avalan que la Sra. Almaraz ingresó al inmueble en la década del 90 como tenedora precaria por el préstamo de uso que le hizo su por entonces suegra, la Sra. Ledesma. Alegó que ello es invertir las declaraciones que se usaron para llegar a la conclusión contraria, siendo insólito que la sentencia se base en declaraciones testimoniales que no necesitaron tacha para ser desacreditadas en su momento, pues fueron dejadas de lado por el Juez en lo Civil en Documentos y Locaciones de la 2ª Nominación, en la sentencia del 9/2/2018 dictada en el juicio antes referido. Aclaró que en el desalojo, cuando la Sra. Ledesma afirmó haber hecho un comodato por el inmueble en el 2000 esas declaraciones del 19/10/2017 fueron dejadas de lado por lo inverosímiles, y la Cámara de ese fuero, indicó que eran contradictorios con otros brindados en la misma causa en el informe vecinal del Sr. Juez de Paz de Simoca del 17/10/17: los de Juan Pedro Castellano, Elsa Susana Sandoval y Mercedes de Jesús Córdoba, pero que sin embargo, casi cinco años después, esas mismas declaraciones sirven para acreditar que el préstamo existió desde la década del 90.

Destacó que la resolución se basa en las declaraciones de Susana Sandoval y Elva Rosa Orellana en cuanto dijeron que antes de la Sra. Almaraz vivía el Sr. Gómez con su anterior esposa para apoyar la versión de la “tenencia precaria”, lo que consideró también errado porque omitió valorar la prueba de manera integral. Ello, por cuanto que a pesar de descartar todas las tachas y de admitir que los testigos Susana Sandoval, Elva Rosana Orellana, Juan David Marchesi, José Luis Ocaranza y Marcelo Alejandro Abdes son favorables a la posesión de su mandante, la resolución se apoya en parte de dos declaraciones para sustentar dicha afirmación. Sostuvo en tal sentido que el hecho de que el esposo de la Sra. Almaraz haya vivido antes en el inmueble es irrelevante ya que la actora solo debía acreditar 20 años previos a la interposición de la demanda y resaltó la omisión de valorar que Susana Sandoval declaró el 17/10/17 en el juicio de desalojo que su mandante vivía en el inmueble hace 24 años y en calidad de dueña.

Indicó que no puede aceptarse que se haga un recorte y a partir de estas dos declaraciones se considere probado el supuesto préstamo de la posible heredera de la titular registral Juana Paula Ledesma a favor de su hijo Miguel Bartolomé Gómez y su mandante, lo que consideró insólito, así como que se haya acreditado una supuesta tenencia precaria de su mandante vía su marido y el préstamo de su madre, y por esa razón, carece de lógica una “intervención de título”, por cuanto al ser la actora una poseedora con mucha anterioridad al 2014, se cumplen acabadamente los 20 años exigidos por la ley.

Manifestó que, probablemente la falta de perspectiva de género haya influido en la desacertada decisión de tener por probado un supuesto préstamo que jamás existió. Refirió que no está controvertido que su mandante estuvo sometida a una situación de violencia por parte de su ex marido, que la llevó a excluirlo (cfr. resolución del 29/4/13 en el expediente digitalizado y hojas 33/37

del juicio de desalojo también digitalizado). Expuso que los testigos también declararon al respecto y que esa circunstancia debía ser tenida en cuenta para entender los hechos y valorar la prueba. Afirmó que el supuesto “préstamo” o comodato fue una estrategia opresora en contra de su mandante, como revancha o venganza por haberse alzado contra la violencia de su esposo, lo que fue indicado por el Juez en lo Civil en Documentos y Locaciones de la 2ª Nominación, en el juicio de desalojo referido cuando hizo notar que los supuestos contratos de comodato y locación entre madre e hijo (Sra. Ledesma y Sr. Gómez) tenían fecha cierta posterior a la exclusión de este último, y fue subrayado por la Cámara Civil en Documentos y Locaciones y en Familia y Sucesiones, en la sentencia del 15/08/2018 del mismo expediente.

Seguidamente expuso los motivos por los que en el caso la actora cumplió con la posesión ostensible y continua por 20 años como exige la ley. Así reiteró que al haber iniciado este proceso el 19/2/2020, solo necesitaba acreditar su posesión desde el 19/2/2000, plazo que también podría cumplirse durante la tramitación de este proceso y que a la fecha de su presentación (17/3/2023), su prueba podría iniciar desde el 17/3/2003 .

Argumentó que la posesión de la actora fue mal encuadrada a raíz de su relación con Miguel Bartolomé Gómez, por un prejuicio, al entender que era él y no mi mandante, el poseedor y ella la tenedora precaria, por un prejuicio machista y con sesgo de género al entender que era él y no ella, la poseedora. Indicó que en ese contexto, la omisión que debería llamar la atención es que a pesar de lo dicho, a la publicidad del juicio, del cartel puesto en el inmueble, en pleno Simoca, una ciudad pequeña, donde todo se sabe, la Sra. Ledesma no haya conseguido que su hijo, el supuesto tenedor precario, Miguel Bartolomé Gómez, haya declarado en este caso, y por qué ese hombre no cuestionó la supuesta posesión exclusiva de su mandante, sin embargo, no se presentó en el proceso y ello prueba de que la tenencia precaria es falsa y la posesión es reconocida, sin duda alguna.

Señaló que con la demanda se adjuntó una extensa prueba documental (hojas 2/82 del expediente digitalizado) que abarca un período largo de tiempo y que cubre con diversos instrumentos el pago de impuestos, servicios, el nacimiento de los hijos, la residencia de los hijos en el inmueble, el desalojo ganado por ser verosímilmente poseedora, la exclusión de su ex marido y fundamentalmente, la ocupación del inmueble por parte de su mandante, todo lo cual fue omitido por la sentencia.

Seguidamente detalló las declaraciones brindadas por los testigos Susana Sandoval, Elva Rosa Orellana, Juan David Marchesi, José Luis Ocaranza y Marcelo Alejandro Abdes. Respecto de Susana Sandoval, expresó fue clara al afirmar que desde chiquita conoce a la Sra. Almaraz, es su vecina; que vive al lado de su casa y que la conoce porque sus hijas se criaron juntas; que la actora vive hace como 29 años allí; que hizo muchas mejoras con muchísimo esfuerzo, como el techo, las habitaciones, la cocina, etc. y que lo fue haciendo de a poco; corroboró la separación de su esposo y que los tres hijos nacieron a lo largo de los años mientras ella vivía en esa casa. En relación de Elva Rosa Orellana, dijo que es vecina y que vive a dos casas; que vive hace más de treinta años allí; que hizo mejoras en la vivienda y que se separó del marido, al igual que sus hijos viven con ella. Juan David Marchesi, dijo que él vivía a la vuelta, que tenía un negocio y que la conoce a la Sra. por ser clienta del negocio; que allí vivía la actora con Gómez; que realizaron mejoras hace 10 o 12 años y que vive con sus hijos. Respecto de José Luis Ocaranza, dijo que conoce a la actora y a la casa, que era amigo de su marido, el Sr. Gómez; que hace más de 20 años vive allí con sus hijos; que hizo varias reformas y mejoras. Finalmente, destacó que el Sr. Marcelo Alejandro Abdes, dijo que es vecino, que vive hace 17 años ahí y que ella ya estaba; que vive al lado de su domicilio, a la derecha; que la actora vivía con su esposo y que se separaron seguro desde 2015; que ella hizo mejoras en la casa y que vivía con sus hijos. Concluyó que todos los testigos corroboraron el hecho

de que la Sra. Almaraz vive hace más de 20 años en el inmueble, que lo hizo con Bartolomé Gómez, que él se fue, que vivió con sus hijos allí, que hizo mejoras y que es la única que poseyó el inmueble en los últimos 20 años. Opinó que las tachas formuladas fueron contestadas oportunamente y no son, de ninguna manera, como reconoció la propia sentencia, un obstáculo para disminuir la credibilidad de los testigos.

Consideró que las pruebas aludidas se ven corroboradas por el informe vecinal y ambiental producido en el desalojo el 17/10/2017 con las declaraciones de los testigos Juan Pedro Castellano, Elsa Susana Sandoval y Mercedes de Jesús Córdoba, que nuevamente confirmaron la posesión de su mandante. Hizo alusión a la prueba de reconocimiento de inmueble realizada el 14/9/2022 con la presencia de la Sra. Jueza y de la Sra. Secretaria la que es concordante con la prueba documental y las declaraciones testimoniales, en el sentido de que el inmueble es ocupado, habitado y mantenido hace más de 20 años por Edith Elizabeth Almaraz. Prueba documental remitida (A3).

Manifestó que el proceso "Ledesma, Juana Paula c/ Gómez Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo", Expte. n° 849/13 es la prueba más acabada de que a su mandante ya se le reconoció su carácter de poseedora.

Consideró que la prueba compuesta, que se requiere en estos casos, permite indicar que ya en 11/11/1991 la Sra. Almaraz se domiciliaba en el inmueble de la litis y que el 24/7/1996 lo seguía haciendo, conforme surge del acta de nacimiento de uno de sus hijos. Reclamó que los pagos de impuestos y servicios, las refacciones, el informe ambiental y vecinal, y toda la prueba documental, debe leerse y valorarse en conjunto con la prueba documental, para concluir que sin lugar a dudas Edith Elizabeth Almaraz posee el inmueble en forma ostensible y continua desde el 11/11/1991. Opinó que los veinte años los cumplió el 11/11/2011 y continúa hasta la fecha, totalizando una continuidad de más de tres décadas ocupando el inmueble, haciéndose cargo de él y comportándose como dueña, por lo que debería ser reconocida como tal. Asimismo, expresó que si por alguna improbable razón no se considerase la prueba lo suficientemente robusta durante ese período, los veinte años igual estarían cumplidos desde el 19/2/2000 o desde el 17/3/2003 ya que la actora es una mujer vulnerable, sometida a violencia, y fue lo suficientemente fuerte como para criar a tres hijos y poseer como dueña el inmueble que prescribe.

Finalmente manifestó que las costas del proceso deben ser impuestas a la parte vencida y si se rechazara el recurso, deben ser impuestas en el orden causado por aplicación de los artículos 61 y 62 del CPCCT, atento a que su parte ha realizado suficientes méritos para ser eximida totalmente de las costas, además de que tuvo razón plausible para litigar la cuestión (artículo 61, inciso 1 del CPCC). Añadió que al integrar los honorarios las costas, sólo en caso de éxito e imposición de costas a la parte vencida, se devengarán los de la defensa pública (artículos 4 de la Ley 5.480 y artículo 160 novies de la Ley 6238).

2.- a) Contestó agravios la demandada Juana Paula Ledesma, con el patrocinio letrado del Dr. Raúl Eduardo Gómez, solicitando el rechazo del recurso i con costas y la confirmación de la sentencia apelada, fundada en los principios de la sana crítica y una adecuada valoración de los dichos de las partes, las pruebas ofrecidas y las normas aplicables al caso. Destacó que conforme lo normado por el art. 1915 del CCyCN, para la procedencia de la acción de marras se exige, además de la acreditación del ejercicio de actos posesorios, la demostración de que en la especie, en algún momento, la actora intervirtió el título de su posesión, para convertirse en poseedora animus domini del bien objeto de la litis, con exclusión de los anteriores poseedores y haciéndoles conocer de tal circunstancia.

Afirmó que en la sentencia se expresó que la Sra. Almaraz realizó un acto de intervención al contestar demanda en el juicio de desalojo y que fue ese el primer acto posesorio a partir del cual exterioriza indubitadamente su voluntad de detentar la cosa con ánimo de dueña y de excluir al titular registral o al poseedor. Refirió que tal contestación fue notificada a la Sra. Ledesma mediante cédula n° 1261 en fecha 28/8/2014 (fs. 65 juicio desalojo), fecha desde la que consideró que la actora comenzó a poseer a título de dueña., y que desde aquella fecha (28/8/2014) a la de la sentencia han transcurrido 8 años y 6 meses aproximadamente, no configurándose la antigüedad de 20 años requerida por la ley, por lo que se resolvió no hacer lugar a la pretensión de la parte actora.

En relación a los agravios vertidos por la actora expuso – de manera resumida - que: a) La parte no solo está obligada a probar el corpus, sino también el animus a partir de la fecha que declara la actora (año 1990) y que la invocación de lo resuelto en la sentencia del 9/2/2018 del juicio de desalojo", coincide con la Sra. Juez a quo en cuanto que es a partir de la sentencia de ese expediente, y conforme el art. 1915, que empezó a poseer la actora stricto sensu. Advirtió que la redacción de esa sentencia, está marcada por el verbo conjugado "han" que marca tiempo presente, o sea que, es a partir de esa sentencia que se considera que la actora sería poseedora. b) Posible heredera. Sugirió que en este punto surge un error, respecto de la verdadera identidad de la titular registral del inmueble objeto de la presente litis toda vez que surge del informe presentado por la Municipalidad de Simoca en fecha 30/11/2020 y por un informe incompleto del Juzgado Electoral, (ambos adjuntados la parte actora) que Juana Paula Luna MI 806.758, sería la titular registral del inmueble, pero que ello no es así, que no es la verdadera titular registral del inmueble ni mucho menos abuela de la demandada Juana Paula Ledesma, lo que surge de dos informes actualizados y completos que su parte extrajo del Juzgado Electoral y que adjuntó con su presentación conforme el art. 780 del CPCCT, en donde consta que Juana Paula Luna, MI 806.758, fallecida en el año 2010, según acta de defunción que consta en autos, nunca vivió ni residió en la ciudad de Simoca, sino que sus últimos domicilio fueron: Manchala - Famaillá, Monteros Viejo Banda del Río Salí, siendo el último en Mza 14, Casa 21, Barrio Piloto, Alderete, Cruz Alta. Insistió en que la verdadera titular registral del Inmueble es Juana Paula Luna, LC 965.727, fallecida en 1970, según acta de defunción presentada oportunamente, quien vivió y residió toda su vida en el inmueble de calle Rivadavia 535 cuya actual numeración es 371, de la localidad de Simoca, Tucumán, información que resulta de los informes del Juzgado Electoral, por lo que concluyó que resultando dicha información de las actas de nacimientos que constan en autos de los expedientes de los juicios de desalojo" y de alimentos, y pone en evidencia el vínculo parental entre el Sr. Miguel Bartolome Gómez, la Sra. Juana Paula Ledesma, y la Titular Registral Luna Juana Paula, LC 965.727, así como que esta última en vida fue la abuela de la demandada Sra. Juana Paula Ledesma. c) Inversión de la prueba. Adujo que todo el que alega un hecho, tiene la carga procesal de probarlo y que se equivoca la recurrente cuando afirma que no hay oportunidad procesal prevista para negar o rebatir lo afirmado por la Sra. Ledesma; d) Declaraciones invertidas. Manifestó que no hubo tales declaraciones invertidas ya que la magistrada las tomó textuales de las probanzas del juicio de desalojo, y sirvieron como complemento del análisis extenso y detallado de autos, haciendo uso de las facultades conferidas por los art. 127 y art. 136 del CPCCT; que si bien es cierto que el Juez en Documento y Locaciones, no tuvo en cuenta para su sentencia la declaración de Dora del Carmen Páez, María Inés Páez y Dante Omar Díaz, también resulta claro que no fueron tachados, por lo tanto sus testimonios sirvieron como tal a la Sra. Juez a quo; e) afirmó que se equivoca la apelante en cuanto considera que es innecesaria la intervención del título toda vez que el espíritu del art. 1915 CCCN, pone un límite al art. 1897 del CCCN, y concordantes, como así también revaloriza los principios "El orden público y la seguridad jurídica". Puntualizó que de las probanzas de autos surge que el inmueble era prestado por la demandada al Sr. Bartolomé Gomez quien residió en el mismo domicilio con su esposa; que ello demuestra a las claras que la actora y su entonces esposo tenían una simple tenencia sobre el inmueble y que la Sra. Almaraz empezó a comportarse como dueña a

partir de manifestar el animus de posesión en la contestación del juicio de desalojo y que prueba de ello está en la documental presentada por la actora, donde según consta que las facturas de la Luz del inmueble recién aparece ella, como titular del servicio, a partir del año 2016; g) Falta de perspectiva de género: sostuvo que la Sra. Juez en ningún momento hizo mención o acudió a tal argumento para llegar a una decisión judicial; h) Solución del caso propuesta por el recurrente: Tampoco es acertado el argumento del recurrente; que la actora expuso circunstancias y hechos que no fueron del modo que lo manifestó; destacó que su parte tuvo que advertir a la Sra. Juez que la actora no tenía expuesto el cartel en el inmueble, y que por esa razón el requisito de la publicidad, entre otros. Refirió que la prueba documental presentada solo demuestra elementos del corpus sin mencionar y tener en cuenta que todas las boletas de servicio que presenta, vienen a nombre de Juana Paula Ledesma, excepto el servicio de la luz que recién en el año 2016 pudo cambiar la titularidad de este servicio.

Solicitó por ello que se rechace el recurso en todas sus partes, se adjunte la documentación presentada conforme art. 780 del CPCC, con costas, e hizo reserva del Caso Federal.

2.- b) A su turno contestó los agravios el Dr. Gustavo Paliza, Defensor Oficial Civil y del Trabajo del Centro Judicial Monteros, en su carácter de Defensor de Ausentes solicitando que se rechace el recurso interpuesto por la parte actora, con costas.

Manifestó que no se acreditó la posesión (corpus et animus), de manera ostensible y continua y por el tiempo establecido en la norma, es decir, 20 años; que tal como surge de las constancias documentales, de los testimonios recabados en este proceso y en los conexos, la Sra. Almaraz no era poseedora a su ingreso al domicilio, sino que lo hacía en calidad de comodataria, en atención al préstamo realizado por la Sra. Ledesma, como parte del proyecto familiar de la actora con el hijo de la Sra. Ledesma. Resaltó que se confunde la recurrente la innecesariedad de buena fe para la prescripción, con el elemento subjetivo (animus); que no se está discutiendo si la Sra. Almaraz tenía o no buena fe, sino si efectivamente se comportaba como dueña; y que aun cuando la plataforma fáctica del caso “Zelaya” de la CSJT no sea exactamente la misma, ello no invalida las acertadas consideraciones sobre la necesidad, en este caso concreto, de acreditar el momento exacto del inicio de la posesión, en relación al elemento subjetivo, que, para la Sentenciante lo constituyó la contestación de la demanda de desalojo.

En relación a la irrelevancia de la condición de heredera de la Sra. Ledesma, respecto de la titular registral, expresó que coincide parcialmente con las apreciaciones del actor, ya que en el caso el eje de la discusión no es la titularidad registral del inmueble y los derechos de los sucesores de la Sra. Luna, sino la posesión de la Sra. Almaraz, en las condiciones exigidas por la ley y en el plazo previsto. Arguyó que se observa cierta oscuridad en los términos empleados en el acápite correspondiente a ese agravio, en cuanto menciona cuestiones confusas acerca de la Sra. Ledesma, expresando que la misma no sería hija de la Sra. Luna, por supuesta falta de coincidencias en los datos sobre el fallecimiento. Así, para el actor, la Sra. Ledesma no sería nieta ni heredera de la titular registral, cuestión ésta que no fue incorporada en la litis a través de la demanda y que, por lo tanto, no debe introducirse en esta instancia recursiva. Luego añadió que las cuestiones relativas a la sucesión de la Sra. Luna, deben tramitarse por la vía y forma que corresponda, pero no tienen influencia en la apreciación sobre el cumplimiento de los requisitos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, y estaría más relacionado a la legitimación pasiva en este proceso, cuestión esta no discutida.

En cuanto a la supuesta inversión de la carga de la prueba, y discrepando el criterio de la recurrente, señaló que la Sra. Almaraz debía acreditar desde qué momento se encontraba poseyendo el inmueble, no solo el señorío físico sobre la cosa, sino especialmente el elemento

subjetivo, es decir, desde qué momento empezó a poseer por sí y ni por otro (la Sra. Ledesma). Opinó que cuando la Sra. Jueza de primera instancia se refirió a “rebatir” la posición de la demandada, no aludió a la “contestación de la contestación de demanda”, que no existe, sino más bien a la acreditación de lo contrario a lo manifestado por la misma, esto es, que en realidad si era la poseedora del terreno desde la década del 90 y no una mera tenedora, lo que no hizo. Subrayó que aun cuando haya adjuntado documentación acerca de su ocupación, no pudo probar el animus desde la fecha exigida, sino recién a partir del año 2014, al contestar la demanda de desalojo incoada en su contra, intervirtió el título, con ánimos de despojar de la posesión a la Sra. Ledesma.

Respecto de las “declaraciones testimoniales invertidas”, Argumentó que la valoración que se haya dado a tal o cual testigo en otro proceso (el de desalojo), no obliga a la Sra. Jueza Civil y Comercial Común, a coincidir con tales criterios (hecho por otro magistrado) y que en el caso de autos, la Sra. Juez de primera instancia valoró la prueba, concordantemente con la demás producida en autos, y aún con la estrecha vinculación de ambos procesos, los fines de cada uno son diferentes y las cuestiones no pueden ser abordadas de la misma forma.

En cuanto a la supuesta irrelevancia de la interversión de título, indicó que la apelante soslayó el tema, cuando fue ese el eje central del argumento de la sentencia que recurre; y era fundamental que lo acredite.

En lo que respecta a la supuesta falta de perspectiva de género en la solución adoptada, expresó que coincide en que es necesaria una visión respetuosa de los derechos de este colectivo vulnerable, en cada proceso y en cada actuación, pero que en el caso no se observa que se haya vulnerado dicho mandato constitucional y convencional. Enfatizó que jamás defendería la violencia contra las mujeres o la subordinación a la que diariamente son sometidas, en función de una desigualdad estructural, y agregó que no es su función negar la condición de víctima de violencia de género de la Sra. Almaraz, flagelo que al parecer ha podido superar a través de la intervención estatal, pero que en su actual situación, no surge que la sentencia resulta violatoria de sus derechos como mujer o perpetue su desigualdad, toda vez que se trata de la adquisición de dominio sobre un inmueble, siendo la demandada, también una mujer, que además es anciana y, por lo tanto, merecedora de esa doble protección. Consideró que la versión de la Sra. Ledesma sobre el préstamo del inmueble como “estrategia opresora”, así como la teoría de la “venganza” de la ex suegra en contra de la nuera por el “ataque” a su hijo mediante la exclusión de domicilio, no se asienta en elementos probatorios y no pasan de ser meras especulaciones del actor, que no pueden considerarse de manera seria, para torcer una decisión que, a criterio de esta defensa, resulta ajustada a derecho.

Refirió que la recurrente luego efectuó una serie de consideraciones acerca de la solución correcta del caso, que es la que propuso en la demanda, expresando que habiendo iniciado el proceso en 19/02/2020, solo necesitaba acreditar la posesión desde 19/02/2000 y que se encuentra probado con la documentación adjuntada los actos posesorios durante el periodo de tiempo detallado, especialmente el pago de impuesto, servicios, nacimiento de los hijos, residencia de los hijos, entre otros, olvidando que, aun cuando se trataran de actos de aprehensión material del inmueble, falta todavía el animus domini, es decir, ocupación a título de poseedora y no de tenedora, señaló que por la documentación relevante, es aquella anterior al 19/02/2000, pero que sin embargo, la documentación acompañada es de fecha posterior a esa fecha, y no acredita la posesión por el plazo legal; y en relación al pago de impuestos y servicios, observó que no se encuentra acreditado que la actora los haya realizado efectivamente, sino que fue la propia Sra. Ledesma, demandada en autos, y su hijo el Sr. Gómez, quienes asumieron dichos pagos. Denunció que la actora entiende que los testigos corroboraron que la Sra. Almaraz vive en el inmueble hace más de 20 años, pero omitió considerar que esos testigos afirmaron que lo hacía en calidad de préstamo y no como

dueña. En cuanto al informe ambiental y vecinal, así como la inspección ocular, refirió que si bien dan cuenta de la ocupación del terreno, no puede dar cuenta a título de qué detenta tal ocupación, es decir, que no arroja datos sobre la calidad de tenedor o poseedor del inmueble.

Finalmente, respecto de las costas, opinó que en la especie no existen motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota, en especial considerando la litigiosidad del caso, con numerosas incidencias, así como la presente apelación, que generan un evidente desgaste jurisdiccional y de partes y letrados intervinientes, que debe ser atribuido al accionar de la actora.

Elevados los autos a esta alzada, en fecha 14/10/2022 se corrió vista a la Sra. Fiscal de Cámara Civil quien en su dictamen expresó que comparte los fundamentos expuestos en la sentencia recurrida, y que los agravios de la recurrente no constituyen una crítica razonada y concreta del decisorio que recurre (art. 777 del nuevo CPCC) por lo que consideró que corresponde declarar desierto el recurso de apelación deducido.

3.- Antecedentes relevantes de la causa.

a)- Del expediente digitalizado como surge de la nota actuarial de fecha 31 de agosto de 2020, surge que, en fecha 19/2/2020 el Dr. Agustín Eugenio Acuña, en representación de Edith Elizabeth Almaraz, inició demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 371 de la ciudad de Simoca, provincia de Tucumán, en contra de quien figure como titular de dominio en los registros respectivos, el que se encuentra identificado en la Dirección General de Catastro con los siguientes datos: Padrón 140.871, Matrícula 17.001, Orden 812, Circunscripción II, Sección A, Mza. 24, Parcela 2 y en el Registro Inmobiliario: Libro n° 143, Folio N° 277, S: B, Matrícula M-14623.

Relató que la Sra. Edith Elizabeth Almaraz y su ex marido fueron a vivir en el inmueble objeto de *litis* en los años 90, que en esa década nació su primer hijo Maximiliano Hernán, y que luego lo hicieron sus hijos menores, Miguel Alexis y María Ayelén Gómez. Expresó que desde el momento de la posesión en el inmueble la actora se comportó como exclusiva dueña abonando impuestos, servicios y realizando mejoras, lo que acredita con la abundante documentación de distinta índole que acompaña.

Afirmó que la Sra. Almaraz contrajo matrimonio con el Sr. Bartolomé Gómez, padre de sus hijos, en el año 2007 y que se separó en el año 2013; que el Sr. Gómez fue excluido del inmueble mediante resolución del Juzgado de Instrucción Penal y de Menores del Centro Judicial Monteros de fecha 29/4/2013 y que actualmente están divorciados. Manifestó que, por otro lado, la Sra. Almaraz tiene un juicio de desalojo a su favor respecto del inmueble de la *litis* en el que se probó que es la poseedora y que los hechos narrados constituyen claros actos posesorios regulados por el art. 1928 del CCyCN, que evidencian que la actora ejercía un poder de hecho sobre la cosa, comportándose como titular del derecho real independientemente de que lo fuera o no (art. 1909 del CCyCN) además de ostensible y continuo (art. 1900 del CCyCN).

Expuso que la actora abonó los impuestos y servicios de luz y agua lo que no solo evidencia el carácter *animus domini* de su representada, sino que también es un elemento complementario de la posesión. Destacó que desde la fecha de adquisición hasta la presentación de la demanda, se encuentra cumplido el término de 20 años exigido por la ley (art. 1899 del CCyCN). Fundó su derecho en los arts. 1897, 1899 y 1900, 1909, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1922, 1924, 1928, 1929, 1930, 2565, 2551, 2532, subsiguientes y concordantes del Código Civil y Comercial y la Ley E-0391 (ex Ley 14.159 según el Digesto Jurídico Argentino).

Adjuntó como prueba documental: los originales de plano de mensura para prescribir a nombre de Edith Elizabeth Almaraz n° 79633/19, expte. n° 5151-S-19, aprobado en la Dirección General de Catastro en fecha 8/4/2019; Certificados de residencia de fechas 29/7/2016, 12/4/2013 y 24/5/2017; Certificado de pobreza de fecha 18/1/2010; solicitud de cambio de titularidad del medidor de la empresa Edet de fecha 17/4/2013; Copias certificadas de las actas de nacimiento y DNI de María Ayelen Gómez, Maximiliano Hernán Gómez y Miguel Alexis Gómez; DNI y carnet perinatal de Edith Elizabeth Almaraz; certificados de vacunación y libretas de calificaciones de Maximiliano Hernán Gómez y Miguel Alexis Gómez; Declaración jurada de IPSST de Miguel Bartolomé Gómez de fechas 30/6/2008 y 1/10/2014; boletas de compras a nombre de Edith Elizabeth Almaraz fechadas entre los años 2012 al 2019; recibos de pago de impuesto inmobiliario (años 2014, 2015, 2017), del servicio de agua potable Sat (años 1996, 2013, 2019, 2015), del servicio de energía eléctrica Edet (años 2019, 2017, 2016, 2016, 2014, 1996) y de Rentas Municipal de Simoca (años 2017, 2019). Copia de Resoluciones de fecha 29/04/2013, 09/02/2018, 15/08/2018 y diez (10) fotografías impresas.

Librados los informes de ley, en fecha 22/6/2020, contestó la Dirección General de Catastro informando que el inmueble identificado con el Padrón Catastral n° 140.871 tiene como titular dominial y responsable fiscal a la Sra. Luna Juana Paola, inscripto en Matrícula Registral M-14623 (sic). El Departamento de Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro en fecha 16/7/2020 informó que en sus registros no hay antecedentes ni documentación referente a que el inmueble consultado y descrito haya estado o estuviera inscripto su dominio real a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán (sic.). En fecha 7/10/2020 el Juzgado de Paz de Simoca informó que se dio cumplimiento con la instalación en el inmueble objeto de litis del cartel indicativo, correspondiente a la presente causa. La Municipalidad de Simoca, mediante informe del 30/9/2020, puso en conocimiento que, según datos de Catastro de la Provincia, la titular dominial y responsable fiscal del padrón n° 140871 es la Sra. Luna Juana Paula, Dni n° 806.758, Cuit/Cuil n° 27-00806758-4.

b)- En fecha 12/10/2020 se apersonó en autos Juana Paula Ledesma, con el patrocinio letrado del Dr. Manuel Oscar Pérez, quien invocó ser nieta, y única y universal heredera de Juana Paula Luna, conforme acta de nacimiento en donde consta el reconocimiento que hiciera su madre Hortensia de Jesús Carrasco y el acta de defunción de la cual surge que la Sra. Carrasco es hija de la titular registral. Manifestó que es de público conocimiento que su hijo Miguel Bartolomé Gómez vivía en el inmueble de la litis junto a su esposa (actora en autos) quienes posteriormente se divorciaron. Contó que la Sra. Edith Elizabeth Almaraz logró la exclusión del hogar del Sr. Gómez, pero que ello no significa que pueda intervertir el título, ni pretender la propiedad de un inmueble sobre el cual jamás ha tenido derechos posesorios, y que tanto es así que aún existe un juicio de desalojo que no puede finalizar mientras existan honorarios impagos y demuestra que la ocupación nunca ha sido pacífica.

c)- Corrido el traslado de la demanda por nota actuarial de fecha 19/8/2021 se informó: “el plazo para contestar demanda por parte de la Defensora de Ausentes venció con cargo extraordinario el día 26/7/2021 a hs 10:00, por lo que por decreto de igual fecha se tuvo por incontestada la demanda por parte de la Defensora de Ausentes.

d)- En fecha 7/9/2021, contestó demanda Juana Paula Ledesma con el patrocinio letrado del Dr. Manuel Oscar Pérez quien negó los hechos y el derecho invocado por la actora, y solicitó que oportunamente se rechace la demanda con costas. Negó que la actora haya adquirido el derecho real de dominio sobre el inmueble ubicado en calle Rivadavia 371 de la ciudad de Simoca; negó que le asista derecho alguno para entablar la demanda de autos; negó que se haya comportado como legítima dueña; la autenticidad de la documental acompañada así como de la firma y contenido de las misma; y negó que la exclusión del marido le diera derecho de propiedad. Asimismo, sostuvo que los impuestos y servicios fueron abonados siempre por Bartolomé Gómez y ofreció como

prueba el juicio caratulado: “Almaraz Edith Elizabeth c/ Gómez Miguel Bartolomé s/ Alimentos - Expte. 689/13”, que tramita por ante el Juzgado en Familia y Sucesiones, Única Nominación de Monteros.

Indicó que surge del acta de defunción de Juana Paula Luna y su propia acta de nacimiento el reconocimiento de su madre Hortensia de Jesús Carrasco (hija de Juana Paula Luna) y que permitió a su hijo Miguel Bartolomé Gómez que viva en ese inmueble con su esposa (actora en autos) quien no podría invocar derechos posesorios, correspondiendo así el rechazo de la demanda.

e) Al resolver, la Sra. Juez de primera instancia rechazó la demanda. Expresó que aun cuando no se acreditara en autos que la Sra. Ledesma tenga efectivamente derechos hereditarios sobre el inmueble objeto de la litis - ya que el juicio sucesorio ofrecido como prueba aún se encuentra en trámite - surge de las constancias de autos que la actora (Sra. Alcaraz) y el Sr. Miguel Bartolomé Gómez ingresaron al inmueble con motivo del préstamo efectuado por la Sra. Ledesma, lo que resulta atendible al ser la madre del Sr. Gómez. De allí que afirmó para la procedencia de la acción de marras se exija, además de la acreditación del ejercicio de actos posesorios, la demostración de que en la especie, en algún momento, la actora intervirtió el título de su posesión, para convertirse en poseedora animus domini del bien objeto de la litis, esto es, con exclusión de los anteriores poseedores y haciéndolos conocer de tal circunstancia.

En tal sentido, consideró que la actora Sra. Almaraz realizó un acto de interversión al momento de contestar demanda en el juicio de desalojo en donde de forma reiterada expresó: “Soy propietaria y poseedora del inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 371 de la ciudad de Simoca, Prov. de Tucumán. Soy poseedora en forma pública, pacífica e interrumpida de la propiedad”, lo que consideró el primer acto posesorio a partir del cual exteriorizó indubitablemente su voluntad de detentar la cosa con ánimo de dueña y de excluir al titular registral o al poseedor. Conforme a ello valoró que aquella contestación fue notificada a la Sra. Ledesma mediante cédula n° 1261 en fecha 28/8/2014 (fs. 65 juicio desalojo), la que tomó como fecha inicial a partir de la cual la actora comenzó a poseer a título de dueña, y concluyó que, desde esa fecha hasta la fecha de esa sentencia transcurrieron 8 años y 6 meses aproximadamente, no configurándose la antigüedad de 20 años requerida por la ley.

4.- En sus agravios, la accionante cuestionó lo resuelto, en cuanto se rechazó la demanda de prescripción adquisitiva. La actora consideró que se formuló una valoración arbitraria de la prueba, citando los párrafos de la sentencia que no resultaron favorables a su pretensión y los cuestionó. Denunció que la Sentenciante confundió su calidad de poseedora con la de mera tenedora del bien; que omitió considerar que se encuentra en posesión del bien desde hace más de treinta años, que no tuvo en cuenta la carga dinámica de la prueba, y que la magistrada debió valorar en su fallo la perspectiva de género dada la violencia psicológica, moral, económica y física ejercida por los codemandados sobre su persona.

4.- a) Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

4.- b) Atento las constancias de autos, documentación original y expedientes que se tienen a la vista, corresponde el rechazo de los agravios y la confirmación de lo resuelto en cuanto a la desestimación de la demanda.

Previo a entrar al análisis de los agravios, cabe señalar que en nuestro sistema legal el art. 1942 del CCyCN en idéntico sentido que el art. 2510 del CC velezano establece que: “El dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio. No se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, o las ejerza otro, excepto que éste adquiera el dominio por prescripción adquisitiva”, por ello las elaboraciones de la doctrina y jurisprudencia realizadas con el régimen del Código velezano anterioridad son aplicables al presente, en el sentido de que quien pretenda obtener la declaración de usucapión debe acreditar que ha poseído el inmueble que pretende usucapir con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, ostensible y continua y que, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo exigido por la ley (CSJN, 1.1.75, Fallos 291:139), y su valoración por parte del juzgador debe ser estricta, dadas las razones de orden público involucradas (B. Arean, "Curso de derechos reales", p. 334, Abeledo Perrot, 2000). La prueba debe ser concluyente y los actos posesorios inequívocos. En ese sentido se ha pronunciado este Tribunal en expte. 326/14, sentencia n° 108 del 31/5/2019). Se requiere la acreditación de expresiones claras y convincentes del animus domini, los actos de posesión deben poder caracterizarse como un ejercicio directo del derecho de propiedad y no ser producto de una simple tolerancia del titular del fundo. Vale decir, el poseedor debe probar en todos los casos el hecho posesorio, no bastando al efecto con la acreditación del corpus, sino que es preciso demostrar que la cosa se tiene con la intención de ejercer sobre ella un derecho de propiedad. Poseer implica en los hechos comportarse como propietario de una cosa (corpus), sin reconocer en otro un señorío superior (animus).

Asimismo, la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación, aun referido al régimen del Código velezano, pero en consideraciones que cabe aplicar a la presente, *in re* "Malossi, Noemí Adriana c/ E.N.A. - O.N.A.B.E. s/prescripción adquisitiva", en sentencia del 15/7/2014 ha expresado que: "...a los fines de adquirir el dominio de ese modo, resulta necesario que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373 del Código Civil y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto por el art. 2524 inc. 7° de aquél (art. 4015 código cit.) (Fallos: 291:139). Es necesario que el pretenso 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; este elemento subjetivo importa no reconocer la titularidad del dominio en otro (Fallos: 311:2842 y 328:3590). Que según es jurisprudencia de esta Corte, la comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Ello es así, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio (Fallos: 123:285; 284:206; 291:139). No basta que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Fallos 326:2048)." Y agregó: "...Que la comprensión global y entrecruzada de los aspectos fácticos ventilados en la causa lleva a considerar que no existen actos posesorios realizados a título de dueño durante el lapso de 20 años para usucapir. La prueba tiene que ser plena e indubitable, demostrativa y sin ninguna clase de duda, de que están cumplidos todos los requisitos de la ley para poder adquirir por prescripción...". En igual sentido, se ha pronunciado *in re*: "Aero Club Salta vs. Estado Nacional s/Ordinario - Posesión veinteañal", sentencia del 4/7/2003; Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN, RC J 1186/04; "Estado Nacional - Ministerio del Interior vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión", sentencia del 27/9/2005, Rubinzal Online, RC J 2081/05; "Estado Nacional - Ministerio del Interior - Prefectura Naval Argentina vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión", sentencia del 27/9/2005; Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN; RC J 104565/09. (cfr. sentencias de este Tribunal n°35 del 22/03/2016 Registro: 00044360; expediente n° 109/12 sentencia n° 122 del 7/6/2017; y de manera

semejante en expedientes n° 761/10, sentencia n° 159 del 4/9/2015, sent. n° 106 del 30/6/2016; sent, n° 50 del 27/3/2013, entre otros pronunciamientos).

Por otra parte, el art. 1909 del CCyCN prescribe: “Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”, es decir, el artículo establece que, para que haya posesión, es menester la reunión de dos elementos: el *corpus* y el *animus domini*. El *corpus* es el elemento objetivo de la posesión, se da cuando se “ ejerce un poder de hecho sobre una cosa”. Como se ha señalado, supone, el despliegue de un poder de disposición física sobre la cosa, y como tal debe ser querido. El *corpus* no se confunde con la cosa, que es su objeto (art. 1912 CCyCN). Implica actuar materialmente sobre ella, lo que puede tener lugar a partir del obrar del propio poseedor o de un tercero (“por sí o por medio de otra”, dice la norma), sin embargo, la posesión, una vez adquirida, se conserva aún a falta de ese contacto (art. 1929 CCyCN), lo que permite considerar que hay *corpus* siempre que exista la “posibilidad” de actuar sobre la cosa que es su objeto. El *animus domini* refleja el componente subjetivo de la posesión, como señala la última parte del art. 1909 “ comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”, ese “comportarse” con relación a la cosa como si fuera titular de un derecho real, aunque pueda no serlo, supone una voluntad exteriorizada. Ello implica que el *animus domini* no es pura subjetividad. De otro modo, si solo fuera un puro estado anímico del sujeto, sería muy difícil —por no decir imposible— acreditarlo. Bastará, pues, con acreditar los hechos a partir de los cuales sea posible extraer un comportamiento en el sentido que apunta la norma (cfr. Federico J. Causse y Christian R. Pettis, comentario al art. 1911, en “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Tomo V Libro Cuarto Artículos 1882 a 2276, Caramelo, Gustavo Código Civil y Comercial de la Nación Comentado / Gustavo Caramelo; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Infojus, 2015, p. 40/41)..

A diferencia de la posesión, el art. 1910, dice: “Hay tenencia cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor”.

Ahora bien, el art. 1911 prescribe: “Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa. Quien utiliza una cosa en virtud de una relación de dependencia, servicio, hospedaje u hospitalidad, se llama, en este Código, servidor de la posesión”.

Comentando esta norma se ha señalado que: “La presunción de posesión contenida en la primera parte del artículo facilita la prueba del *animus domini*, que (...) junto al *corpus* determina la existencia de la posesión (...). Ello implica que la presunción favorece a quien cuenta con ese elemento objeto y, por tanto, ejerce un poder de hecho sobre la cosa (*corpus*). Debe destacarse, sin embargo, que la presunción no es absoluta sino *iuris tantum*, por lo que admite prueba en contrario. De modo que quien pretende valerse de ella le basta con demostrar la concurrencia del elemento objetivo de la posesión, y que, en cambio, quien afirme que en realidad es un tenedor, tiene a su cargo la prueba de que en el caso el *animus domini* está ausente. A tales efectos, le bastará con probar que la ocupación del inmueble tiene su causa en un contrato de locación o comodato (cfr. Federico J. Causse y Christian R. Pettis, comentario al art. 1911, ob.cit., .p. 42).

En la especie, la actora afirmó que reside en el inmueble objeto de la litis en forma ininterrumpida y pacífica desde los años 90 cuando se fue a vivir con el Sr. Miguel Bartolomé Gómez, con quien contrajo matrimonio en el año 2007 (Cfr. acta de matrimonio obrante en el juicio “Almaraz Edith Elizabeth c/ Gómez Miguel Bartolomé s/ Alimentos” - Expte. n° 689/13 traído a la vista). Expresó que vivió en dicha propiedad junto a su esposo e hijos hasta el año 2013 en que el Sr. Gómez fue excluido del hogar mediante resolución n° 88 de fecha 29/4/2013 dictada en los autos “Gómez

Miguel Bartolomé s/ Lesiones (víctima Almaraz Edith Elizabeth) - Expte. n° 1035/13”), año en el que también se divorció de su esposo. Entre otras consideraciones manifestó que el juicio caratulado “Ledesma, Juana Paula c/ Gómez Miguel Bartolomé y otro s/ Desalojo”, expediente n° 849/13, es la prueba más acabada de que a su mandante ya se le reconoció su carácter de poseedora.

Al apersonarse en autos la Sra. Juana Paula Ledesma, indicó que la propiedad le pertenece por ser hija de Hortensia de Jesús Carrasco y nieta de la titular registral (Sra. Juana Paula Luna), y que permitió a su hijo Miguel B. Gómez habitar en el inmueble con motivo de su unión con la Sra. Almaraz, circunstancia que se mantuvo hasta el año 2013, fecha en la que su hijo fue excluido de la vivienda familiar, pero que en ningún caso esa circunstancia implicó que la actora pueda “intervertir el título ni pretender hacerse dueña de algo que jamás ha tenido derechos posesorios”. Alegó que de la prueba aportada surge con claridad la posesión del inmueble en cabeza de quien es heredera de su titular registral, resultando así la actora una mera tenedora del bien.

Consecuentemente, cabe verificar si la parte actora era poseedora o tenedora al tiempo en el que expuso inició su relación de poder. Cabe aclarar asimismo, que las posiciones de las partes ya fueron sustentadas en el juicio de desalojo, aun cuando fueran distintos los fines de aquel proceso con los del presente.

No se encuentra controvertido en autos que el inmueble sobre el cual versa la presente acción, se encuentra ubicado en calle Rivadavia n° 535 (ex 371) de la localidad de Simoca, identificado con el Padrón Catastral n° 140871, Matrícula M-14623 cuya titular registral es Juana Paula Luna. Cabe mencionar que de las pruebas obrantes en autos surge que el informe del Registro inmobiliario figura como titular registral la Sra. Luna, Juana Paula; argentina, soltera por compra efectuada mediante escritura n° 201 de fecha 16/10/1951, inscripta en fecha 23/1/1952, Antecedente dominial L°: 00143 - F°: 277- S/B- Zna: M, de donde surge que Antonio García vendió a la Sra. Juana Paula Luna un terreno ubicado en la localidad de Simoca, compuesto por diez metros de frente por treinta de fondo, comprendido dentro de una mayor extensión según título inscripto en registro folio ciento ochenta y tres, certificado 75845, identificado como Circ. II, Sección A, Mz. 12-5-6, parcela 1, Padrón 44640, Matrícula 17.001/285, fecha en 23 de enero de 1952. De ese informe no surge indicación del documento de identidad de la titular. Luego, el certificado de defunción adjuntado por el Defensor Oficial, representante de la parte actora, da cuenta de que la Sra. Juana Paula Luna, DNI n° 806.758, nació en 1 de enero de 1927 y falleció en 17 de junio de 2010, con domicilio en distintas localidades de la provincia como Famaillá, Monteros, Cruz Alta, siendo su último domicilio en la localidad de Alderetes, Cruz Alta, Tucumán. Por su parte, la demandada adjuntó acta de defunción de la Sra. Juana Paula Luna, LC n° 965.727, ocurrida en 12/11/1970, con domicilio en la localidad de Simoca, lo que permite concluir que no se trata de la misma persona.

Si bien en sus agravios el Sr. Defensor Oficial representante de la parte actora manifestó que la Sra. Ledesma no acreditó su relación de parentesco con la titular registral, por no coincidir los datos aportados por la Junta Electoral y el informe del Registro Inmobiliario y demás datos recogidos en autos, tal como lo expresó la Sra. Juez a quo, se encuentra acreditado y no es desconocido por la parte actora, que el Sr. Gómez es hijo de la demandada en autos, Sra. Juana Paula Ledesma, a la vez que surge del acta de matrimonio del Sr. Gómez con la Sra. Almaraz; también surge acreditado que la nombrada a su vez es hija de la Sra. Carrasco y que esta última es heredera de quien figura como titular registral (cfr. los autos “Luna Juana Paula s/ Sucesión” - expediente n° 676/22” y las escrituras n° 95 del 16/8/1976 y 157 del 20/11/1978 sobre Cesiones de Acciones y Derechos Hereditarios otorgadas a favor de Juana Paula Ledesma y actas de defunción). Igualmente adjuntó la demandada acta de reconocimiento de paternidad efectuada por el Sr. Ledesma respecto de Juana Paula Ledesma, donde consta que es hija de Hortensia de Jesús Carrasco, y acta de defunción de la Sra. Hortensia Carrasco donde surge que es hija de Manuel Carrasco y de Juana

Paula Luna.

Al contestar agravios, la accionada acompañó un informe de la Secretaría Electoral Nacional de Tucumán, Juzgado Federal n° 1, del que surge que en los registros de ésta Secretaría Electoral Nacional la ciudadana Ledesma Juana Paula MI n° 4.761.762, registra su domicilio en calle Rivadavia 371 (hoy 535), Simoca, Tucumán. Es así que este informe de la Junta Electoral da cuenta de dos ciudadanas del mismo nombre (Juana Paula Luna) la primera con domicilio en Marchala, Monteros, Banda del Río Salí y Cruz Alta, empadronada en Río Colorado, con LC. n° 806.758, fallecida en 2010 y la segunda con domicilio en Simoca, nacida en 1888 y fallecida en 1970, con MI n° 965.727, empadronada en Simoca.

El proceso sucesorio al que alude la recurrente, caratulado "Luna Juana Paula s/ Sucesión" – expediente n° 676/22, que tramita por ante el Juzgado de Familia y sucesiones, Única Nominación del Centro Judicial de Monteros, fue iniciado recientemente por la Sra. Juan Paula Ledesma, y si bien se encuentra en su etapa inicial, se adjuntó informe del Juzgado Federal, Secretaria Electoral, de cual surge que la causante Juana Paula Luna LC n° 0.965.727, hija de María Nicanora Luna, que nació en 1888 y residió en calle Rivadavia n° 371 (antes Rivadavia 535) de la Ciudad de Simoca, hasta su fallecimiento ocurrido el 12 de noviembre de 1970.

El informe de la Dirección General de Catastro, identifica el Padrón Catastral n° 140871 con la Matrícula M-14623, a nombre de Juana Paula Luna, DNI n° 806.758, respecto del inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 371, Simoca. Es decir que este informe se contrapone al informe antes referido acerca de los antecedentes de dominio, creando confusión sobre la identidad de la titular Registral.

Sin perjuicio de ello, no es un hecho controvertido que la Sra. Almaraz ingresó a la vivienda con motivo de su vínculo afectivo y posterior matrimonio con el Sr. Gómez (hijo de la demandada Juana Paula Ledesma – quien se apersonó en autos e invocó derechos hereditarios respecto de la titular registral Juana Paula Luna).

Manifestó la Sentenciante "En efecto - y sin perjuicio de que no se encuentra acreditado en autos que la Sra. Ledesma tenga efectivamente derechos hereditarios sobre el inmueble, pues el juicio sucesorio ofrecido como prueba en autos aún se encuentra en trámite - surge de las constancias de autos que la actora y el Sr. Gómez ingresaron al inmueble objeto de litis porque aquella se los facilitó en préstamo, lo que resulta atendible al ser la Sra. Ledesma madre del Sr. Gómez".

Indica la actora que no podía negar lo manifestado por la demandada, como señaló la Sentenciante, porque en el iter del proceso, luego de la contestación de demanda sigue la apertura a pruebas, no obstante, a diferencia del argumento esgrimido por la recurrente, cabe señalar que la accionante, por el juicio de desalojo ya conocía la postura de la demandada, y sin embargo, como señaló la Sentenciante omitió explicar cómo ingresó al inmueble o cómo lo adquirió para sí, postura que se mantiene en los agravios en donde se apoya en la sola presunción del art. 1911 del CCyCN, pero cabe recordar que tal presunción es iuris tantum y como dijo la Sentenciante, en el caso resultó desvirtuada. A ello cabe agregar que la parte actora niega el préstamo efectuado por la Sra. Ledesma así como sus derechos posesorios por no haber acreditado su condición de heredera de la titular registral, pero no desconoce que el Sr. Gómez, hijo de la Sra. Ledesma, con anterioridad al vínculo que los unía - quien tenía un matrimonio anterior del que se había separado ya residía en ese mismo inmueble, conforme surge de las declaraciones testimoniales de Sandoval y Orellana (prueba ofrecida por la parte actora), cuyos dichos no fueron cuestionados por la recurrente. Con ello quedó acreditado que antes que ingresara la actora al bien, este ya era poseído por la demandada a través de su hijo, desvirtuando en consecuencia la presunción del art. 1911 y resultó

acreditada su situación de la actora como servidora de la posesión, en los términos de la última parte del art. 1911 del CyCN. De igual manera, la propia actora, en el escrito de demanda por alimentos en los autos caratulados “Almaraz c/ Gomez s/ alimentos” - expte n° 689/13 que tramitó en el Juzgado Civil en Familia y sucesiones de la IIIª Nominación, indicó - a esa fecha, año 2013 - como domicilio del Sr. Miguel Bartolomé Gómez el de calle Rivadavia n° 371 (hoy 535) de la ciudad de Simoca. Por su parte, del informe de la Secretaría Electoral de fecha 3/5/2021 adjuntado en autos surge que la Sra. Juana Paula Ledesma posee domicilio en el inmueble antes señalado.

Siendo así, y aun cuando la recurrente insiste en que su posesión cuenta con más de 20 años necesarios para adquirir por prescripción, lo cierto es que no resulta suficiente el *corpus*, sino que pesaba sobre ella la obligación de acreditar cómo es que comenzó su posesión a título de dueña, de forma exclusiva y excluyente respecto de la anterior poseedora quien mantenía el bien a través de su hijo y que luego fuera esposo de la accionante, Sr. Gomez. Es decir, debía justificar no solo el tiempo de su posesión sino también el animus domini (posesión propia y excluyente de toda otra posesión), como lo expresó la Sentenciante, sin que fuera rebatido por la recurrente, “los propios dichos de la actora me permiten tener por acreditado que la causa que dio origen a la relación de poder que afirma tener la actora con la cosa objeto de este juicio fue, justamente, su relación afectiva con el Sr. Gómez con quien luego contrajo matrimonio y residió conjuntamente en el inmueble hasta que, este último, fue excluido por orden judicial de fecha 29/04/13” y “Lo cierto es que la actora no aclara en su narración el momento exacto en que comenzó a poseer el inmueble y las pruebas obrantes en autos dan cuenta de que inicialmente -cuando ingresó en los 90’- habitó el inmueble con su entonces pareja como tenedora precaria”.

Es decir que, en lo relativo a la posesión del inmueble, no existe controversia respecto de la fecha en que la Sra. Almaraz comenzó a habitar en el mismo (desde los años 90) y que lo hizo con motivo de su unión con el Sr. Gómez y luego con sus hijos; que el Sr. Gómez fue excluido mediante una resolución conyugal en el año 2013 y que fue recién en el año 2014 (al ser demandada por desalojo por la Sra. Ledesma, madre del Sr. Gómez, cuando se manifestó como poseedora a título de dueña), lo que se corrobora además con las testimoniales producidas en autos y las brindadas en el juicio de desalojo, reproducidas en la resolución impugnada.

Conforme a ello Sra. Ledesma, que poseía el bien a través de su hijo el Sr. Gómez no perdió su calidad de poseedora, desde que la actora continuó en el inmueble en el carácter de tenedora hasta que modificó dicha condición, que hizo conocer a la demandada en el año 2014, quien en ejercicio de su posesión reclamó el bien en el juicio de desalojo, aunque con resultado negativo. Es por ello acertada la sentencia recurrida en cuanto expresó que “la Sra. Almaraz ha realizado un acto de interversión, al contestar demanda en el juicio de desalojo antes reseñado, acto en el que, de forma reiterada expresa: “Soy propietaria y poseedora del inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 371 de la ciudad de Simoca, Prov. de Tucumán Soy poseedora en forma pública, pacífica e interrumpida de la propiedad”, siendo este, conforme las constancias de autos, el primer acto posesorio a partir del cual exterioriza indubitadamente su voluntad de detentar la cosa con ánimo de dueña y de excluir al titular registral o al poseedor”. Luego, desde allí (interversión) es que debía acreditar que su posesión fue pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo que exige por la ley (de 20 años), plazo que no se cumplió en la especie.

Afirmó la actora que los artículos 1899 y 1900 del CCyC exigen que la posesión sea ostensible y continua durante veinte años pero que no se exige buena fe, de tal manera que alguien que hubiera empezado a adquirir por violencia, clandestinidad o abuso de confianza (artículo 1921 del CCyC) está en condiciones de adquirir por prescripción adquisitiva el inmueble; luego añadió que no hay norma legal que indique que deba confesar que ingresó violentamente en el inmueble y luego lo poseyó por veinte años, ni es un requisito de la Ley 14.159, que en su artículo 24 nada dice al

respecto y que en ausencia de norma alguna, rige la libertad.

Se equivoca la recurrente. No se trata en el caso de la buena o mala fe de la posesión, sino que no logró acreditar unos de los elementos de la posesión, es decir, la intención de tener la cosa para sí con exclusión de cualquier otro, con anterioridad a la fecha indicada por la Sentenciante como de interversión de título.

Tal como lo ha sostenido la CSJT en sentencia n° 708/2005, sentando las pautas hermenéuticas que han de regir la materia bajo examen (en las que ha seguido a la CSJN): “A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 7/9/93, "Glastra S. A. c. Estado nacional y otros", ED, 159-233; Bueres-Highton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pág. 749)". A su turno, en Fallo 300:651, puede leerse que, conforme la Excma. CSJN: “Debido al carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en su art. 2373 y el constante ejercicio de esa posesión, deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente” (Ver también: CSJN, 10/10/1918, Fallos 128:131; 26/10/1918 Fallos 128:239; 11/10/20 Fallos 132:377; 12/11/20 Fallos 133:42; 7/9/93 ED 159:232). Es así que la concurrencia de los extremos fácticos para declarar que se ha producido la prescripción adquisitiva, tiene una doble naturaleza adquisitiva/ extintiva, y en consecuencia, tornar procedente la acción debe ser materia de prueba, la que debe recaer sobre todos y cada uno de los elementos que integran un supuesto de hecho legal complejo, esto es el corpus, el animus, y el transcurso del tiempo. La prueba de la ocurrencia de dicho supuesto fáctico complejo incumbe a quien la alega y por tanto “le resultan aplicables las reglas generales del onus probandi, en tanto la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño; y mientras no se demuestre de algún modo que el bien es tenido animus rem sibi habendi los jueces deben considerar a quien lo ocupa como mero detentador, pues si así no fuera, todos los ocupantes y aún los tenedores a título precario, estarían en situación jurídica idéntica a la de los verdaderos poseedores [] Es que en los juicios de usucapión debe probarse la posesión animus domini "actual", también la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal» (SC Buenos Aires, -Alsua o Alsua y Grisetti, Celina Juana y otros c. Municipalidad de Laprida. Usucapión, AR/JUR/53049/2009) (CSJT, Provincia De Tucumán c/ Pizzo Marcos Javier S/ Reivindicación, Expte: n° 2010/13, sent. n° 980 del 4/12/2020).

Respecto al agravio sobre la valoración de las declaraciones testimoniales efectuada en la resolución impugnada, cabe señalar que la Sra. Juez a quo se refirió a los dichos de los testigos para tener por cierta la versión (en tanto todos fueron coincidentes) de que la Sra. Edith Elizabeth Almaraz actualmente vive en el inmueble objeto de litis con sus hijos y una nieta; y que lo hace desde hace más de 20 años; que con anterioridad convivía con su esposo y que, después de separarse de aquél, la actora hizo mejoras, refacciones y ampliaciones en el inmueble, todo lo cual no es rebatido por la actora y surge con claridad de la prueba obrante en autos al respecto. También consideró determinante las manifestaciones proporcionadas por los testigos Sandoval y Orellana (antes citadas) a fin de concluir que “la Sra. Almaraz es quien fue a vivir en el inmueble objeto de litis con su marido como simple tenedora y no como poseedora”, atento a que no logró demostrar el animus domini anterior al año 2014, necesario para poder prescribir.

No comparto lo expuesto por la parte recurrente en el sentido de que el solo ingreso a la propiedad desde la fecha referida en la demanda resulta suficiente a los fines de tener por acreditada su

posesión a título animus domini, porque, repito, la presunción del art. 1911 fue desvirtuada en el caso de autos. En efecto, no hay dudas de que el Sr. Gómez residió en la vivienda aun antes de que iniciara su relación con la Sra. Almaraz y que el motivo de su exclusión fue una decisión judicial y no por abandono de la posesión, ni por propia voluntad, y, más allá del discutido vínculo de parentesco de los demandados con la titular registral, tampoco hay dudas de que el inmueble en cuestión fue también el domicilio de la Sra. Ledesma y de su hijo, lo que surge de la documentación acompañada, antes detallada, y que a los fines de su valoración tiene el mismo efecto que la actora reclama respecto de las actas de nacimiento de sus hijos e impuestos por el período anterior a la fecha de la interversión de título. En el caso de autos en que la actora reconoce que su posesión se inició al comenzar su convivencia con el señor Gómez, con el que luego contrajo matrimonio (en el año 2007) hasta su separación ocurrida en el año 2013, omitió explicar en todo momento detalles sobre la posesión del Sr. Gómez anterior a su ingreso, o cómo es que comenzó su posesión animus domini desde el año 1990 si no fue mediante préstamo de su entonces suegra o por su relación con el Sr. Gómez. Es que en esa inteligencia, debía también probar la actora que durante su unión convivencial y posterior matrimonio, comenzó a poseer para sí, en desmedro de la madre de su suegra quien a través de su hijo y esposo de la actora se comportó como única dueña del bien, excluyendo y contrariando la posesión que ésta ostentaba a través de su hijo, toda vez que tal carácter a título de dueña fue en todo momento refutado tanto por el Sr. Gómez como por la Sra. Ledesma, situación que conocía la actora antes de la demanda del presente juicio por cuanto, como surge del juicio de desalojo. Es decir, tenía que acreditar la realización de un acto claro y concreto de interversión del título (como lo fue al contestar la demanda por desalojo) a partir del cual comenzaría el cómputo de la prescripción pretendida; carga que pesaba sobre ella, pues, la prueba de la interversión del título, de acuerdo con los principios generales que rigen el onus probandi, se encuentra a cargo de la parte que la invoca.

Se equivoca también la parte recurrente cuando cuestiona la valoración de la Sentenciante respecto del juicio de desalojo., al sostener que las declaraciones testimoniales acerca de las existencia de un comodato efectuadas en 19/10/2017 en el proceso de desalojo fueron dejadas de lado por lo inverosímiles, pero que sin embargo, casi cinco años después, sirvieron para acreditar que el préstamo existió desde la década del 90. Sin embargo, tal como lo expresó la Sra. Juez a quo, el desalojo fue rechazado en razón de que los contratos de comodato y locación fueron considerados inoponibles a la actora y los testigos que allí declararon manifestaron que la Sra. Almaraz ingresó al inmueble en la década del 90 en razón del préstamo de uso que le hiciera la Sra. Ledesma (que en ese entonces era su suegra), sin que fueran tachados ni en su persona ni en sus dichos. Tales manifestaciones son asimismo coincidentes con lo declarado por la Sra. Sandoval y la Sra. Elva Rosa Orellana (no cuestionados) en cuanto a que antes que la actora ingresara a la propiedad, ya vivía allí el Sr. Gómez.

Es así que no asiste razón a la parte recurrente cuando manifiesta que “la posesión de la actora fue mal encuadrada a raíz de su relación con Miguel Bartolomé Gómez, por un prejuicio, al entender que era él y no mi mandante, el poseedor y ella la tenedora precaria, lo que consideró que ya fue descartado anteriormente y destacó el prejuicio machista y con sesgo de género al entender que era él y no ella, la poseedora”. Ello por cuanto de autos surge el carácter de poseedora de la madre del Sr. Gómez y no por una presunción o prejuicio “machista” como indicó en sus agravios. Nada obstaría reconocerle tal carácter a la Sra. Almaraz (como de hecho se le reconoce en la sentencia, pero a partir del referido juicio de desalojo donde claramente se expidió acerca de su carácter animus domini) pero nos enfrentamos con el obstáculo de que sencillamente la actora no acreditó que inició su posesión a título de dueña - sino como tenedora - carácter que necesariamente debía probar.

No siendo un hecho controvertido que la ocupación inicial del inmueble devino como consecuencia de su relación con el Sr. Gómez, quien recibió el bien antes de la actora de su madre, la Sra. Ledesma, es que la Sra. Almaraz debió cambiar válidamente ante los demandados, mediante manifestaciones externas inequívocas y suficientes, el carácter de servidor de la relación de poder con el que accedió a la ocupación del inmueble, legitimándose como poseedora animus domini, en las condiciones requeridas para usucapir.

Ello así por cuanto, conforme a la ley, nadie puede cambiar por su propia voluntad interna ni por el transcurso del tiempo la causa de su ocupación; si se comenzó como mero tenedor, así ha de continuar hasta que por actos exteriores se mute la causa originaria (art. 1915 del CCyCN, ex art. 2458 del CC).

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

locación, como señaló el Sentenciante (...). Con respecto a las fotografías y la documentación valorada ut supra debo decir que no resultan suficiente para intervertir el título, en tanto, aquella supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al propietario el ejercicio de sus facultades, esto es, la realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de ella (...) De la inspección ocular realizada y descrita, surge que si bien el Sr. E. manifestó tener documentos que lo avalan como propietario no los exhibió según sus dichos por no considerarlo oportuno; sin embargo ante el requerimiento de un mandamiento judicial, exhibir los títulos que respaldan su ocupación y teniendo en cuenta que en su contestación y en los respectivos agravios hizo mención a la existencia de un recibo de pago, que acreditaría la compra de la propiedad, es que no se observa motivo alguno que justifique su negativa (...) Es por ello que habiendo sido cuestionada la autenticidad del recibo de pago mencionado por el agraviado y no llevarse a cabo la pericial caligráfica oficial por las razones señaladas, no puede considerarse a éste como apto para intervertir el título de la posesión en los términos del art. 2458 (...). Conforme a la valoración de pruebas efectuadas, interpreto compartiendo la conclusión del Sr. Juez de Primera Instancia, que la demandada no acreditó los extremos necesarios para la procedencia de la excepción de prescripción planteada” (Cfr. expediente n° 571/15, sentencia n° 267 del 28/09/2022).

Conforme a ello, en el caso de autos no puede sostenerse que la realización de actos tipificados en el art. 1928 del CCyCN (antes art. 2384 del CCyCN) por quien posee por otro, puedan considerarse actos que de por sí logren intervertir el título, dado que aquel por quien posee los considera realizados a su nombre, por ende, no son lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluirlo y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos.

En similar tesitura, se ha expuesto que “la interversión del título por quién tiene la cosa a nombre del poseedor requiere, para que opere, de actos exteriores contra aquel. No basta la mera voluntad del tenedor, tanto sea la voluntad interna como que ésta se manifieste. Es menester que existan actos exteriores que reflejen la voluntad de provocar la pérdida de la posesión, pero sólo cuando los mismos producen ese efecto. El acto positivo de voluntad no debe dejar la más mínima duda de la voluntad de provocar la pérdida de la posesión y de la intención de privar al poseedor de su facultad de disponer de ella. Es necesario que se lo exteriorice de modo tal que el poseedor la conozca o pueda conocerla, todo lo cual debe ser apreciado en forma rigurosa, no bastando a tal fin la prueba de la mera ocupación, ni el pago de servicios” (CNCiv., Sala F, “Casco, Elpidia vs. Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires s/ Prescripción adquisitiva”, 18/5/2011. En sentido coincidente y entre otros: CNCiv., Sala K, “García, Héctor N. y otros vs. Schiros, Ana M. y otro”, 29/5/1997 cita online: AR/JUR/1411/1997 e Iturbide, Gabriela A. - Arecha, Miguel W., “La interversión del título en las relaciones de poder en el nuevo Código Civil y Comercial”, JA 2018-II, 1234).

De ello, el pago de los servicios no importa un acto de interversión del título habida cuenta que se presume que un tenedor, comodatario, locatario, es decir, cualquier persona que posee por otro, necesite de dicho servicio y por ende lo requiera. E incluso el cambio de titularidad del servicio de energía eléctrica fue realizado en fecha 2013, es decir con posterioridad al momento en que la Sentenciante consideró que la actora comenzó a poseer animus domini, y que antes de ello, quien resulta titular del servicio es la Sra. Juana Oaula Ledesma, demandada en autos. Las boletas del servicio de agua - anteriores a esa fecha (de año 1996) – figura como contribuyente al Sr. Bartolomé Gómez, al igual que las del impuesto inmobiliario que tiene como contribuyente a la Sra. Juan Paula Luna (toda documentación acompañada por la propia actora), y si bien se ha señalado que el decreto ley 5756/58 suprimió el requisito de que abonaran los impuestos a sus respectivos nombres, atento a que se acreditó que antes de la interversión de título era tenedora, no resultan suficiente a

los fines perseguidos. También se descartó que resulten suficientes para acreditar interversión de título “los actos de mantenimiento del inmueble, o las mejoras efectuadas, o el pago de impuestos, ya que si bien son actos compatibles con la posesión, no son exclusivos de ella y también pueden válidamente ser realizados por un tenedor interesado en conservar la cosa” (SC Mendoza, “Manrique, Carmen y otro en J° 85723/50669 Cordo, Ana Yolanda y otros vs. Manrique, Carmen y otros s/ Desalojo s/ Recursos extraordinarios de inconstitucionalidad y casación”, 29/10/2015, LLGran Cuyo 2016 -marzo-, 200). No pierdo de vista incluso que aún de considerarse actos posesorios, las facturas de compra de materiales acompañadas con la demanda, son de fecha 2013, 2015 y 2018, lo que impide tenerlas por realizadas en un tiempo tal que permita sostener que han transcurrido 20 años desde su realización hasta el inicio de la demanda de reivindicación. La cita de los antecedentes mencionados sirve para dejar evidenciado que el estándar probatorio necesario para tener por acreditada una eventual interversión del título es aún más exigente y se encuentra muy lejos de poder beneficiar a la Sra. Almaraz en el caso mediante las pruebas producidas en el expediente habida cuenta de que se presume que, el que ha comenzado a poseer por otro, continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario (arts. 2353 CC y 1915 CCC). Así, las facturas acompañadas referidas a servicios públicos (fs. 147/149) y las boletas de pago del impuesto inmobiliario (fs. 28/41 - proceso de prescripción adquisitiva) están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada la posesión del mismo. Se ha expresado que “tales instrumentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba, pero resultan insuficientes para demostrar por sí mismos la realización de actos posesorios que representen el ejercicio directo del derecho de propiedad sobre el inmueble por un lapso de 20 años, pues como se ha dicho el pago de los impuestos tiene un valor meramente complementario de otras probanzas a los fines de acreditar los actos posesorios invocados (CSBA, sent. del 06/2/1979, DJBA, 116-349). Además de lo señalado, debe tenerse presente que las boletas de pago de servicios e impuestos de la propiedad datan del año 2014 en adelante, es decir, después de iniciado el juicio de desalojo, y de la exclusión del Sr. Gómez de la vivienda. Y muchos de ellos de fecha 2019, oportunidad en la cual procedió a realizar el plano de mensura para prescripción adquisitiva. Sobre esto último se ha explicado que “es muy frecuente advertir que muchas personas creen - erróneamente- que la usucapión procede en la medida que hayan pagado los impuestos que gravan el inmueble” sin advertir que “la jurisprudencia es cada vez más exigente en requerir un cumplimiento secuenciado y ordenado de las obligaciones tributarias, porque se torna más creíble el ánimo de propietario del poseedor que ha estado pagando regularmente, que quien lo ha efectuado en fecha cercana al inicio del juicio de usucapión, o ha pagado en un solo acto, entre otras posibilidades” (Molina Quiroga, Eduardo, “Qué se necesita para adquirir por usucapión un inmueble”, LL 2011-B, 494). Dicho de otra manera, no se observa en autos el pago más o menos regular de los gravámenes que afectan el inmueble durante el lapso para prescribir, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad” (CSJTuc., sentencia n° 764 del 13/10/2010). Tampoco resulta prueba suficiente la partida de nacimiento de los hijos del demandado, sus DNI y certificado de residencia, por las razones antes expuestas.

La carga procesal conceptuada como el imperativo del propio interés, importa una circunstancia de riesgo consistente en que, quien no prueba los hechos que debe probar, pierde el pleito (CN.Civ, Sala C, 19/10/64, L.L.117-808, No 11.271-S; CN. Federal Civil y Comercial, Sala II, 20/3/79, L.L.1980-C-572, N° 35.492-S; CNCiv., Sala C, L.453.657, del 28/11/2006; entre muchos otros). De ese modo, en autos no bastaba con los actos que comúnmente habilitan la prueba de la posesión para el usucapiente. Pues, como, a modo de ejemplo, también ocurre en el caso de los condóminos, era necesario demostrar la existencia de actos positivos de voluntad que revelaran el propósito de contradecir la posesión de aquél en cuyo nombre se tenían las cosas, de manera que no deje la más mínima duda sobre su intención de privarlo de su facultad de disponer de ella (CNCiv. Sala F,

febrero 20- 1995, "Wojcik Waryas, Emilia c. Wojcik y Waryas G. y otros s/ prescripción adquisitiva", L. 150747; CNCiv. Sala F, "J.O.J. L.A. y otro c. C.A.,M.J.y otros s/ presc. adquisitiva", 22/02/2007), extremo este que, como vimos, no ocurrió en el caso.

Por último, respecto al análisis del presente caso bajo una perspectiva de género - como reclama la recurrente en sus agravios -, cabe señalar que si bien entre la actora y su esposo existieron hechos de violencia que derivaron en denuncias y medidas judiciales correspondientes; a los fines de la procedencia de la acción que aquí se trata, el Juez debe valorar los hechos y derechos invocados por las partes a la luz de las normas específicas que rigen la materia, tal como se resolvió. Por supuesto que ello no excluye el propósito que siempre ha tenido este Tribunal de que las decisiones jurisdiccionales contribuyan a prevenir y erradicar los hechos de violencia, siendo una herramienta fundamental la de juzgar con perspectiva de género. Sin perjuicio de ello, no se advierte que en el caso de autos se configure un hecho de violencia de género o se vulneren derechos fundamentales de la actora y su grupo familiar bajo cualquiera de sus formas (Ley N° 26485 de protección integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres; Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW) y Convención Interamericana para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer), toda vez que lo resuelto en autos no implica su exclusión del inmueble objeto de esta litis, ni ninguna modificación de la situación posesoria actual. Por otra parte, como se ha señalado, quien ve desestimada su demanda puede reeditar su pretensión promoviendo una nueva una vez cumplido el plazo legal de prescripción (conf. Areán, Beatriz, Juicio de Usucapión, Hammurabi, 3a ed., 1998, pág. 349; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión, Rubinzal Culzoni, 1979, págs. 207/208; Cám. Apel. Civ. y Com. Mar del Plata, Sala II, 20/11/73, LL, 155-674; y CS Santa Fe, Sala II, 18/10/57, Juris, 12-243, entre otros).

De acuerdo con todo lo expuesto y no habiendo logrado la Sra. Almaraz acreditar en forma acabada y plena que ha poseído el inmueble *animus domini* durante el tiempo exigido por la ley, estimo acertado el criterio de la sentencia que desestimó la demanda, por cuanto si bien acreditó ser poseedora, no acreditó que lo tuvo al bien con ese carácter por todo el tiempo exigido por la ley. En consecuencia, corresponde rechazar el recurso de apelación deducido en fecha 17/3/2023 por el letrado Agustín Eugenio Acuña, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo, con carácter itinerante, con jurisdicción territorial en los Centros Judiciales Concepción y Monteros, por la parte actora, contra la sentencia n° 10 de fecha 23 de febrero de 2023, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común Única Nominación del Centro Judicial de Monteros, la que se confirma en todos sus términos.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe aclarar que el 30 de noviembre de 2018 perdió vigencia el Digesto Jurídico Argentino, dado que su versión original (ley 26.939) nunca fue consolidada y la versión enmendada caducó (cfr. Leandro E. Ferreyra Abogado, Magíster en Derecho Administrativo, Facultad de Derecho, Universidad de Buenos Aires <https://www.palabrasdelderecho.com.ar/articulo.php?id=316#:~:text=El%2030%20de%20noviembre%20de%202018,que%20perdi%C3%B3%20vigencia>), quedando olvidado en el Senado tal vez por la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, el que a su vez, no derogó la ley 14.159, que mantiene vigencia.

5. Las costas de la alzada, se imponen a la parte recurrente, atento el carácter de vencida (arts. 105, 107 del CPCC).

Tal es mi voto.

La Dra. María José Posse dijo: Estando de acuerdo en los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, voto en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido en fecha 17/3/2023 por el letrado Agustín Eugenio Acuña, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo con carácter itinerante, con jurisdicción territorial en los Centros Judiciales Concepción y Monteros, por la parte actora, contra la sentencia n° 10 de fecha 23 de febrero de 2023, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común Única Nominación del Centro Judicial de Monteros, conforme lo considerado.

II.- COSTAS: a la recurrente vencida; conforme el principio objetivo de la derrota (arts. 105 y 107 del CPCC).

III.- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba

Dra. María José Posse

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

Actuación firmada en fecha 03/08/2023

Certificado digital:

CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:

CN=IBÁÑEZ Mirtha Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27142255516

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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