

Expediente: 359/23

Carátula: **HEREDEROS DE MAZZUCO ISIDORO ENRIQUE C/ MAZZUCO MARIA BEATRIZ Y OTRO S/ PROCESOS SUMARIOS (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **01/10/2025 - 00:00**

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

90000000000 - MAZZUCO, ISIDRO ENRIQUE-FALLECIDO/A

27213303622 - MAZZUCO, MARIA BEATRIZ-DEMANDADO

20240593182 - MAZZUCO, JAVIER ENRIQUE-HEREDERO DEL ACTOR

20240593182 - MAZZUCO, MONICA TERESA-HEREDERO DEL ACTOR

90000000000 - OLEA, WALTER ALFREDO-DEMANDADO

JUICIO: HEREDEROS DE MAZZUCO ISIDORO ENRIQUE c/ MAZZUCO MARIA BEATRIZ Y OTRO s/ PROCESOS SUMARIOS (RESIDUAL).- EXPTE. N°: 359/23.-

Juzg Civil Comercial Común III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 30 de septiembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia de fondo en el presente expediente. -

RESULTA

1).- En fecha 26/09/2022 se apersona el Dr. Javier H. Navarro Muruaga, como apoderado del actor, Sr. Mazzuco Isidoro Enrique, e inicia la presente acción de despojo en contra de Sra. Mazzuco María Beatriz, con domicilio en calle 17 N° 380 - Las Talitas - Tucumán y Sr. Olea Walter Alfredo, con domicilio en calle San Martin N° 3405 de la Ciudad de Concepción.

Indica que la presente acción se dirige asimismo contra cualquier otra persona que sea ocupante o bien responsable de la usurpación o el despojo que ha sufrido su conferente en el inmueble que se describirá infra, y con el objeto de hacer cesar de inmediato ese estado, restituyendo al accionante en la posesión material de la heredad (art. 2241 CCyC).-

En cuanto a los hechos, manifiesta que su conferente, Sr. Isidoro Enrique Mazzuco, de 72 años de edad, es propietario de un inmueble ubicado sobre Ruta N° 65 altura Km 20 de la localidad de Alpachiri - Dpto. Chicligasta, el cual se ubica en el margen del río Chirimayo y se identifica como padrón inmobiliario N° 56194, Circunscripción I, Sección F, Lámina 561, Parcela 38, matrícula catastral 30239, inscripto en el registro inmobiliario bajo la matrícula Z-12706. Tiene aproximadamente 400 m2 y medidas (también aproximadas) de 20x20 mts. -

Conforme surge de los instrumentos acompañados, tanto en la DGC como en el Registro Inmobiliario, desde el año 1.936 figura a nombre de Candelaria Sarmiento de Fernández, quien fuera abuela de su conferente. -

Cuando era un terreno baldío, el bien fue heredado por la madre de su conferente, de nombre Dionisia Antonia Sarmiento de Mazzuco de parte de su mamá (se llamaba Candelaria Sarmiento de Fernández). Al transcurrir los años, la familia del actor se ha formado por los padres, Dionisia

Antonia e Ignacio Mazzuco y de cuya unión nacieron 9 hermanos. -

Una vez ocurrido el fallecimiento de sus padres, ocho de los hermanos otorgaron en vida escrituras de "cesión de herencia" en carácter oneroso y en favor del restante hermano: Isidoro Enrique Mazzuco (actor en autos): i) Luis Alberto Mazzuco lo hizo por escritura del 28/02/1983; ii) Florencio Ignacio Mazzuco lo hizo por escritura del 28/03/1983; y iii) Marina Candelaria, Luisa Balbina, Isabel Susana, Antonia Aurelia, José Ramón y Pascual Mazzuco, lo hicieron por escritura del 25/04/1983. Se acompañan cada uno de los instrumentos. -

Agrega que su conferente habitaba en el inmueble desde su nacimiento, junto a sus padres y hermanos. Por aquel tiempo se trataba de una casa muy precaria de madera. Con el tiempo, sus hermanos comenzaron a abandonar el núcleo familiar, por razones de trabajos o compromisos conyugales.- Fue así que en el año 1.968, por iniciativa del accionante Isidoro Enrique, le expuso a sus padres y 3 hermanos que aún quedaban conviviendo en la casa, realizar la construcción de una vivienda de material con mampostería de ladrillo y piedra, por cuanto contaba con una mejor situación económica a la del resto de los ocupantes en tanto por entonces era empleado del estado; a lo cual todos accedieron afirmativamente.

Para realizar esas tareas de construcción se puso en contacto con una persona conocida como Baby Rodo (ya fallecido), quien le facilitó un tractor y un carro helvético que lo conducía Humberto Mansilla (ya fallecido); todos ellos eran residentes en la localidad de Alpachiri. Con dicho rodado el Sr. Isidoro Enrique Mazzuco extrajo desde el río Chirimayo el material de áridos (arena, ripio, piedras) para la construcción de la vivienda y lo trasladó al terreno en el carro mencionado, destacando que además de invertir el dinero de su propio peculio, también hacía la mano de obra, como ser: excavar y rellenar los cimientos; sin perjuicio de que los dos hermanos por entonces convivientes Pascual Mazzuco (padre de la demandada María Beatriz) y José Ramón Mazzuco, hicieran un aporte solo económico.-

Con mucho esfuerzo llegaron a terminar la vivienda a mediados del año 1.970, quedando compuesta de la siguiente forma: cocina comedor integrado de 7 metros por 6 metros aproximadamente, un baño y dos dormitorios estos últimos de 3,50 por 3,50 metros aproximadamente; todos estos ambientes tienen techo de loza y cielo raso de telgopor, con pisos de mosaico y cuenta con un pasillo que también tiene mosaico. -

Meses después de finalizar con la construcción, los hermanos que cohabitaban la vivienda, por distintas obligaciones personales que cada uno de ellos asumieron fueron abandonando la casa, por lo que solo quedó el Sr. Isidoro Enrique viviendo allí y al cuidado su madre y padre. -

Transcurrido un tiempo, su madre falleció el 21 de septiembre del año 1.972, y continuó viviendo el actor solamente con su padre. En ese tiempo continuó con otras obras, como la construcción de una galería de 3x4 metros hacia el lado norte que linda con el río Chirimayo, con techos de chapas de zinc y un zócalo de piedra de una altura de 80 centímetros por 4 metros de largo; y en el centro de la galería también realizó un zócalo de 0,80x3 mts. de largo, con piso y contrapiso de cemento y enduido con pinturas de color rojo en paredes. -

Al transcurrir el año 1.981 falleció su padre, más precisamente el 11 de agosto de 1.981 quedando entonces a cargo exclusivo del inmueble; con lo cual continuó realizando trabajos de mantenimiento de la vivienda (pintura, reparación de revoques y aberturas, etc.). Estos trabajos fueron realizados por su primo de nombre Nicolás Mazzuco (ya fallecido), a quien le pagaba por dichos trabajos.

Posteriormente durante el año 1.983, todos sus hermanos (ocho en total) decidieron cederle a Isidoro Enrique las acciones y derechos posesorios y/o hereditarios sobre la vivienda, otorgándose la respectiva escritura de cesión por ante escribano público en varios actos durante los meses de febrero, marzo y abril del referido año. -

De tal manera, Isidoro Enrique Mazzuco quedó como único y legítimo propietario, además de poseedor del inmueble donde había nacido y se había criado junto a sus padres. -

Algunas gestiones se realizaron en el marco de la tramitación del proceso "Sarmiento de Mazzuco Dionisia Antonia s/ sucesión" tendientes a conseguir la hijuela del inmueble, pero que lamentablemente no se culminaron. De cualquier manera, la falta de regularización y/o inscripción dominial, no modifica ni menoscaba en absoluto el derecho a la posesión (*ius possidendi*) ni mucho menos el hecho mismo del poder que detentaba materialmente sobre la cosa (*ius possessionis*) de

manera ininterrumpida hasta el despojo. -

En el año 1.989 el actor recibió una visita de su hermano Luis Alberto Mazzuco, quien como se dijo ya había cedido sus derechos sobre el bien y estaba por entonces radicado en la localidad de San Isidro - Bs.As., pero que antes en correspondencia le había dicho que estaba sin trabajo por el cierre de la fábrica y en pareja con Cirila Martínez a quien la había conocido como compañera de trabajo en la fábrica. En ese tiempo Cirila ya se había jubilado de la fábrica, ella era mayor que su pareja y estaban en una mala situación económica ambos, sin dinero para pagar el alquiler, por lo que querían regresar a Tucumán y le pidieron a su mandante que los recibiera en su casa de Alpachiri hasta que murieran, pedido éste al que accedió Isidoro por elementales cuestiones humanitarias y familiares.

Los nombrados se mudaron y trajeron a la casa de Isidoro desde Bs As lo siguiente: una cama matrimonial de 2 plazas y media, un colchón de igual medida, un ropero de 4 puertas, una mesa de madera de 1,40x1 mt, un ventilador y 4 sillas de madera.- Les prestó un dormitorio de la casa al matrimonio, mientras Isidoro ocupaba el restante con sus cosas personales y mobiliario: una cama matrimonial de 2 plazas y media con dos colchones de igual medida, a uno lo tenía de emergencia cuando iba con su familia, un ropero de madera de 2 puertas, una mesa de madera con cajonera que la hizo fabricar con la intención de poner una peluquería y un sillón de madera con esa misma finalidad. A estos dos últimos muebles los fabricó en Concepción un señor llamado Juan Casti (ya fallecido).-

En la cocina comedor, todavía antes del despojo mantenía una cocina color marrón de cuatro hornallas, dos garrafas de 10 y 15 kilos, una heladera color blanca de una puerta, una mesa de madera de 1,50x1 mt. y un pequeño mueble hechizo de madera donde guardaba la mercadería. El baño instalado con todos sus accesorios, inodoro, bidet, pileta, y ducha. Además, dispone de un ambiente que funciona como salón, tiene una cama de 2 plazas y media desarmada, 1 cama de una plaza con un colchón de igual medida, la cual la utiliza cuando llega su familia.

Verbalmente convino con su hermano Luis Alberto desde su llegada a la casa de Alpachiri junto a su esposa, es decir en el año 1.989, que él se ocupara al menos de pagar la energía eléctrica que hasta entonces pagaba su conferente de manera exclusiva, lo mismo que el resto de los servicios e impuestos; ello en razón de que por cuestiones de trabajo (en ese tiempo trabajaba en la fábrica de BGH radicada, en los Pocitos Tafi Viejo) Isidoro Enrique por entonces sólo podía ir los fines de semana, a veces lo hacía solo o con el resto de su familia (esposa e hijos); puntualizando que en todo momento contaba con las llaves de la casa y que todo el mobiliario que señalé precedentemente es de su propiedad, con excepción los muebles que había traído su hermano de Bs. As.-

El 24 de agosto de 1.989 su hermano Luis Alberto falleció (a solo 3 o 4 meses de haberlo recibido en su casa), por lo que continuó habitando allí su cuñada Cirila Martínez, siempre con el permiso y el consentimiento de Isidoro, teniendo en cuenta -además- que se encontraba sola y no tenía familiares de vínculos directos que residieran en la zona o en otros puntos de la provincia de Tucumán; ella era oriunda de la provincia de La Pampa y se había trasladado a la provincia de Bs. As. donde empezó a trabajar en una fábrica en la que años después conoció a Luis Alberto y convivieron durante 27 años en Bs. As. sin llegar a tener hijos bajo matrimonio.-

Luego del deceso del hermano Luis Alberto, Isidoro continuó yendo a su casa de Alpachiri, actuando como dueño, haciéndolo todos los fines de semana, donde se quedaba a dormir el tiempo que permanecía allí; además permanentemente estaba haciendo algún mantenimiento de la vivienda, arreglando el alambrado, etc.

En el año 1.996 construyó con la ayuda de su primo Nicolás Mazzuco (fallecido), otra galería, pero hacia el contra frente (fondo), es decir hacia el oeste, con techos de chapas de zinc de 3x6 mts. con contrapiso de cemento y un baño de servicio con mampostería de piedra, que con el tiempo lo anuló para usarlo como depósito para guardar las herramientas (pala, pico, balde, etc).-

No menos importante es destacar que cuando trabajaba en la fábrica de BGH y gozaba de sus licencias anuales, Isidoro solía quedarse casi todo el periodo de vacaciones en Alpachiri, siempre con la finalidad de usar y gozar de la casa de la que es propietario y haciendo algunos trabajos en la vivienda, a la vez de hacerle compañía a Cirila su cuñada, teniendo en cuenta que por ese tiempo tenía ya 94 años de edad. En muchas conversaciones que tuvo con ella, le manifestó que había nacido el 14 de octubre de 1.921, que la aquejaban varios problemas de salud; problemas en los

huesos, auditivos (sordera), también observó al transcurrir todos esos años y en las distintas oportunidades que se quedaba en su casa en Alpachiri, que por momentos perdía lucidez en su memoria. Estos problemas de salud que presentaba Cirila y que son bastantes frecuentes en personas de avanzada edad, en las distintas conversaciones que tuvo con ella hicieron que le sugiera buscar una mujer de confianza para que le ayudara en los quehaceres domésticos. El tema económico no iba a ser un problema, ya que a través de los años llegó a percibir 3 haberes: una jubilación y dos pensiones, una de éstas por haber enviudado antes de casarse con Luis Alberto Mazzuco, y la restante luego de la muerte de éste último. -

En el año 2015 el Sr. Isidoro Mazzuco se jubiló de la fábrica de BGH, situación que le permitió viajar con mayor frecuencia a su casa de Alpachiri, es decir, poder viajar no solo los fines de semana sino en medio de la semana y llegar a quedarse hasta 10 días seguidos.

Lo que le había sugerido a su cuñada Cirila de hacerse ayudar con alguien, tuvo eco al poco tiempo, ya que comenzaron a visitarla en la casa de Alpachiri dos hijas de una pariente lejana, de quienes no se recuerda el nombre exacto, pero sí que a una de ellas le dicen por sobrenombre "Peca" Viso y la otra Liliana Viso. Estas chicas realizaban algunas tareas domésticas y la acompañaban a Cirila a realizar compras (verdura, pan, mercadería, etc.) y al banco cuando tenía que cobrar sus haberes. Llegó a tener tanta confianza con éstas, que una de ellas tuvo un nene y Cirila fue su madrina. Las chicas Viso residían a una cuadra de la casa, y era Cirila la que les pagaba por la ayuda recibida. -

Durante 2.017 hizo una presentación en la DGC de un formulario de "actualización de dominio". -

Mientras transcurría el año 2.019 el Sr. Isidoro continuaba yendo con normalidad al inmueble objeto de autos. Se quedaba por tiempo de una semana o a veces unos días más, siempre con la finalidad de cuidar y vivir la casa, y de paso ayudar a su cuñada teniendo en cuenta que ya en el transcurso de ese año tenía 97 años de edad. - No estaba del todo conforme con la limpieza o la higiene de la casa (interior y exterior de la vivienda). A veces encontraba el baño u otros ambientes sin una debida higienización, y se tenía que poner a limpiar él mismo ni bien llegaba, además de cocinar. Por eso le sugirió a su cuñada Cirila que buscará otra mujer para que tuviera una mejor atención durante los breves períodos que Isidoro se ausentaba, ya que mientras permanecía en esa misma vivienda, era el propio Isidoro el que cocinaba para ambos. En ese año 2.019 a Cirila se le agravaron los problemas de salud, expresándose en fuertes dolores cervicales y de la columna vertebral, lo que en varias oportunidades le impedía desplazarse y se veía en obligación de hacer reposo. Es así que en una oportunidad estando Isidro en la casa, vino a visitarla a Cirila una sobrina de nombre María Beatriz Mazzuco (demandada), manifestando que el motivo de su visita era porque se enteró que estaba enferma. En ese momento Isidoro le preguntó si conocía alguna mujer para que recomendara y trabaje en la casa para que le ayude en los quehaceres domésticos y el cuidado de la cuñada Cirila (cocinar, limpiar, preparar el desayuno, merienda y cena). Al poco tiempo (mediados de 2.019) dejaron de trabajar las chicas Viso y en su reemplazo vino una señora de nombre Marcela, mujer que no trabajaba cama adentro porque residía cerca de la casa; le preparaba el desayuno a Cirila y hacía la limpieza y luego volvía a su casa, para retornar nuevamente más tarde a cocinar y lavar los platos, haciendo lo propio a la hora de la merienda y la cena y luego se retiraba.

Este tipo de tareas que realizaba Marcela era diario. Sin embargo, cuando Isidro se quedaba en la casa era él quien continuaba cocinando para Cirila, mientras Marcela hacía la limpieza de los pisos en los ambientes. -

Durante este año 2.019, la hija del actor de nombre Mónica Teresa Mazzuco, realizó un trabajo (tesis) como alumna del curso de profesorado del Instituto de Danzas Folklórico de Tucumán. Pudiendo elegir el "tema" sobre el cual realizarlo y aprovechando los conocimientos del lugar ya que se había criado yendo con mucha frecuencia a la casa de su padre, se decidió y tituló el suyo como: "ALPACHIRI - mucho más que una tierra fría". En el trabajo se hace mención al poblado, su ubicación, sus antecedentes históricos, instituciones, paisajes y economía, características arquitectónicas, escritores y músicos, mitos y leyendas, festivales y peñas, academias, atractivos turísticos, clima flora y fauna, etc.

Al final de dicho trabajo de 2.019, la hija del actor escribió como 'agradecimiento': En primer lugar agradecer a mis padres por haberme enseñado a amar mi tierra, mis raíces, mi querido pueblo de Alpachiri que desde niña me acuné y aprendí a conocer cada lugar que me llenaron de hermosos recuerdos".-

A fines de 2.019 la cuñada le manifestó al actor que su sobrina María Beatriz Mazzuco había sido autorizaba con un poder otorgado meses antes para cobrar sus haberes en el Banco Provincia de Concepción y que ella le manejaba el dinero. A su vez, era Beatriz la que le pagaba a Marcela con el dinero de Cirila. El tiempo que Isidoro permanecía en la casa por varios días durante aquel tiempo, pudo observar que Marcela (empleada) le brindaba una mejor atención a su cuñada, y eso le dio tranquilidad. -

Al transcurrir los primeros meses del año 2.020 su conferente continuó yendo los meses de enero febrero y marzo a su casa de Alpachiri, y observaba que la salud de su cuñada Cirila deteriorándose aún más (por entonces tenía 98 años de edad). El tiempo que permanecía el actor, a veces una semana o más días, solía ir diariamente la empleada doméstica Marcela. Luego, por la pandemia de COVID 19 aparecieron las restricciones de circulación impuestas a nivel nacional, que se extendieron por espacio de un año aproximadamente, motivo por el cual el Sr. Isidoro Mazzuco se había visto impedido de viajar a Alpachiri para utilizar su casa.

La demandada MARIA BEATRIZ MAZZUCO vive en calle 17 N° 380 de Villa Mariano Moreno - Las Talitas, justamente al lado de la vivienda del actor Isidoro Enrique. -

Durante aquel tiempo de los años 2.020 y 2.021 estaba en pareja con un oficial de policía de nombre WALTER ALFREDO OLEA, quien es oriundo de Concepción y la visitaba eventualmente quedándose algunos días en la residencia de la primera, que pertenece a su padre -hermano de su conferente- Pascual Mazzuco.

Ambos (M. Beatriz y Walter Olea) comenzaron a ir con mayor frecuencia a la casa de Alpachiri, por cuanto al ser "esenciales" (ella enfermera y él policía) no tenían restricciones de circulación durante la pandemia y mantenían un permanente contacto telefónico con la empleada Marcela, ya que Cirila no tenía medio de comunicación alguno y Beatriz al percibir sus haberes tenía la obligación de asistir económicamente a Cirila como ser: compra de mercadería, medicamentos, pago de la empleada, etc.

En el transcurso del año 2.020, Beatriz le contó a Isidoro Enrique que su cuñada había sufrido una caída en la casa y tuvo que trasladarse a ese lugar junto a su pareja Olea para llevarla al hospital de Concepción donde le enyesaron el brazo por una fractura y tenía que hacer reposo por presentar una fisura en la pelvis. -

Dado que su conferente reside junto a su esposa e hijos al lado de la casa de su hermano Pascual (padre de María Beatriz), en calle 17 N° 374 de Villa Mariano Moreno - Las Talitas, y que tenía una relación normal con su sobrina María Beatriz que trabaja en un CAPS de Villa Mariano Moreno, se enteraba de todo lo que sucedía en la casa de Alpachiri a la que no podía acudir por la aludida razón de las restricciones de circulación en pandemia. -

En el transcurso del año 2.021, luego de que se levantaran paulatinamente las restricciones, solía ir a la casa al menos una vez al mes, durante los meses de enero febrero y marzo, y lo hacía junto a su hija de nombre Mónica Teresa, trasladándose ambos en el vehículo particular de ésta última, para interiorizarse sobre la salud de Cirila y a la vez para ver estado de la casa y gozar de ella. Solían ir por la mañana y regresar a la tarde/noche. -

En algunas de esas visitas pudieron observar que la cuñada Cirila estaba en cama, muy dolorida debido a su edad avanzada (99 años) y por los múltiples problemas de salud que la aquejaban, mientras que aún la asistía su empleada MARCELA. En todas las oportunidades que acudieron a la casa durante esos meses de 2.021 en ningún momento encontraron a la demandada. -

Al transcurrir unos días posteriores a la última visita realizada, le informaron a Isidoro Enrique a través de otro familiar que Cirila había fallecido el 15 de abril 2021 (el mismo día que recibió la información); ante ésta novedad se trasladó urgente a la casa de Alpachiri y se puso a organizar y acondicionar un ambiente para el velatorio. Al día siguiente el 16 de abril de 2021 en horas de la mañana se trasladaron los restos de Cirila al cementerio de Alpachiri. -

Luego de inhumar los restos de su cuñada en el cementerio, Isidoro Enrique junto a algunos miembros de su familia se trasladaron a la casa de Alpachiri. Estando en pleno descanso en la casa se hicieron presentes la demandada, su pareja el Sr. Olea, y Mary Mazzuco (hermana de BEATRIZ) en compañía de su hija menor de edad, quienes momentos antes, habían participado junto a otros familiares del velatorio y del traslado del féretro al cementerio. -

Estando todos reunidos, la sobrina M. Beatriz le consultó ese día viernes a Isidoro si podían quedarse en la casa para pasar el fin de semana, a lo que le respondió que no había ningún inconveniente, por lo que ellos quedaron reunidos y charlando en una galería de la casa, mientras que Isidoro regresó a descansar. -

El día posterior, sábado 17 de abril de 2021 al levantarse como a hs. 8 aproximadamente, luego de higienizarse y de salir del interior de la vivienda vio que en el interior de la casa estaban tomando mate sus sobrinas Beatriz y Mary Mazzuco, junto a Walter Olea. En ese momento le dijo a Beatriz que iba a ir a desayunar a la casa de su hermana Isabel Susana Mazzuco (de apodo CHABELA), la cual vive a una cuadra de la casa. -

Luego de pasar un rato con su hermana y de regresar nuevamente a la casa, le digo a M. Beatriz que iba a almorzar con su otra hermana Luisa Balbina Mazzuco, con quien estuvo hasta horas 17 aproximadamente y luego regresó nuevamente a su casa, en donde cenó y se acostó a dormir.-

El domingo 18 de abril, Isidoro se levantó como a horas 8:30 aproximadamente y luego de higienizarse vio que en la galería estaban M. Beatriz y su pareja Walter Olea, ambos tomando mate, quienes le comentaron que el resto de la familia había salido momentos antes de regreso a San Miguel de Tucumán. Esa mañana Isidoro fue a desayunar nuevamente con su hermana Chabela (Isabel Susana), y estando en su casa como a horas 10:30 fue su sobrino a buscarlo en su auto para llevarlo a almorzar en casa de su otra hermana Luisa.

Cuando subió al auto del sobrino le pidió que pasara por la casa y allí le dijo a M. Beatriz que se iba a lo de Luisa a almorzar. Siempre que salía de su casa, Isidoro llevaba consigo la llave de acceso y la de un candado. -

Entre las hs. 13:30 y 14 del mismo día domingo, en oportunidad que estaba en casa de Luisa, se hizo presente la sobrina María Beatriz, quien se movilizaba en un vehículo particular conducido por su pareja Walter Olea. María Beatriz descendió del vehículo y le entregó a Isidoro su bolso donde tenía ropa y algunos efectos personales, los cuales habían sido dejados en la casa, actitud que lo sorprendió quedando como en estado de "shock". La explicación que le dieron, era que a Walter (su pareja), lo habían llamado de Concepción de urgencia por su trabajo ante un problema y que regresarían más tarde, por lo que se retiraron rápidamente del lugar. -

Como a horas 22:30 aproximadamente de ese día domingo, todavía en la casa de su hermana Luisa (distante a unas 12 cuadras de la propia), Isidoro llamó a Beatriz a su celular, respondiendo ésta que no volverían aún a la casa porque estaban en un parque con juegos infantiles y su hija menor de edad aún no quería volver. Isidoro esperaba que su sobrina pasara a buscarlo en vehículo para regresar a la casa, pero ante esta novedad y teniendo en cuenta la distancia hasta su casa, al saber de ello su hermana lo invitó a que se quedara a dormir y él aceptó. -

Continúa diciendo, que el día lunes 19 de abril se levantó como a horas 9:00 en la casa de su hermana Luisa, desayunó con ella y como a horas 10 levantó su bolso con ropa y efectos personales y se dirigió caminando a su casa. Al llegar estaba estacionada la camioneta de su sobrina M. Beatriz, y al intentar abrir las puertas de acceso a la vivienda con las llaves, no ingresaban en las cerraduras; intentó abrir un candado con la llave con la que siempre lo hacía y al no poder hacerlo se dio cuenta que había sido cambiado. La camioneta de M. Beatriz seguía estacionada en la puerta de la casa, comenzó a llamarla en forma reiterada a viva voz (gritándole) y luego de cuatro intentos sin que saliera nadie a atender, tuvo que retirarse a casa de su hermana Chabela, la que vive a una cuadra de allí. En ese breve trayecto lo llamó a su celular una persona diciendo que era abogada y que no moleste a la Sra. María Beatriz, porque ella era la dueña de la casa.

De inmediato le transmitió esa novedad a su hermana Luisa; luego viajó a Concepción para acudir a lo de su hermano José Ramón Mazzuco a quien también le comentó lo sucedido, ya que no podía salir del asombro. -

Al duelo reciente por el fallecimiento de su cuñada Cirila, se le sumaba esta terrible desgracia de que una sobrina le arrebatara y lo despojara con su pareja policía de la vivienda de toda su vida, lo cual lo dejó inmerso en una profunda crisis al actor. -

Solo después de muchos meses de angustia y decepción, con la ayuda de sus hijos se dispuso a poner en ejercicio sus derechos y procurar recobrar la posesión del inmueble. -

En fecha 10 de marzo de 2.022 el actor intimó a los demandados María Beatriz Mazzuco y Walter Alfredo Olea por Carta Documento para que cesen de inmediato con las acciones que llevaron al despojo y procedan a la entrega y devolución del inmueble en cuestión, bajo apercibimiento de radicar las denuncias y/o acciones civiles que correspondan. -

El demandado Olea ni siquiera respondió a la intimación cursada, mientras que la accionada Mazzuco respondió en términos de rechazo, no quedando otra alternativa que accionar judicialmente. -

Refiere al despojo citando los artículos del CCCN, a su vez reclama daños y perjuicios por el: hecho del despojo; la indisponibilidad del bien desde el acto material de desapoderamiento, dejando el monto a determinar para la etapa probatoria. Cita jurisprudencia al respecto.

Funda su derecho en las disposiciones del art. 2238 y siguientes del CCCN y art. 401 y siguientes del CPCCT.

Acompaña la siguiente prueba documental: a) Acta de cierre de mediación de fecha 10/05/2022; b) Escritura pública de cesión de acciones y derechos; c) Formulario de "actualización de dominio" presentado en la DGR en fecha 10/11/2017.- d) Boletas varias de pago de impuesto inmobiliario DGR.- e) Boletas varias de pago de tasa comunal de la Comuna de Alpachiri - El Molino.- f) CD N° 097039280 de fecha 10/03/2022 y su aviso de recibo; g) CD N° 097039276 de fecha 10/03/2022 y su aviso de recibo; h) CD (respuesta) N° 81193605 0 de fecha 14/03/22; i) fotografías varias; j) acta de nacimiento y defunción k) copias del trabajo (tesis) de Mónica Mazzuco.

En fecha 20/12/2022 el apoderado del actor denuncia el fallecimiento del Sr. Isidoro Enrique Mazzuco y se apersona en representación de sus hijos: Javier Enrique Mazzuco DNI N° 32.775.645 y Mónica Teresa Mazzuco, DNI N° 35.810.170.

2) Corrido el traslado de ley, en fecha 18/05/2023 se apersona el Dr. Miguel Rubén Mender, como apoderado de la demandada, Sra. María Beatriz Mazzuco, mayor de edad, con domicilio en la Localidad de Alpachiri Km 20 sobre Ruta 330 y calle Virgen del Cerro Pcia. de Tucumán.

Con fundamento en las consideraciones de hecho y derecho que seguidamente expondré, solicitó el rechazo de la demanda en todos los términos, con expresa imposición de costas a la parte contraria.

Niega todos y cada uno de los hechos invocado por la parte actora en su escrito inicial.

Formula excepción de incompetencia territorial y litispendencia, las cuales ya han sido resueltas, por lo que no me abocare a ello.

Asimismo al contestar demanda y formular excepción de prescripción adquisitiva, manifestando que en el carácter de legítima dueña vengo a contestar demanda y desde ya declaro que soy la única dueña atento a que poseo a título de dueña el inmueble de la litis desde hace más de 20 años, referente al inmueble ubicado en la localidad de ALPACHIRI km 20 – más específicamente ubicado sobre Ruta 330 y calle Virgen del Cerro (nombre actual) de esta Provincia de Tucumán, Padrón N°56194, compuesta de una superficie mensurada de 389.8815 m2 Matrícula: 30239 y Orden: 150; Circunscripción (c): I; Sección (s): F; Manzana o Lámina (M o L):561; Parcela (P):38- SUS LINDEROS: Norte: RIO CHIRIMAYO; SUR: JUAN SEPULVEDA PADRÓN N°56190; ESTE: RUTA 330 Y AL OESTE: PEDRO CARRIZO PADRÓN N° 256197 (acequia desagüe de por medio).-

Indica que es legítima poseedora del inmueble descripto supra a título de dueña (animus et corpus) en forma pública, pacífica, e ininterrumpida, lugar que fuera mi hogar familiar. -

Que es hija de “crianza” de Cirila Martínez alias “Negrita” y de Luis Alberto Mazzuco (hermano de su padre) . Para mayor ilustración de V.S. debo relatar que: a la edad de 7 años, mis tíos (Negrita Cirila y Alberto) me llevaron a vivir con ellos a la provincia de buenos Aires (año 1980 aproximadamente) así mi lugar de residencia era sobre calle Formosa N° 552 – San Isidro-de la Provincia de Buenos Aires. -

En el año 1984, sus padres de crianza debido a problemas de salud que estaba atravesando Luis Alberto Mazzuco, la trasladan a la vivienda de mis padres biológicos, quienes residían en la Localidad de Las Talitas calle 17 N° 380 Barrio Villa Mariano Moreno de esta Pcia. de Tucumán y, allí estuve durante tres años aproximadamente.

En el año 1988 aproximadamente sus padres de crianza (tía Negrita -Cirila Martínez y Luis Alberto Mazzuco) regresan de Buenos Aires y se instalan en el inmueble de litis, yo ya estaba cursando el tercer año en la escuela de Comercio N°1 de San Miguel de Tucumán, así las cosas su tía Negrita se presenta en la vivienda de sus padres biológicos para llevarla a vivir nuevamente con ellos, así las cosas realizó todos los trámites para mi cambio de domicilio y se trasladó a vivir en el inmueble objeto de Litis el cual era un rancho que estaba totalmente abandonado.

Cabe manifestar que sus padres de crianza no tenían hijos propios. Asimismo, dice que al fallecer Ignacio Mazzuco y Dionisa Antonia Sarmiento (quienes eran los antiguos residentes del bien) el rancho que existía en el inmueble de litis quedo ocupado por cuatro de sus hijos: Pascual, Isabel Susana, Isidoro Enrique y Luisa Balbina, todos de apellido Mazzuco, quienes con los años fueron abandonando el lugar al formar sus propias familias, puedo asegurar en base a comentarios de familiares que la última en desocupar dicho rancho fue Isabel Susana Mazzuco y quien reside actualmente en las cercanías del lugar desde hace más de 50 años junto a su familia.-

Al poco tiempo de instalarnos en el inmueble de litis fallece su padre de crianza: Luis Alberto Mazzuco entonces, Cirila Martínez, al quedar viuda preocupándose por su educación, la inscribió en la Escuela de Comercio Republica de Panana de la ciudad de Concepción donde curse sus estudios secundarios. Cirila Martínez comenzó a acondicionar el rancho, construyendo una habitación de material, un baño instalado, cocina, galería y, gestionó todo trámite para pagar los impuestos y los servicios del inmueble, comportándose como dueños del inmueble y sin ser cuestionados por persona alguna, comportándome a lo largo de los años como la única dueña del lugar manteniéndolo bajo su esfera de poder. -

A los efectos de obtener sus títulos terciarios de Profesorado de Educación Inicial en el Colegio San Carlos – egresada en el año 2003- y, título de Profesorado en EGB I Y II en el Instituto Marketti y/o Instituto José Campero ubicados en San Miguel de Tucumán, debía trasladarse constantemente, es así que al no poder colaborar con las tareas de la casa Cirila contrato a las hermanas de apellido Viso Liliana para que le ayudaran en los quehaceres, pagándoles por dichas tareas. -

Posteriormente inicio sus estudios de Auxiliar de enfermería en la Escuela de ATSA ubicada en la ciudad de Concepción – egreso en el año 2005-. Al no conseguir trabajo en esta ciudad, una amiga me recomienda como docente en la localidad de Las Talitas, lugar donde trabajo en la escuela Municipal, luego conseguí empleo Planta permanente en el SIPROSA, donde actualmente trabaja, dichos empleos demandaron que me alojara en casa de su padre biológico Pascual Mazzuco, pero jamás deje sola a su madre de crianza Cirila – es importante resaltar que yo era su apoderada con respecto al cobro de sus haberes y administradora de dichas sumas dinerarias que eran utilizadas para la manutención de su madre de crianza y junto a sus ingresos realizar las mejoras necesarias en nuestra vivienda.-

Es importante destacar que en el año 2008, su madre Cirila se fue de vacaciones a la Provincia de la Rioja por lo que tuve que autorizarla para que lleve con ella a su hijo Franco Daniel Mazzuco de seis años de edad. -

Posteriormente y, al comenzar su madre de crianza con problemas de salud debido a su edad, contrate a la Sra. Marcela Páez a los efectos de que cuidara de ella tiempo completo, salvo sábados, domingos y feriados que yo regresaba al inmueble y permanecía allí junto a sus hijos. -

Con el tiempo y, al poseer trabajo estable como enfermera en la Localidad de Las Talitas, con sus ingresos realicé numerosos actos posesorios en el inmueble de litis, entre ellos todo tipo de reparaciones PARA MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA, COMO ASI TAMBIEN EL PAGO DE SERVICIOS - tributos Municipales, pago del Impuesto Inmobiliario ante la Dirección General de Rentas, construcción y acondicionamiento de un salón para alquiler, compra de materiales, etc.-

El testamento: Cabe poner en conocimiento a V.S. que en el año 1994 Cirila Martínez, encontrándose ocasionalmente (de visita) en la vivienda de la Sra. Susana Isabel Mazzuco (ciudad de Concepción-calle Las Heras) al no ser su madre biológica- concurrió a escribano público a los efectos de dejar todos sus bienes a su nombre redactando su testamento, ya que entendía que poseía el inmueble de litis pero no contábamos con título de propiedad.- Es así que al ser su posesión exclusiva y excluyente (por iniciativas de Cirila Martínez) en el 02/09/2020 encargue a un profesional de la materia a realizar el plano de mensura para prescripción adquisitiva.-

A todo esto su Tío Isidoro Enrique Mazzuco (padre de los actores) tenía prohibido el ingreso a la vivienda, ya que éste en años pasados (cuando tenía 22 años) (año 1993 aproximadamente), llegó con su esposa Teresa Canizo y sus dos hijos (sin ser invitados a nuestra vivienda), recorrieron y disfrutaron del río Chirimayo -lindero Norte de mi propiedad-, se tomaron sendas fotografías -como era de costumbre de las visitas- y los atendimos como a cualquier familiar invitándolos a comer en nuestra casa pero, cuando Isidoro Mazzuco se retiró, en una conversación le dijo a su madre Cirila que él era dueño de visitar la casa cuando quisiese porque le correspondía por herencia, para lo cual Cirila Martínez “lo echó”, diciéndole textualmente: “yo soy la única dueña, no te quiero ver más por su casa, sos un estafador”, naciendo así una gran enemistad entre ellos conocida, por todos los miembros de nuestra familia. Es menester resaltar que desde ese día en que su madre Cirila los echó jamás regresaron al lugar. -

Resalta que “esas” son las fotografías que la contraria ofrece como prueba la contraparte, como podrá notar S.S. todos los que aparecen en dichas imágenes lucen las mismas fchas (la misma ropa), es decir que tomaron esas fotos ese mismo día en que fueron de visita a su propiedad para luego ese mismo día retirarse.- Así las cosas continuamos junto a su madre de crianza ocupando el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, bajo su custodia y esfera de poder sin ser cuestionadas de hecho ni de derecho por persona alguna.-

Es así reitero, que Isidoro Enrique Mazzuco tenía prohibido el ingreso a su vivienda ya que Cirila dio órdenes a sus empleadas que no lo dejaran pasar ni siquiera a la galería, ella no tenía ningún tipo de sentimientos de amistad para con el demandado, sino todo lo contrario, y esta parte compartía el mismo sentimiento hacia Isidoro-

En cuanto a los hechos turbatorios, al fallecer Cirila Martínez en fecha 16/04/2021, esta parte con la colaboración de Marcela Páez acondicionamos la casa para preparar su velatorio y realicé todos los trámites correspondientes al suceso. -

Así las cosas, se presentó Isidoro Mazzuco con su esposa e hija en el velatorio de Cirila, donde fue bien atendido a pesar de conocer su enemistad con Cirila, dejándome éste su número de teléfono en un acto de solidaridad por el evento, familiares me comentaron que ese mismo día el demandado recorrió toda la casa admirado por los cambios realizados por esta parte, mientras su hija (actora en autos) tomaba fotografías, para luego retirarse como todos los demás que asistieron al velatorio. -

El día 19 de Abril de 2021 fue hacer unas compras en la ciudad de Concepción, recibo una llamada de un vecino avisándome que Isidoro Mazzuco intentaba abrir el portón de su casa con un fierro, al llegar al inmueble éste ya se había retirado, inmediatamente llamó a su abogada y ésta se comunicó telefónicamente con Isidoro y le advirtió entre otras cosas que, de continuar con dicha actitud de violentar cerraduras sería denunciado, así las cosas no regresó más por su domicilio cesando su actitud turbatorio. Situación que deje documentada a través de la correspondiente denuncia en sede policial.

En diciembre de 2021 le relataron los vecinos del lugar que, Isidoro se presentó en la vivienda de los vecinos solicitándoles que lo ayudaran y que declararan que es él el dueño del bien de litis, para lo cual los vecinos se negaron diciendo que no mentirían ante la justicia. -

En fecha 10/03/2022 recibió carta documento de parte de Isidoro por la cual le informa, con total desfachatez que se considera propietario del inmueble de litis por ser heredero y cesionario del bien de litis. Para lo cual contesto dicha carta considerando su actitud turbatorio e informándole del inicio del juicio caratulado: MAZZUCO MARIA BEATRIZ VS MAZZUCO ISIDORO S/ ACCIONES POSESORIAS EXPTE N°82/22 que tiene su trámite ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la IIIa nominación del centro Judicial de Concepción, donde se dio cumplimiento con la etapa de mediación. -

No obstante, ello, Posteriormente, en fecha 28/03/2022 Isidoro Mazzuco inicio los autos del título, cuyo objeto es el mismo bien inmueble en disputa en el juicio antes nombrado. - Actualmente reside permanentemente en el inmueble objeto de litis gracias a que conseguí que en su trabajo me otorgaran traslado a dicha jurisdicción, lo hago a título de dueña por la posesión continuada e ininterrumpida desde el momento mismo de nuestra ocupación y así somos reconocidos por los vecinos del lugar.

Ofrece prueba documental la cual detalla en el punto VI de su escrito y al cual me remito.

En fecha 19/08/2022 se dicta sentencia, por la cual no se hace lugar a la medida cautelar de no innovar solicitada por el actor y dicha resolución fue confirmada por la Excma. cámara Civil y Comercial.

Asimismo, en fecha 25/07/2023 el Juzgado Civil y Comercial de la IV del Centro Judicial Capital, se declara incompetente por el territorio y se remite las actuaciones a este juzgador.

En fecha 01/11/2023 se ordena la apertura a prueba de las presentes actuaciones, llevándose a cabo el día 15/03/2024 la primera audiencia, en la cual no habiendo podido conciliar, se proveen las pruebas ofrecidas por las partes.

Actor ofrece: Cuaderno de Prueba N° 1: Documental, Cuaderno de Prueba N°2: Declaración de parte, Cuaderno de Prueba N° 3: Informativa; Cuaderno de Prueba N° 4: Testimonial.

Demandada ofrece: Cuaderno de Prueba N° 1: Documental; Cuaderno de Prueba N° 2: Informativa; Cuaderno de Prueba N° 3: Declaración de parte, Cuaderno de Prueba N° 4: Inspección Ocular; Cuaderno de Prueba N° 5: Testimonial.

En fecha 25/03/2024 se recepciona la causa penal, en fecha 08/04/2025 contesta los oficios Edet y Catastro, seguidamente en fecha 24/05/2024 contesta la Dirección General de Rentas y en fecha 06/06/2024 se acompaña la inspección ocular.

En fecha 24/06/2024 se produce la segunda audiencia, en la cual no habiendo podido conciliar, se producen las pruebas presenciales. Asimismo, este juzgador ordena un cuarto intermedio hasta el día 29/07/2024, en la cual se continua con la producción de las pruebas presenciales y se fija fecha para audiencia complementaria para el día 13/08/2024 para que declare el ultimo testigo ofrecido (ROJAS LUIS GUSTAVO) por la parte demandada.

En fecha 05/02/2025 se practica planilla fiscal, y 05/05/2025 se ordena que pasen los autos al Sr. Fiscal Civil para que se expida sobre la excepción de prescripción adquisitiva formulada por la demanda.

Emitido el dictamen (16/05/2025), vienen los autos a despacho para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

1).- Debemos tener presente que el presente proceso trata de acciones posesorias, las cuales tiene por objeto la conservación del corpus posesorio ya sea cuando el poseedor hubiera sido despojado de él o turbado en su posesión, siendo un remedio dirigido a restablecer la plenitud de la posesión alterada.

Cabe resaltar que la demandada al contestar demanda plantea excepción de prescripción, manifestando que es la única dueña ya que posee el inmueble de litis hace 20 años, por lo que, a los fines de poder emitir dictamen de ello, corresponde analizar la cuestión de fondo como primera medida.

2) El art. 2238 del nuevo código indica: “ Las acciones posesorias según haya turbación o desapoderamiento, tienen por finalidad mantener o recuperar el objeto sobre el que se tiene una relación de poder. Se otorgan ante actos materiales, producidos o de inminente producción, ejecutados con intención de tomar la posesión, contra la voluntad del poseedor o tenedor. Hay turbación cuando de los actos no resulta una exclusión absoluta del poseedor o del tenedor. Hay desapoderamiento cuando los actos tienen el efecto de excluir absolutamente al poseedor o al tenedor. La acción es posesoria si los hechos causan por su naturaleza el desapoderamiento o la turbación de la posesión, aunque el demandado pretenda que no impugna la posesión del actor. Los actos ejecutados sin intención de hacerse poseedor no deben ser juzgados como acción posesoria sino como acción de daños”.

En el primer párrafo del mencionado artículo, el legislador establece los ataques que la posesión puede sufrir. La norma tiene como finalidad proteger contra la turbación y el desapoderamiento apoyándose en dos principios a) evitar la justicia por mano propia, de modo que quien se crea con derecho a una cosa debe acudir a la justicia y b) todo poseedor o tenedor tiene derecho a ser respetado en su relación de poder y si son molestados o despojados, deber ser amparados o restituidos en su relación por los medios legales previstos.

Asimismo, el CCCN refiere a la acción de mantener la tenencia o la posesión en el artículo 2242, el cual dice: “corresponde la acción de mantener la tenencia o la posesión a todo tenedor o poseedor sobre una cosa o universalidad de hecho, aunque sea vicioso, contra quien la turba en todo o en parte del objeto. Según el artículo 2243 del CCCN Si es dudoso quien ejerce la relación de poder al tiempo de la lesión, se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua.

Con el nuevo Código Civil y Comercial se incorporó una presunción que genera una inversión de la prueba en los procesos judiciales donde se discute la posesión. El art. 1911 del CCC reza lo siguiente: “*Presunción de poseedor o servidor de la posesión. 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.*

La importancia de las presunciones en materia de posesiones y/o de tenencia de las cosas, es trascendental porque la continuidad, el tiempo y el momento de la posesión son el eje central para adquirir o perder derechos reales, razón por lo cual es importante en muchos casos determinar desde cuando se ejerce la posesión, como ha comenzado la misma, como ha transcurrido, si ha cambiado el título de la posesión por el de tenencia o viceversa.

También cabe tener presente otra incorporación a la normativa fondal, como lo es la presunción de la continuidad de la posesión, que se normativiza en el art. 1930 del CCC que expresamente dice “Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que el sujeto actual de la posesión o de la tenencia que prueba haberla ejercitado anteriormente, la mantuvo durante el tiempo intermedio”. Si bien es cierto que ésta presunción lo es *iuris tantum* es decir que si se acredita una situación de hecho distinta por un medio probatorio contundente, la misma cae.

Por otra parte, también es importante tener presente para la resolución del presente caso, aquel principio de inmutabilidad de la causa “*nemo sibi ipse causam possessiones mutare potest*” expresada en la frase que nadie puede cambiar por si mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. Esta norma hace referencia a la estabilidad de la relación real, en donde la causa que dio origen a esa relación queda incólume desde el momento de su nacimiento, sea posesión o tenencia y no puede ser modificada per se. ARTICULO 1915.- Interversión. Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto.

3).- Ahora bien, como ya hemos dicho, para que proceda la acción es necesario acreditar tanto la posesión del inmueble como así también el acto de despojo o desposesión por el cual se viere privado de la posesión o tenencia y el acto turbatorio por el cual su posesión se viera amenazada.

Los presupuestos de las acciones posesorias nacen de la letra del artículo 2238 del régimen civil de fondo. De ello surge que existen dos presupuestos fundamentales para el juzgamiento de esta clase de acciones. La primera de ellas es la existencia de una posesión preexistente. El segundo de ellos es la existencia de un despojo, pero este despojo debe ser calificado, es decir, se debe tratar de un hecho proveniente de otro sujeto que mantiene intenciones de excluir al poseedor de la cosa. En otros términos, ante la existencia de un poseedor preexistente de una cosa, otra persona intenta realizar hechos que interfieren en el goce de la posesión de aquél. Esta situación variará dependiendo qué grado de despojo de la desposesión realizada, haya tenido éxito y siempre en un plano fáctico pues aquí no se juzga el derecho, sino que, por el contrario, los hechos reflejan una gran importancia para el juzgador.

En suma, existen dos requisitos fundamentales para la vía de recobrar. La primera como ya se dijo, se analiza la posesión del accionante, y por otra parte, su afectación alegada, y en cabeza de hechos realizados por otra persona. Este último presupuesto es el que merece mayor atención en pos de precisar su delimitación conceptual.

Así se ha dicho que, “El objetivo del interdicto de recobrar es la protección de la posesión y la tenencia ante un despojo violento o clandestino realizado por un tercero. ‘Tiende pues a restituir las cosas al estado en que se hallaban a la fecha de la desposesión, cuando el despojado se encontraba en la posesión de la cosa’. A los fines de la viabilidad de un interdicto de recobrar es

necesario que se acredite la posesión actual o la tenencia y el despojo, total o parcial, con violencia o clandestinidad. Es decir que, para que sea procedente la acción es necesario que tres requisitos se cumplan: 1.- Que el legitimado activo se encuentre en relación con la cosa al momento de imponerla. 2.- que el poseedor o tenedor sea despojado violenta o clandestinamente. 3.- Que el ataque sea probado como así también la calidad de poseedor o tenedor ostentada en aquél momento. [...] (Cfr. Humphreys, Ethel, en “El interdicto de recobrar y su viabilidad”, publicado en: LLBA 22007 (noviembre), 1065. Cita online: TR LALEY AR/DOC/3494/2007).

Ahora bien, respecto al conflicto posesorio, Kiper enseña respecto a la probática en relaciones posesorias, dice, precisamente: “debe probar el actor su posesión o tenencia y el desapoderamiento o la turbación. En cuanto a la fecha en la que el demandado cometió el ataque, teniendo en cuenta que la prescripción no puede ser invocada de oficio y que debe ser opuesta por el demandado, a este último le incumbirá la prueba del tiempo de la lesión si cuestiona la invocada por el demandante.

Asimismo, también ha de tenerse en consideración que cuando este principio de carga probatoria sufre dificultades en advertir los elementos básicos de la posesión, acude al auxilio de una norma de interpretación derivándose en dos situaciones particulares. Esta norma, es la del artículo 2243 del Código Civil y Comercial, y reza lo siguiente: “*Si es dudoso quién ejerce la relación de poder al tiempo de la lesión, se considera que la tiene quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha, más próxima a la lesión. Si esta prueba no se produce, se juzga que es el poseedor o tenedor el que prueba una relación de poder más antigua*”.

4) Realizadas que fueran estas precisiones legales, corresponde analizar las pruebas producidas en autos a los fines de determinar quién detentaba la posesión y en este punto debo resaltar que los actores refieren que el Sr. Isidoro Enrique Mazzuco adquirió el inmueble objeto de litis (inmueble perteneciente a su familia) por cesión de herencia que sus hermanos le otorgaron.

Del análisis de las escrituras mencionadas por el actor, se desprende que en todas ellas se expresa que *'ceden y transfieren todas las acciones y derechos que les corresponden o pudieran corresponder en el juicio sucesorio de sus padres, Ignacio Mazzuco y Dionisia Antonia Sarmiento de Mazzuco'*. A sus efectos cabe considerar que tales cesiones datan del mes de Marzo del año 1983.

Ahora bien, cuando hablamos de cesión de acciones y derechos hereditarios nos remitimos al art. 2302 al 2309 del CCCN. *Este tipo de cesión puede ser definida como aquel contrato por el cual el heredero/os, cedente/s, transmite a un coheredero o a un tercero, cesionario, la universalidad jurídica, herencia, o una cuota parte de ella sin consideración especial de los elementos singulares que la componen.*

Cabe aclarar que la cesión de derechos sobre bienes determinados no configurar el contrato de cesión de derechos y acciones hereditarios, por lo que no le son aplicables las normas que regulan este contrato sino aquellas referidas al contrato de que se trate. Se señala que la atribución patrimonial que produce ante la muerte del causante es una universalidad jurídica, los derechos sobre los bienes que integran el caudal relicto van a quedar adjudicados en forma individual al momento de la partición. Otro dato a tener presente son los efectos de dicho contrato: a) respecto las partes contratantes desde que se celebra el mismo; b) respecto de terceros (como el de autos) desde que se incorpora a la sucesión (Código Civil y Comercial Explicado – Ricardo Luis Lorenzetti – Editores Rubinza Culzoni – pag. 77,78,79).

Bajo estas premisas, las escrituras acompañadas por el actor, si bien refieren a una universalidad de bienes y no al inmueble objeto de litis.; cabe tener presente que la propia demandada en su responde claramente reconoce que el actor de autos (hoy causante Isidoro Enrique Mazzuco) al morir sus padres Ignacio Mazzuco y Dionisia Antonia Sarmiento , ya revestía el carácter de ocupante del bien de Litis junto a sus hermanos: Pascual (padre de la accionada), Isabel Susana y Luisa Balbina; por lo que a pesar de que éste juzgador no cuenta con la partición, ni constancias de la sucesión al que el mismo actor refiere, tal situación y reconocimiento por parte de la accionada hace crear en mi convicción, que dicho bien inmueble se corresponde con el objeto de la referidas cesiones de acciones y derechos hereditarios adjuntados en autos.-

En efecto ahora, corresponde entrar analizar los requisitos propios de la acción posesoria de mantener prevista en el art. 2242 del CCC, para ello, procederé a un estudio minimizado de las pruebas.

A) Testimonial: de las testimoniales del actor, se tomó declaración a las siguientes personas: María Teresa Canizo, DNI N° 6.048.985 (madre de los actores y esposa del hoy fallecido Isidoro Mazzuco); Gabriel Eduardo Carrizo, DNI N° 30.299.740; Julia Alicia Augier, DNI N° 11.485.333, Miguel Ángel Alaniz, DNI N° 13.338.461 y María Cristina Bisso, DNI N° 27.270.369.-

Aclaro que al ser muchos testigos, efectuare una conclusión general de los dichos para no ser tan extensiva la presente resolutive. Escuchados todos los testigos ofrecidos por la parte actora, los mismos concluyen que inmueble de litis pertenecía a los padres del Sr. Isidoro Mazzuco y abuelos de la demandada, y que conforme a lo manifestado por el testigo Gabriel Carrizo, dicho inmueble había sido adjudicado al Sr. Isidro Mazzuco por disposición de sus hermanos, asimismo dijo que la Sra. Beatriz es sobrina del Sr. Isidoro y prima de los hoy actores en autos y que ella fue a la casa en cuestión unos dos o tres años antes de la muerte de su tía Cirila para encargarse de su cuidado. También resalta que quien vivía en la propiedad era la Sra. Cirila Martínez, quien fuere esposa de Luis Alberto Mazzuco, hermano del Sr. Isidoro y tío de la demanda.

También la testigo Augier indica que el Sr. Isidoro “venia los fines de semana y en épocas de vacaciones” a la propiedad objeto de litis. Y que lo hacía con su familia – esposa e hijos – que la casa no era ocupada por nadie más que el Sr. Isidoro, quien claramente disponía de la misma.

Por otra parte cabe considerar que con motivo de las declaraciones de la testigo Viso, se dispuso un careo con la demandada toda vez que la testigo manifestó que fue interpelada por la demandada para que se abstenga de declarar, por lo que siendo preguntada ésta última sobre tal circunstancia la misma procedió a negar enfáticamente que hubiere intimidado a la testigo, la cual también procedió a ratificar sus dichos en tal sentido.

Los testigos fueron tachados por la apoderada de la parte demandada, en cuanto a la Sra. Canizo, este juzgador considera que corresponde hacer lugar, atento a que es la madre de los actores y esposa del hoy fallecido Isidoro, por lo que su testimonio carece de parcialidad, asimismo, la testigo dejo claro en la audiencia que, si tiene un interés en el pleito, por lo que considero que su tacha debe prosperar.

Y en cuanto a la tacha de los demás testigos de la actora: Gabriel Eduardo Carrizo, Julia Alicia Augier, Miguel Ángel Alaniz y Maria Bisso; debo decir, para que las declaraciones testimoniales tengan fuerza legal y convictiva deben ser específicas, imparciales, objetivas y conducentes; emanar de personas no interesadas material o moralmente en la suerte del litigio; ser fehacientes y claras y estar referidas a los hechos efectivamente planteados y controvertidos por las partes. Ello hace que su apreciación y valoración deba efectuarse en forma estricta y requiera el apoyo de una serie de factores, y que todo en conjunto permita conocer con escaso margen de error si cada testigo se conduce con veracidad, reticencia u ocultamiento, a la vez que contribuya a formar convicción sobre los hechos controvertidos en la causa. Aun, cuando la jurisprudencia no exige que los testigos sean extremadamente precisos, sí es necesario que los mismos relaten los hechos ubicándolos temporalmente.

Así las cosas, el valor probatorio de las declaraciones testimoniales está vinculado con la razón de sus dichos y, en particular, con las explicaciones que pueda dar acerca del conocimiento de los hechos a través de lo que sus sentidos percibieran. En su aspecto intrínseco, la prueba testimonial debe ser valorada integralmente.

Por lo expuesto, la tacha formula por la parte demandada no puede prosperar, sólo porque su declaración sea ambigua y contradictoria, ello no impide efectuar una apreciación crítica de sus manifestaciones, confrontadas con el resto de la prueba rendida.

En cuanto a los testigos de la parte demandada, se tomó declaración a las siguientes personas: Páez Marcela Alejandra, DNI N° 28.920.862; Carrizo Pascual Antonio, DNI N° 17.869.224; Svaldi Isabel Antonia, DNI N° 16.175.766 y Pedro Pablo Carrizo, DNI N° 12.235.323.

De estas declaraciones se concluye que el inmueble de litis era de la Flia. Mazzuco, que hace muchos años, más de 40, empezaron a vivir ahí la Sra. Cirila Martínez y Alberto Mazzuco, que supuestamente ellos entregaron a Isidoro terrenos en Villa Moreno por el inmueble de litis. Todos reconocen que dicho inmueble fue de Cirila Martínez, quien vivía con la demandada (hija de crianza) y cuando no se encontraba la demandada cuidaba una chica Carrizo y después Páez. También manifiestan que el Sr. Isidoro iba a Alpachiri, pero no recuerdan donde se quedaban, piensan que en la casa de sus otras hermanas.

La parte actora formula tacha de los testigos: Páez Marcela Alejandra, Carrizo Pascual Antonio, Pedro Pablo Carrizo. Adelanto mi postura en cuanto a que las tachas formuladas no pueden prosperar. Ello se debe a que los testigos ofrecidos por la parte demandada son oriundos de la ciudad de Alpachiri, localidad de reducidas dimensiones donde, como es sabido, sus habitantes suelen conocerse entre sí. Sin embargo, el hecho de que se los califique como testigos de complacencia no resulta suficiente para desvirtuar su testimonio ante este juzgador, máxime cuando sus declaraciones serán valoradas en conjunto con el resto de la prueba producida en autos.

Con respecto a la tacha del testigo Rojas Luis Gustavo, sigue el mismo criterio que este juzgador considero en párrafo que antecede, más que los dichos del Sr. Rojas son concordantes con lo dicho en lo escrito de demanda y contestación.

B) Informativa: Se recepcionaron oficio de Edet y Catastro en fecha 08/04/2024, del cual surge: respecto a catastro que el Padrón N° 56.194 se encuentra a nombre de Sarmiento Candelaria, que registra plano de mensura a nombre de Mazzuco María Beatriz. También surge que hay una cuenta tributaria desde el año 2020 a nombre de la demandada.

Edet informa que el servicio N° 238614 se encontraba a nombre de Ignacio Mazzuco hasta 2020 que paso a nombre de María Beatriz Mazzuco.

C) Inspección Ocular: En fecha 27/05/2024 y 03/06/2024 se llevó a cabo inspección ocular en el inmueble de litis. En ambas son recibida por la demandada en autos, quien le permitió el ingreso y procedió el encargo del juzgado de paz de Alpachiri a realizar la manda judicial: *"El inmueble se encuentra ubicado en Ruta N° 330 y Virgen del Cerro: Linderos son: al norte río Chirimayo; al Sur calle Virgen del Cerro; al Este Ruta N° 330 y al Oeste acequia de medio Familia Carrizo. Sus medidas son 15 metros de frente por 20 metros de contra frente aproximadamente y 17 metros de largo.*

5) En cuanto al procedimiento probatorio relacionado a los casos de defensa de la posesión o la tenencia, resulta procedente afirmar que lo que se tiene que probar es quien ejercía la posesión o la tenencia actual y cuál fue la turbación o el despojo, no interesando en principio, quien ostenta o tiene «derecho a la posesión o a la tenencia» sino quien la ejercía efectivamente al momento de la turbación o del despojo. Acerca de la prueba de la relación de poder, existe la presunción, a menos que exista prueba en contrario, que reviste el carácter de poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre una cosa (cfr. art. 1911), y en el supuesto de mediar título se presume que la relación de poder comienza o se inicia desde la fecha del título y tiene la extensión que en dicho título se indica (cfr. art. 1914).

Concordando estos preceptos con el indicado art. 2243, asumimos que quien acredita estar en contacto con la cosa en la fecha más próxima a la lesión (ejerce un poder de hecho, conforme lo dispuesto por el art.1911) es quien tenía la relación de poder (es decir, la posesión o tenencia), y en el supuesto, que nadie pueda acreditar o avalar este extremo, el que pruebe un título más antiguo (art. 1914) será considerado poseedor o tenedor. Es decir que en caso de duda sobre quien tiene aquella relación de poder con la cosa, se crea una especie de presunción iuris tantum a favor del despojado.

En síntesis, la posesión se prueba por la posesión misma y por sus atributos, evitando el ordenamiento civil y comercial unificado toda referencia al título o al derecho a poseer que, como quedara dicho, es ajeno a la relación posesoria (noción que vigoriza el art. 2270 relacionado a la independencia de las acciones posesorias); asimismo en el nuevo ordenamiento unificado el derecho de poseer se demuestra por el tiempo, resultando preferido o elegido en el conflicto posesorio aquel que acredite haber estado en contacto con la cosa en la fecha más próxima a la lesión.-

En este sentido, al accionante no le basta impugnar la posesión ajena, sino que debe probar que cumplió actos materiales en el inmueble, es decir, que actuó en la cosa antes del despojo, en forma pública, manifiesta o conocida al tiempo de ser excluido y sin reconocer en otro la propiedad. Es decir que debe justificar su relación de poder con la cosa motivo del pleito (posesión o tenencia) y también debe probar la lesión inferida a ella (turbación, desapoderamiento).

En su consecuencia considerando que el actor – hoy fallecido - tenía llaves del bien litigioso, pagaba servicios y concurría periódicamente al inmueble haciéndolo en muchas ocasiones con su familia– esposa e hijos- Que había continuado con la ocupación del mismo luego del fallecimiento de sus

padres, que resulta ser cesionario del mismo por expresa cesión hecha por todos sus hermanos (entre ellos por el esposo de la Sra. Cirila y por el padre de la demandada Beatriz) y que a pesar que él mismo no residía en forma permanente en dicho inmueble por razones laborales, situación ésta que no es óbice para ser considerado poseedor conforme a lo ya manifestado supra por el art. 1930 del CCyC que dispone la presunción de su continuidad como tal; que había autorizado a su hermano Luis Alberto Mazzuco y a su cuñada Cirila a ocupar parte del bien por razones de salud cuando éstos regresaron de la Provincia de Buenos Aires, siendo éste acto un verdadero acto de disposición efectuado por el causante Isidoro Mazzuco; por lo que todos estos actos me llevan al convencimiento de la existencia de legitimación activa del reclamante como poseedor despojado. Y que por otra parte también considero acreditado los hechos que configuran la lesión a la posesión invocada por el accionante, toda vez que claramente surge de y las constancias de autos, que al fallecer la Sra. Cirila y luego de su velatorio se le impidió al mismo su ingreso al bien de Litis, pasando a ser ocupado desde entonces por la demandada de autos, la Sra. Beatriz Mazzuco.

Por lo expuesto, concluyo que los presupuestos necesarios para la admisión de la acción posesoria deducida por los hijos del Sr. Isidoro Mazzuco en contra de la Sra. María Beatriz Mazzuco han sido acreditados.

6) En consecuencia, habiéndose acreditado la posesión del Sr. Isidoro Mazzuco, y con respecto de la excepción de prescripción adquisitiva planteada por la parte demandada, cabe tener presente que la excepción de usucapión como defensa en ésta clase de proceso posesorio lo que se debate es la posesión actual y el hecho del despojo, no la adquisición del dominio, sin perjuicio de ello, procederé a su análisis.

La defensa de usucapión suele canalizarse por la vía petitoria (juicio de usucapión) y no impide per se la restitución en el marco de una acción posesoria, salvo que se acredite claramente que el actor ya no tenía la posesión.

Su alegado derecho en que funda la excepción mencionada hace referencia a su estado de hija de crianza de la Sra. Cirila (su tía) y a tal efecto también hace referencia al testamento que ésta confecciono a su favor.

En su consecuencia al respecto, cabe tener presente en primer lugar que la referida Sra. Cirila no era poseedora sino que fue y será tenedora en la fracción del inmueble al cual el actor Isidoro le había permitido por razones humanitarias su ocupación, por ende conforme al principio ya enunciado supra; principio de inmutabilidad de la causa “nemo sibi ipse causam possessiones mutare potest” expresada en la frase que nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión; En este caso, además, la testadora no era poseedora originaria, sino simple tenedora derivada por autorización del actor.

Por lo tanto, no podía transmitir más derechos de los que tenía (nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet).

Por todo ello la excepción no puede prosperar, por cuanto: la demandada detentaba inicialmente el inmueble en carácter de cuidadora, esto es, como tenedora derivada (art. 1910 CCyC). Y por otra parte no se ha probado interversión de título con conocimiento del poseedor en relación a la supuesta testadora.

7) Costas, en virtud del principio general que rige la materia, corresponde imponer las costas a la accionada vencida, conforme a lo establecido en los artículos 60 y 61 del CPCCT.-

RESUELVO

1) HACER LUGAR a la demanda de acciones posesorias iniciada por los Herederos del Sr. Isidoro Mazzuco, conforme lo considerado.

2) NO HACER LUGAR A la excepción de prescripción adquisitiva formulada por la parte demandada, conforme se considera.

3)- COSTAS, conforme lo considerado en el punto 7)

4).- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 30/09/2025

Certificado digital:
CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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