

Expediente: **116/16**

Carátula: **SUCESION DE TRINIDAD MARTIRE C/ PEREYRA ERNESTO ANTONIO Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. - SALA I**

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **04/04/2024 - 04:47**

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

90000000000 - *SUCESION DE TRINIDAD MARTIRE, -ACTOR*

27205579198 - *CANCELOS, RUBEN DARIO-DEMANDADO*

27205579198 - *CANCELOS, MARCOS ANTONIO-DEMANDADO*

20263004575 - *PEREYRA, ERNESTO ANTONIO-DEMANDADO*

90000000000 - *SVALDI, MERCEDES ANGELINA-TERCERO*

27213303622 - *FIGUEROA PAEZ, NANCY GRACIELA-DERECHO PROPIO*

20277209277 - *CANCELOS, ANTONIO-DEMANDADO*

23249607444 - *PEREYRA, DORA ORMECINDA-ACTOR*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones C.J.C. - Sala I

ACTUACIONES N°: 116/16



H20451462413

**CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES Y FAMILIA Y
SUCESIONES - CENTRO JUDICIAL CONCEPCION**

SALA DE DOCUMENTOS Y LOCACIONES

SENTENCIA

**JUICIO: SUCESION DE TRINIDAD MARTIRE c/ PEREYRA ERNESTO ANTONIO Y OTROS s/
DESALOJO - EXPTE. N° 116/16.**

CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMAN

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver los recursos de apelación interpuestos en presentaciones de 15/06/2023 por los demandados Antonio Cancelos y Marcos Antonio Cancelos en contra de la sentencia de fecha 30/05/2023; y

CONSIDERANDO:

En fecha 15/06/2023 el demandado Antonio Cancelos efectúa presentación titulada “Interpongo recurso de apelación - Fundamento apelación”. Allí manifiesta que viene a interponer escrito de apelación y expresar agravios contra sentencia de fecha 30/05/2023.

Afirma que la sentencia atacada viola en forma manifiesta los principios de arbitrariedad y congruencia. Señala que dicha resolución carece de fundamento, apartándose de las normas vigentes y del plexo probatorio.

Aduce que los jueces están obligados a analizar todas las pruebas aportadas al expediente y que el incumplimiento de esta regla puede provocar arbitrariedades y sentencias injustas, como dice que ha ocurrido en autos.

Cuestiona que se hayan omitido pruebas fundamentales como el juicio caratulado: “Cancelos Antonio S/ Prescripción Adquisitiva, Expte. N°75/17”, informes de dominio y catastro, prueba de irrigación e informe de la comuna de las que resulta que es dueño del inmueble objeto de la Litis por continuidad de la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 30 años. Agrega que tampoco se tuvieron en cuenta los planos de mensura e inspección ocular de los que surge que el bien que reclama la actora es colindante a su propiedad.

Señala que se han cometido irregularidades manifiestas durante el proceso. En tal sentido refiere que el juez de grado ordenó el desalojo en tres oportunidades sin tener ninguna prueba verosímil, sin tener en cuenta su posición de propietario que surge del plano de mensura e inspección del Juez de Paz de Los Sarmiento. Que el demandado Pereyra no se allanó personalmente en la instancia de mediación, sino que lo hizo su abogado. Que se abrió la causa a pruebas sin notificar al demandado Pereyra. Que se ordenó el desalojo después de haber fallecido Pereyra sin notificar a su esposa e hijos, en violación del art. 5 de la ley 11.357.

Por lo que solicita que se revoque la sentencia apelada y se dicte nuevo pronunciamiento rechazándose la demanda, con expresa imposición de costas.-

Por su parte el demandado Marcos Antonio Cancelos presenta escrito en 15/06/2023 titulado “Interpongo recurso de apelación - Fundamento apelación”. Indica que viene a interponer escrito de apelación y expresar agravios contra sentencia de fecha 30/05/2023.

Asimismo deduce nulidad absoluta de la resolución referida y de las actuaciones cumplidas en autos.

Asegura que su planteamiento es temporáneo por tratarse de una nulidad absoluta que deben ser declaradas de oficio por el juez en cualquier estado del juicio.

Señala que la nulidad absoluta procede cuando se comprueban violaciones al orden público, el derecho de defensa y debido proceso legal. Efectúa referencias conceptuales sobre el instituto de la nulidad.

Dice que el fundamento de la nulidad radica en que el demandado Ernesto Antonio Pereyra falleció y que sus herederos, especialmente su esposa, jamás fueron notificados en autos, por lo que queda todo nulificado porque no se tuvo en cuenta el derecho de la mujer, invocándose lo dispuesto en art. 5 de la ley 11.357, y la Convención Americana de Belén Pará.

Luego enuncia los fundamentos de la apelación interpuesta.

Sostiene que la resolución atacada resulta violatoria de las garantías constitucionales de debido proceso legal, defensa en juicio y del derecho a una resolución fundada, consagrado en el art. 30 de la Constitución Provincial, manifestando que el juez tiene el deber de analizar todas las pruebas ofrecidas en la Litis.

Alega que no se tuvo en cuenta que de la inspección ocular efectuada por el Juez de Paz de Los Sarmientos, informes de catastro, irrigación y de la comuna surge que Antonio Cancelos es poseedor del inmueble objeto de la Litis desde hace más de 20 años. Que además dicha propiedad está sometida a juicio de prescripción adquisitiva por parte de Antonio Cancelos, según cartel que vió en el inmueble.

Afirma que del informe de catastro y del plano de mensura se desprende que el inmueble que reclama la actora es totalmente distinto de la propiedad de Antonio Cancelos, por lo que la misma carece de acción para intervenir en autos.

Menciona que conoce estas circunstancias por ser vecino de la zona y porque en 2007/2008 sembró en la propiedad de la actora y su sobrino Pereyra.

Aclara que el primer año esa tarea le fue encargada por la Sra. Martire, mientras que en 2008 lo hizo por pedido de Pereyra, -que es heredero- y la actora lo demandó por usurpación.

Por lo expuesto solicita que se revoque la sentencia recurrida y se dicte nuevo pronunciamiento rechazándose la demanda, con expresa imposición de costas.

Corrido el traslado pertinente, la actora contesta en sendas presentaciones de fecha 05/07/2023, pidiendo se rechacen los recursos impetrados con costas, por los motivos que allí esgrime.

Así planteada la cuestión, consideramos que corresponde tratar los memoriales presentados por contar con la crítica básica de la resolución en crisis, conforme lo dispuesto en art. 777 del CPCCT y en virtud del criterio amplio sostenido por esta Alzada, a los efectos de preservar el derecho de defensa de las partes.

En materia de agravios esta Sala tiene dicho que en este caso se dejará de lado las alegaciones que -cualquiera que pudiera ser su eficacia- carecen de trascendencia en el presente, ello atento a que no es menester analizar todos los argumentos de la expresión de agravios en forma exhaustiva, sino solamente los conducentes para la adecuada decisión del pleito (Sent. N° 90/02 entre otras).

Además, cuadra poner de manifiesto que, el ámbito de conocimiento de los tribunales de alzada se encuentra limitado por el contenido de las cuestiones propuestas al inferior pero no por lo resuelto por éste en su sentencia; y por lo tanto, siempre que se respeten los presupuestos de hecho, el tribunal de alzada se haya facultado para resolver el caso con prescindencia, no sólo de las argumentaciones formuladas por las partes, sino también con fundamentos distintos a los del Fallo de primera instancia; esto supone el ejercicio por los jueces de la causa de la facultad que les incumbe de determinar y aplicar el derecho que la rige en tanto no se alteren los hechos. También la valoración de las constancias de la causa que realicen los tribunales de grado debe ser integral, ajustando sus merituaciones a las particularidades del litigio (CSJT, Banco de Galicia vs. Guido Pagani y Otro, s/ Cobro Ejecutivo, Fallo N° 513, 27/06/00).

Ingresando al análisis de la cuestión propuesta, se aprecia que el demandado Marcos Antonio Cancelos además del recurso de apelación, deduce nulidad de la sentencia de fecha 30/05/2023 y de las actuaciones cumplidas en autos, por lo que corresponde examinar este planteo en primer término, para luego tratar la apelación interpuesta en caso de resultar desestimada la nulidad.

Siendo tal la cuestión traída a decisión de esta Alzada, cabe precisar que, en principio, la declaración de nulidad de un acto procesal procede cuando el interesado ha formulado el planteo en los términos del art. 222 C.P.C.C.

Es que, para que procedan las nulidades procesales no es suficiente la existencia de un vicio o irregularidad prevista por la ley bajo la sanción de nulidad (principio de especificidad o legalidad). Es necesario además que el vicio o irregularidad trascienda en perjuicio de la parte que lo invoca, afectando su derecho de defensa (principio de trascendencia).

Conforme a Doctrina y Jurisprudencia constante de nuestros Tribunales, toda sanción de nulidad debe tener un fin práctico; no agotarse en una enunciación meramente teórica; concretamente, no puede declararse la nulidad por la nulidad misma.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que en materia de nulidades, prima un criterio de interpretación restrictiva y solo cabe declararlas cuando el vicio afecte un derecho o interés legítimo y cause un perjuicio irreparable, sin admitirlas cuando no existe una finalidad práctica, que es razón ineludible de su procedencia (Fallos 325:1404).

Ese principio de trascendencia ha sido consagrado de modo expreso por el art. 223 del CPC, al disponer en forma imperativa que el peticionante debe expresar no sólo la nulidad y el perjuicio que de ella deriva, sino también el interés en su declaración.

En el caso de autos, se aprecia que en el escrito donde se formula el planteo de nulidad en cuestión, no solo no se expresa cual es el perjuicio concreto que le produce al nulidisciente los actos atacados, ni las defensas que se vio impedido de deducir, sino que los presuntos actos irregulares que invoca no resultan susceptibles de irrogarle perjuicio concreto al presentante, pues alega presunta falta de notificación a los herederos del demandado Ernesto Antonio Pereyra de los actos procesales cumplidos en autos, a partir del fallecimiento del mismo.

Es que las nulidades procesales tienen una misión esencial: enmendar perjuicios efectivos, que surgidos de la desviación de las reglas del proceso pueden generar indefensión (Esta Sala Sent. N° 200/00 y Jurisprudencia allí citada). Tanto los principios legales como la doctrina son concluyentes en el sentido de que si no obstante el vicio, el destinatario pudo conocer el acto judicial y este logró su finalidad, no hay motivo para declararlo inválido. En derecho procesal, las nulidades son esencialmente relativas y su interpretación debe realizarse con criterio restrictivo, reservándolas como "última ratio" ante la existencia de una efectiva indefensión, pues frente a las necesidades de obtener actos procesales válidos y no nulos, se encuentra la de obtener actos firmes sobre los que puede consolidarse el derecho.

Tal requisito de procedencia se mantiene aún en los casos que se invoca nulidad declarable de oficio, como acontece en la especie.

Nuestro Tribunal Superior ha dicho incluso que la exigencia del interés cubre, también, la posibilidad de declarar la nulidad absoluta; tampoco cuando de ella se trata es admisible declarar la nulidad por la nulidad misma, pues para hacerlo, el vicio del acto tiene que haber interferido en los fines del proceso. Es que aún la insubsanabilidad y la declaración de oficio de una nulidad no conducen sin más a la indefectibilidad de esa declaración, sino que ésta queda subordinada a la existencia de un interés en hacerla. No existe, dentro de nuestro ordenamiento, un sistema de nulidades puramente formales. (C.S.J.T., Sent. N° 347 de fecha 20/05/1997).

Sin perjuicio de lo expuesto, se advierte que por resolución de fecha 29/11/2023 se hace lugar al desistimiento del derecho formulado por la actora respecto al demandado Ernesto Antonio Pereyra, siendo notificados sus herederos por cedula diligenciada en domicilio real en 14/12/2023. Quedando de esta manera desvinculados de este proceso los presuntos perjudicados por los vicios procesales denunciados.

Por lo expuesto la nulidad deducida alcanza resultado negativo.

Continuando con el estudio del asunto sometido a decisión de este Tribunal, se aprecia que los agravios vertidos en los dos memoriales presentados por Antonio Cancelos y Marcos Antonio Cancelos son coincidentes es cuestionar el pronunciamiento impugnado por omitir valorar pruebas que demuestran que el inmueble cuya restitución se reclama es propiedad del demandado Antonio Cancelos por ser poseedor desde hace más de 30 años y que el bien de la actora es colindante al mismo.

Sentado el marco litigioso plasmado en autos, con respecto a lo que constituye materia de agravios, resulta oportuno recordar que nuestro Máximo Tribunal Provincial ha dicho que en lo que hace a la valoración de las pruebas del juicio, corresponde discriminar dos aspectos: la selección de las pruebas por el Juzgador y la aplicación del art. 136 del NCPCC.-

En el primero, los magistrados no están obligados a ponderar, una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa y sobre este concepto. Entre las facultades de los jueces de grado, se encuentra la de meritar o no de manera expresa alguna probanza. El supuesto de arbitrariedad se configura cuando elementos probatorios conducentes y pertinentes han sido injustificadamente omitidos en la línea argumental del pronunciamiento.-

En cuanto al segundo de los aspectos señalados, o sea la aplicación del art. 136 del NCPCC en el acto de dictar sentencia, cabe destacar que el valor de las pruebas no está fijado ni determinado, y corresponde al juez someterlas a su propia apreciación, evaluarlas y determinar el grado de convencimiento que puedan producir, sin que tenga el deber de justificar porque da mayor o menor mérito a una prueba que a otra. Las reglas de la sana crítica no son normas jurídicas, sino simples preceptos de sentido común, cuya aplicación queda sometida a la prudencia, rectitud y sabiduría de los jueces; su infracción sólo puede invocarse cuando se demuestre la ausencia de razonabilidad en la valoración del cuadro probatorio de la causa.

Del examen del fallo atacado se aprecia que no se han transgredido ninguno de los aspectos reseñados respecto de la prueba incorporada al proceso.-

En efecto, el cuadro conviccional conducente para la resolución del caso que se encuentra incorporado al proceso, permite determinar que la actora tiene derecho al uso y goce del inmueble reclamado por lo que resulta ajustada a derecho la sentencia atacada en cuanto ordena hacer lugar a la acción de desalojo impetrada.

Se aprecia que la actora exige la restitución de un inmueble ubicado en la localidad de El Rodeito, Los Sarmientos de esta provincia de Tucumán, identificado bajo padrón n°64.539.

Sustenta su pretensión en que dicho bien corresponde al acervo de su madre Trinidad Martire Romero por haberle sido entregada su posesión en juicio Romero Juan Gilberto y Zelarayan Ormecinda S/ Sucesión mediante oficio n°1955 que ofrece como prueba.

De las constancias de dicho expediente resulta que por resolución de fecha 19/12/1984 (fs. 235) se dispone que el Juez de Paz de Los Sarmientos ponga en posesión a la Sra. Martire Trinidad Romero de Pereyra, en el carácter de coheredera del presente sucesorio, de una parcela 2 hectáreas, ubicada en El Rodeito, Dpto. Rio Chico, dentro de los siguientes linderos: al Norte: Zelarayan, Al Sud y Este: Cancelos y al Oeste: Mercado. En tal pronunciamiento se considera que en acuerdo particionario celebrado el 22 de abril de 1984 entre los herederos declarados en esos autos (corriente a fs. 137/138) se dispuso como principio de partición provisorio de uso y goce, que la heredera Trinidad Romero de Pereyra tome posesión de una porción de dos hectáreas de un inmueble de mayor extensión ubicado en El Rodeito, Dpto. Río Chico, Pcia. de Tucumán, dentro de los siguientes linderos: al Norte: Zelarayan, Al Sud y Este: Cancelos y al Oeste: Mercado. A tales efectos se libra oficio n°1955 (fs.236).

Mediante acta labrada en 20/02/1985 dicha orden es cumplida por el Juez de Paz de Los Sarmiento. En ese instrumento se expresa que el funcionario se constituyó en el lugar donde se encuentra la parcela mencionada y procedió a poner en posesión de la misma a la Sra. Martire Trinidad Romero de Pereyra en carácter de coheredera del sucesorio en cuestión. Tal actuación consta agregada en copia certificada a la causa penal "Pereyra Ernesto Antonio S/ Usurpación-Expte. N°503/09", cuyas copias certificadas fueron adjuntadas en las presentes actuaciones, según cargo actuarial de fecha 08/02/2017 (fs. 85 vta.).

Para adoptar esa decisión el magistrado interviniente, ordenó que previamente (por providencia del 28/09/1984-fs.230 vta.) se constituya el Juez de Paz de Los Sarmientos en esa parcela y verifique quien se encuentra en posesión de la misma, informando el encargado de la medida (acta del 15/10/1984-fs.232) que, una vez presente en el lugar, constató por averiguaciones practicadas en el vecindario y lo manifestado por el colindante Alfredo Enrique Cancelos, que dicho predio está en posesión de Juan Pedro Romero, -quien peticiona dicha entrega como administrador de la sucesión-

Por su parte en acta de inspección ocular, croquis y declaraciones vertidas en la causa penal mencionada y acta practicada de los presentes autos, como de croquis elaborado por el testigo Sachetti, se corrobora la ubicación del inmueble y el derecho de uso de la actora sobre el inmueble objeto de esta acción.

En expediente "Pereyra Ernesto Antonio S/ Usurpación de Propiedad"-n°503/09, la víctima Trinidad Martire Romero denuncia en 04/02/2009 que su nieto Ernesto Antonio Pereyra usurpó en 2007 un inmueble de su propiedad que recibiera por herencia ubicado en El Rodeito, Los Sarmientos, de dos hectáreas de extensión.

En acta de inspección ocular de fecha 24/02/2009 el personal policial designado, hace constar que se apersona junto al Ayudante Fiscal de la Fiscalía de Instrucción de la IIIa Nom. en el inmueble denunciado, indicándose que se trata de una propiedad de 2 hectáreas que colinda al Este con Antonio Cancelo, al Oeste con Pacífico Eduardo Mercado, al Norte Juan Pedro Zelarayan y al Sur Hugo Cancelo, que la misma se encuentra atravesada de este a oeste por un canal de riego. Se hace constar que se encuentra presente en el lugar Héctor Daniel Guaman, quien manifiesta que se encuentra sembrando desde hace 15 días y que fue convocado a trabajar por el vecino Marcos Antonio Cancelo, sin saber precisar con exactitud a quien pertenecen esas tierras. Luego consta que entrevistaron a un vecino, que posee una vivienda al sur-oeste del inmueble en cuestión, identificado como Pacífico Eduardo Mercado, quien manifiesta que vive desde la infancia en el domicilio mencionado y que le consta que la propiedad era del abuelo de la víctima, Juan Pedro Zelarayan y que por herencia le correspondería a Trinidad Martire Romero, quien desde hace 7 u 8 años convoca a los hermanos Miguel y Juan Sachetti para que cultiven en el predio.

Consta además la declaración testimonial de Rubén Darío Cancelo, en sede policial, donde expresa que quiere aclarar que fue él quien convocó a trabajar a Héctor Daniel Guamán a trabajar en una hectárea de propiedad de su socio de hecho Ernesto Antonio Pereyra. Señala que le consta que Pereyra cuenta con documentación legal que justifica su propiedad sobre esas dos hectáreas, siendo ese el motivo por el que aceptó ser su socio y trabajar esas tierras. Luego, en sede judicial, ratifica su declaración previa y agrega que le arrienda a Pereyra las tierras por la que se encuentra denunciado, reiterando que tiene la documentación correspondiente de que es titular de esa propiedad.

Es de hacer notar la fuerza de convicción que revisten las constancias de esta causa penal en tanto en la misma se investigan los hechos que la actora invoca en su demanda de estos autos -despojo por su pariente Ernesto Antonio Pereyra- en una fecha cercana a la que los mismos acontecieron.

Y si bien en la misma no se llegó a una condena en contra del imputado, disponiéndose el archivo de las actuaciones (decreto de 15/05/2009) en virtud de la documentación aportada por el acusado, cuadra resaltar que dicha cesión de acciones y derechos efectuada por la denunciante a su favor en 05/12/2007 fue declarada nula en el juicio: "Romero Trinidad M. c/ Pereyra Ernesto Antonio S/ Anulación de Acto Jurídico- Expte. N°74/10", mediante resolución de fecha 16/09/2015 -agregada a fs. 09/12 de autos-, siendo ofrecida dicha causa como prueba en autos.

En tal sentido, se ha dicho que nada impide hacer mérito de las pruebas arrimadas a causas de otra índole, siempre que se refieran a los mismos hechos, sin perjuicio de las distintas consecuencias que de ellos puedan emanar, máxime cuando nada se invoca ni se advierte, que impida la apreciación de las aludidas pruebas por razones que se vinculan con la defensa enjuicio o el debido proceso adjetivo (Kielmanovich, Jorge L, Teoría de la prueba y medios probatorios, Abeledo Perrot, Bs. As., 1996, pág. 110). De igual forma es eficaz la prueba producida en otro expediente -civil o penal-, seguido no entre las mismas partes sino entre un tercero y una de las partes contra quien se la pretende oponer, en tanto, claro está, ésta haya tenido la oportunidad de intervenir y controlar su producción. (Devis Echandía, Hernando Teoría general de la prueba judicial, Edit. Zavallá, Bs. As., tomo 1, pág. 367 y sig.).(CSJT, Sent. n°755 del 05/07/2016).

Cabe destacar además que en la cesión referida se identifica el inmueble cedido, mencionándose que se encuentra compuesto de dos hectáreas aproximadamente, siendo sus linderos al Norte: Víctor Romero, Al Sur y Este: Flía. Cancelo y al Oeste: Flía. Mercado.

Ello coincide con la inspección ocular practicada en autos por el Juez de Paz de los Sarmientos en 10/06/2016 (por disposición de decreto de 08/06/2016), donde se hace constar que el inmueble se encuentra ubicado en El Rodeito-Los Sarmientos y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos al Norte: Víctor Romero, Al Sur: Justo Cancelos, al Este: Suc. Cancelos y al Oeste: Eduardo Mercado, Padrón n°64.539; que se trata de una fracción de aproximadamente dos hectáreas divididas por el canal de riego General San Martín y que en el lugar se encuentra trabajando Antonio Cancelos junto a dos obreros y que se encuentra ocupada por el mencionado Antonio Cancelos, quien manifiesta que lo detenta desde hace más de 22 años.

En las testimoniales brindadas en autos, el testigo Juan Segundo Medina manifiesta que conoce el inmueble de la Litis por concurrir años atrás a la casa de la actora para comprar ciruela, describe que la parcela en litigio se encuentra cerca de la ruta, que por la escuela se encuentra el camino por el que se accede a la finca, que por el medio del terreno corre una acequia y que se encontraba alambrado del lado de la calle. Afirma que la finca en cuestión es propiedad de la Sra. Trinidad y que

está ocupado por quienes lo arrendaban. Juan Segundo Sachetti por su parte declara que conoce el inmueble litigioso porque queda cerca de una propiedad suya y que también porque la arrendó a la Sra. Trinidad, durante seis años, entre 2000 y 2006. Que no continuó arrendando porque el Sr. Antonio Cancelos y sus hijos estaban en la propiedad. Preguntado de quien es el inmueble de la Litis, responde que la actora es una de las herederas de esa finca. Señala que Pereyra le ofreció comprar la propiedad y no lo hizo porque no era de él. Luego a solicitud del juez realiza un croquis del lugar, indicándose como linderos, Norte: Sucesores de Romero; Sur y Este Cancelos y Oeste: Eduardo Mercado.

Las pruebas testimoniales producidas en autos, dan una adecuada razón de sus dichos y no resultan objeto de tacha por la contraparte, por lo que resultan atendibles y suficientes para crear la convicción de verdad de la existencia de los hechos sobre los que se declara. A su vez el vecino Mercado -al momento de la inspección ocular practicada en la causa penal de usurpación ofrecida como prueba-, declara que Juan Sachetti arrendaba el inmueble de la Litis.

A su vez, citados a absolver posiciones, los demandados no se presentaron a cumplir con dicha carga procesal, por lo que resulta justificada la aplicación de la confesión ficta (art. 360 NCPCT) respecto a las posiciones que dan cuenta que la actora es poseedora publica pacífica continua, ininterrumpida y de buena fe del inmueble litigioso y que el mismo es contiguo a los terrenos de propiedad de Antonio Cancelos.

La valoración del cuadro probatorio referenciado permite determinar, atento a las reglas de lógica y experiencia que conforman el criterio de la sana crítica (art.136 NCPCT) que, con base al título invocado -entrega de la posesión en favor de su madre ordenada en los autos “Romero Juan Gualberto y Romero Ormecinda de Jesús-Expte.nº76/1975”-, la actora tiene derecho a exigir la restitución del inmueble objeto de esta acción por tener título suficiente para conferirle el derecho de uso y goce del mismo (art.490 NCPCT), que ese inmueble es el mismo que se encuentran detentando los demandados Cancelos sin derecho, por lo que estos carecen de derecho a mantenerse en su detentación y que el mismo resulta colindante con el que los accionados tienen derecho de ocupar.

Debe dejarse en claro que la convicción del juzgador ante los planteos formulados debe formarse tendiendo a un grado sumo de probabilidades acerca del modo de producirse los hechos. Ante versiones contrapuestas, debe realizarse un proceso de selección que forzosamente conduzca a tener como realmente sucedidas algunas circunstancias en que se apoyan dichas manifestaciones. Tanto las partes al desplegar su actividad, como el juez al momento de dictar sentencia tienen que tener una regla que a éste último le permita determinar a quién condena o absuelve, es decir no se trata solo de reglas para el Juez, sino también de reglas o normas para que las partes produzcan las pruebas de sus hechos al impulso de su interés de demostrar la verdad de sus respectivas posiciones (Falcón, Enrique “Cód. proc. Nac. T. II P. 145). Relacionado a la inadecuada valoración de las pruebas aportadas, se debe tener presente el criterio consagrado reiteradamente por esta Sala conforme a lo sostenido por la jurisprudencia en el sentido que los jueces no están obligados a valorar todos los elementos probatorios arrojados por las partes, sino solo los que consideran conducentes a la dilucidación del pleito -Sent. N ° 554/05 entre otras-.

En consecuencia, la alegada falta de apreciación de los elementos que mencionan los recurrentes -planos de mensura, informes de catastro, inmobiliarios, de la comuna y comprobante de pago de riego-, juicio de prescripción, no constituye infracción a las reglas de selección de la prueba, pues los jueces no tienen el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa como son las analizadas precedentemente.

Se advierte por otra parte que los planos e informes mencionados, -a contrario de lo que pretenden los recurrentes-, no resultan adecuados para demostrar que el inmueble de la Litis es sobre el que el demandado Antonio Cancelos tiene en posesión, siendo este el que se encuentra ubicado al sur y al este del bien reclamado por la actora. Por su parte el comprobante del pago de riego ni siquiera se identifica el predio a que se refiere. Y en cuanto al juicio de prescripción adquisitiva invocado, el mismo fue iniciado por Antonio Cancelos en 07/03/2017 (fs.13), es decir, con posterioridad a su apersonamiento en estos autos (08/06/2016) y a la fecha aún no se encuentra trabada la Litis, pues no se emitió notificación a los titulares registrales, es decir en el proceso existe solamente la versión de la actora plasmada en la demanda y no se produjo prueba alguna que resulte conducente a la dilucidación de este pleito.

Al referirse a esta arista particular de la labor judicial, el art. 40 del código procesal civil (actual 136 NCPCCCT) dispone que “al dictar sentencia, (los jueces) apreciarán las pruebas de acuerdo a su prudente criterio, ajustándose a los principios de la sana crítica”; directiva que remite a una necesaria observancia de las reglas que respaldan el recto criterio y el buen sentido de tal juicio valorativo.

Nuestra Corte tiene dicho: Las reglas de la sana crítica no son normas jurídicas, sino simples preceptos de sentido común, de la lógica cuya aplicación queda sometida a la prudencia, rectitud y sabiduría de los jueces; su infracción sólo puede invocarse por vía de casación en caso excepcional, al habérselas violentado hasta el absurdo. La valoración del cuadro fáctico de la causa que realicen los tribunales de grado debe ser integral, correspondiendo que su merituación sea ajustada a las particularidades del litigio” (CSJT, “Gómez Raúl Dermidio vs. Carrizo Hugo Rolando s/ Cobro de pesos”, sentencia N° 796 del 18/10/2010).

También el Tribunal Címero en numerosos precedentes ha expresado que la doctrina de la arbitrariedad no ha sido concebida para corregir sentencias que el recurrente estime equivocadas según su criterio, sino que atiende sólo a supuestos de gravedad extrema en los que se verifica un apartamiento palmario de la solución prevista por la ley o una absoluta carencia de fundamentación, como así también las que se sustentan en un razonamiento argumentativo que se aparta de las reglas de la sana crítica judicial, de modo tal que hace privar una solución manifiestamente contraria a las reglas de la lógica y de la experiencia, ya que tanto la hipótesis relativa a la prescindencia como a la interpretación irrazonable de la prueba, se vinculan en gran medida a los fundamentos jurídicos de la decisión, en tanto se trata de quebrantamiento de las normas que regulan la apreciación y carga de la prueba. Ello así, porque vulneran la garantía constitucional de la defensa en juicio o de la inviolabilidad de la propiedad, de modo tal que hagan descalificable el acto jurisdiccional (CSJTuc. In re: "Erpen Jorge Néstor vs. Manuf Algodonera Argentina S.A. s/Ind. por despido", 29/12/93; "González, Luis Emilio vs. Est. Tucumano de Aberturas SAIC s/Cobro de indemnización", 23/12/93; "Medina de Díaz María A. y otras vs. Colegio Médico de Tucumán s/Diferencia de haberes" 4/7/94, "Banco Roberts S.A. vs. Zelarayán, Julio Jesús A. y otro s/Embargo preventivo y cobro ejecutivo de australes", sent. 462 del 12/6/97).

Situaciones éstas que no acontecen en autos, donde las conclusiones a las que arriba la juez de grado en cuanto a la legitimación de la actora y consecuente acogimiento de su pretensión, se sustentan en una valoración, ajustada a las reglas de la lógica y experiencia, que constituyen el criterio de la sana crítica racional que debe guiar la apreciación de las probanzas reunidas en el proceso, por lo que se rechazan los agravios formulados al respecto por los recurrentes.

Finalmente, en lo que hace a las presuntas irregularidades incurridas durante el trámite del proceso invocadas por el apelante Antonio Cancelos -aduce supuestas infracciones cometidas en la instancia de mediación, falta de notificación al demandado Pereyra de la apertura a pruebas, la falta de notificación a sus herederos de las actuaciones cumplidas luego de su fallecimiento y cuestiona que se haya ordenado tres veces el desalojo sin prueba verosímil- se advierte que este planteo deviene manifiestamente inadmisibile, al no ser deducido en la oportunidad procesal pertinente, operando la preclusión a su respecto.

Se advierte que las críticas vertidas por el apelante se dirigen a cuestionar en realidad el trámite que precede a la sentencia en recurso, más que a los fundamentos de la misma, cuestión que deviene improcedente en esta instancia, pues el actor permitió la clausura del trámite, dejando transcurrir la oportunidad debida para la discusión de tales aspectos procesales.

Cabe destacar al respecto que el límite temporal es necesario para el debido orden del proceso, preservación de la igualdad de las partes en sí mismo. La existencia de plazos en el proceso responde a la necesidad de un orden en el acontecer de los actos procesales, impiden pretender calificar, a la exigencia de su observación, de excesivo rigor formal. Tan es así que esa fijación de tiempos (plazos) y orden necesarios para el debido progreso del proceso hasta su acto conclusivo, con carácter de definitivo e irrevisable, es el fundamento del principio de preclusión. Este alcanza no solamente a la facultad de renovar las cuestiones que fueron planteadas y decididas, sino también a la de proponer cuestiones no planteadas y que habrían podido plantearse. (C.S.J.T., Sentencia: 398 Fecha: 08/07/1994).-

La ley adjetiva prefija los plazos con la finalidad de otorgar certeza y uniformidad en la tramitación de la litis, evitando su prolongación indefinida; lo que hace a la eficacia del servicio de justicia. Desde este enfoque, no cabe la restitución retroactiva de términos ya fenecidos, admitiendo

extemporáneamente vías recursivas, a riesgo de generar inseguridad jurídica e incertidumbre.-

La doctrina concibe la preclusión como la pérdida, extinción o consumación de una facultad procesal. En este sentido se ha entendido la expresión preclusión del procedimiento no sólo como la extinción de la facultad procesal que no ha sido usada, sino también en el sentido de la firmeza del acto o resolución no impugnados contemporáneamente. (C.S.J.T., Sentencia n° 87 de fecha 28/02/2001).

Una vez precluida la posibilidad de interponer un remedio impugnativo, los efectos de la misma son indisponibles frente a la voluntad de las partes litigantes. Lo contrario implicaría tanto como suponer que por el mero consentimiento de parte se pueda hacer renacer prerrogativas y facultades procesales que fueron sepultadas por el principio de la preclusión procesal. Piénsese, si no, que el vencimiento del plazo para interponer medidas impugnativas, sin que se lo haya hecho, no puede regenerar este derecho, ni aun con el consentimiento de la contraparte. (CSJTuc., sentencia N° 1009 de fecha 08/11/2002).-

En razón de lo expresado, se aprecia que la sentencia apelada no resulta susceptible de causar perjuicio al recurrente toda vez que los agravios referidos aluden a cuestiones procesales acaecidas con anterioridad a su pronunciamiento, sin cuestionarse por su intermedio presuntos errores in indicando incurridos en la misma.

Respecto al cuestionamiento que se haya dictado el desalojo sin prueba verosímil, los agravios relativos a la admisión de la entrega anticipada, carecen de asidero, quedando comprendido en las consideraciones precedentes, mientras que respecto a la decisión adoptada en la sentencia aquí apelada, quedaron desvirtuados según se expresó anteriormente al examinar los agravios relativos a la selección y valoración del cuadro probatorio.

Por otra parte, se aprecia que el apelante carece de interés para plantear presuntos defectos relativos al derecho de defensa del demandado Pereyra y de sus herederos, pues los mismos no son susceptibles de causarle perjuicio, por lo que conforme al principio de trascendencia, la nulidad planteada en este aspecto debe ser desestimada. A ello cabe reiterar que los afectados por las irregularidades invocadas se encuentran desvinculados del proceso por el desistimiento acogido en autos.

Por ello y en virtud de lo considerado cabe compartir la decisión arribada por el primer sentenciante en la resolución recurrida y en consecuencia confirmar la misma, rechazándose por improcedentes los agravios formulados.-

Por otra parte, este Tribunal advierte que habiéndose verificado con posterioridad a la sentencia definitiva hechos modificativos o extintivos de la relación procesal plasmada en autos, corresponde hacer mérito de los mismos en la presente sentencia, atento a lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 136 CPCCT.

Así habiéndose receptado el desistimiento del derecho deducido por la actora en 27/10/2023 respecto al demandado Ernesto Antonio Pereyra, mediante resolución de fecha 29/11/2023, (notificándose a sus herederos en el domicilio real en 14/12/2023), corresponde ajustar el pronunciamiento definitivo arribado a tal circunstancia, por lo que se dispone que la presente acción prospera en contra de los demandados Antonio Cancelo, Marcos Antonio Cancelo y Rubén Darío Cancelos.

En cuanto a las costas: atento al resultado arribado, se imponen a los recurrentes vencidos por ser de ley expresa -art.62 Procesal.-

Por ello, se

R E S U E L V E:

1).-NO HACER LUGAR a los recursos de apelación interpuestos en 15/06/2023 por los demandados Antonio Cancelos y Marcos Antonio Cancelos en consecuencia **CONFIRMAR** la Sentencia de fecha 30 de Mayo de 2023, conforme a lo considerado.-

2).- NO HACER LUGAR a la nulidad planteada en 15/06/2023 por Marco Antonio Cancelos, conforme a lo considerado.

3).- MODIFICAR el punto SEGUNDO de la parte resolutive de la sentencia de fecha 30 de mayo de 2023, atento a la recepción del desistimiento del derecho formulado por la actora respecto al demandado Ernesto Antonio Pereyra (art. 136 procesal), y disponer en consecuencia: **IIº) HACER LUGAR** a la demanda de Desalojo deducida por los sucesores de **TRINIDAD MARTIRE ROMERO**, en contra de **ANTONIO CANCELOS, MARCOS ANTONIO CANCELOS Y RUBEN DARIO CANCELOS**, respecto al inmueble objeto de litis ubicado en El Rodeito, Los Sarmientos, de 2 hectáreas y cuyos linderos son; Norte: Víctor Romero, Al Sur y Este: Cancelos y al Oeste: Eduardo Mercado. Se identifica con Padrón N° 64.539.-

4).- COSTAS: en esta instancia se imponen a los recurrentes vencidos, según se considera.-

5).- HONORARIOS: resérvese para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR EL ACTUARIO FIRMANTE EN LA CIUDAD DE CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DEL ACTUARIO

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE: DR. ROBERTO R. SANTANA ALVARADO - DRA. MARIA CECILIA MENENDEZ (VOCALES). PROC. MIGUEL EDUARDO CRUZ (SECRETARIO).

Actuación firmada en fecha 03/04/2024

Certificado digital:
CN=CRUZ Miguel Eduardo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225562416

Certificado digital:
CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

Certificado digital:
CN=MENENDEZ María Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

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