

Expediente: 315/10

Carátula: **SUCESION CORONEL JOSEFA DEL ROSARIO C/ FERNANDEZ OSVALDO Y OTROS S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**

Tipo Actuación: **FONDO CÁMARA**

Fecha Depósito: **22/11/2023 - 04:48**

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

90000000000 - SUC.CORONEL JOSEFA DEL ROSARIO, -FALLECIDO/A

20284047967 - PEREZ, ANDREA JOSEFINA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - PEREZ, OSCAR ERNESTO-FALLECIDO/A

30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM. Y LABORAL C.J.CONCEPCION

20284047967 - OTERO, ESTER YOLANDA-HEREDERO DEMANDADO

20230192007 - NOBILE, FLAVIA CECILIA-HEREDERO DEL ACTOR

20230192007 - ALVAREZ SALVI, IMELDA DEL SOCORRO-HEREDERO DEL ACTOR

20172700986 - FERNANDEZ OSVALDO, -DEMANDADO

20122951694 - JIMENEZ DENIA, CARLOS ALBERTO-DEMANDADO 2

20284047967 - PEREZ, LUCIA ANABEL-HEREDERO DEMANDADO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 315/10



H20721648876

JUICIO: SUCESIÓN CORONEL JOSEFA DEL ROSARIO C/ FERNÁNDEZ OSVALDO Y OTROS S/ REIVINDICACIÓN. EXPTE. N° 315/10.-

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 21 días del mes de noviembre de 2023, las Sras. Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 17/10/2022 por el letrado Jorge Pablo Ale como apoderado de la parte actora, contra la sentencia n° 390 de fecha 29/9/2022, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: "Sucesión Coronel Josefa del Rosario c/ Fernández Osvaldo y otros s/ Reivindicación" - expediente n° 315/10. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba y Dra. María José Posse. Cumplido el sorteo de ley, y

### CONSIDERANDO

La Dra. Mirtha Ibáñez de Córdoba dijo:

1.- Que por sentencia n° 390 de fecha 29/9/2022, la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, resolvió no hacer lugar a la demanda de reivindicación incoada por el Sr. Hugo Walter Nóbile, MI n° 6.985.273, en representación de la sucesión de su extinta madre Josefa del Rosario Coronel, como único y universal heredero del sucesorio, con el patrocinio del letrado Roberto Maximiliano Sorani e impuso las costas al actor vencido.

2.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación en fecha 17/10/2022 el letrado Ale Jorge Pablo, por la parte actora, recurso que fue concedido libremente por decreto de fecha 17/10/2022. Por sentencia n° 489 de fecha 28/11/2022 se rechazó el recurso de revocatoria deducido por el accionado Sr. Osvaldo Fernández, en contra de la providencia de fecha 17/10/2022 antes referida, sentencia que fue confirmada por este Tribunal, por sentencia n° 372 del 27/12/2022.

Por decreto de fecha 29/6/2023, fueron recepcionados física y virtualmente los presentes autos del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la la Nominación del Centro Judicial de Concepción. Dispuesta la notificación a Imelda del Socorro Álvarez Salvi y Flavia Cecilia Nóbile (herederas de la actora) para que expresen agravios, lo hicieron en fecha 26/7/2023, y fueron contestados: el 8/8/2023 por el letrado Carlos Alberto Guiñazú en representación de Osvaldo Ubaldino Fernández; el 9/8/2023 por el letrado Adolfo Gustavo Peluffo en representación de Carlos Alberto Jiménez y en fecha 23/8/2023 por el letrado Luis Saiquita como apoderado de los herederos de Oscar Ernesto Pérez. En fecha 28/8/2023 dictaminó la Sra. Fiscal de Cámara Civil.

Al expresar agravios, el letrado Jorge Pablo Ale, en el carácter de apoderado de Nóbile Flavia y Imelda Salvi de Nóbile herederas del actor, indicó que le agravia la sentencia sólo en parte, en cuanto rechaza la demanda en contra de los demandados Jiménez y Pérez, solicitando que se acoja el remedio y se anule la misma dictando en substitutiva otra por la cual se haga lugar a la acción de reivindicación deducida por el actor en contra de Jiménez y Pérez.

Luego de narrar los antecedentes del caso sostuvo que la sentencia en gran medida, reposa sobre fundamentos aparentes, porque por un lado sostiene en el punto uno del considerando que la acción de reivindicación requiere la demostración del título de dominio y sobre el particular hará un análisis del recaudo a la luz de la doctrina, sin embargo nada dijo sobre si el actor adjuntó título o si en las pruebas rendidas se encuentra constancia del título, base de la demanda, ni señaló si, a las accionadas Pérez y Jiménez le asiste al derecho (prescripción adquisitiva) invocado frente a la demanda de reivindicación deducida. Afirmó que la Sentenciante le quitó trascendencia, al recaudo del título cuando es la cuestión principal.

Refirió que se infiere de la sentencia que no hay omisión de aquellos elementos, sino que la Sentenciante simplemente los soslayó y centró su análisis en lo referido a la determinación exacta del objeto a reivindicar por el actor, por lo que sostuvo que se advierte una defectuosa apreciación y resolución del caso.

Indicó que el actor reclamó oportunamente la reivindicación de una fracción de terreno perteneciente a uno de mayor extensión, cuyas medidas s/título asciende a unas 8 mil hectáreas ubicadas en "Los Chañaritos", localidad de Taco Ralo, Dpto. Graneros, de 8.200 metros de frente por 10.000 metros de fondo, y que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Tomo 16, Folio 213, Serie B, Dpto. Graneros, a nombre de Josefa del Rosario Coronel. Explicó el recurrente que dicha instrumental que da cuenta del antecedente se encuentra agregada en autos, sin embargo, la Sentenciante lo señala, pero no le da la impronta que corresponde en el caso de autos.

Señaló que en el punto 2 de la sentencia, la Sentenciante dijo que el demandante no indicó de manera concreta qué es lo que pretende reivindicar del inmueble de mayor extensión, ponderando que se hace imprescindible identificación del inmueble que se intenta, sin embargo, sostuvo que la fracción ha sido identificada; que si bien en la acción se dice la dimensión, la ubicación de las medidas aproximadas ocupadas por los accionados, obra en las pruebas y surgen de los planos de mensuras adjuntadas por los accionados que los padrones del croquis según título están ocupadas por Pérez y Jiménez, por lo que la reflexión sobre el punto, efectuada por la Sentenciante resulta desacertada. Por ello, indicó que cuando las accionadas solicitaron, que el actor exprese en forma concreta el sector dentro del inmueble de mayor extensión al que refiere su título (teniendo en cuenta su gran extensión de 8.200 metros por 10.000 metros, un total de 8 mil has), ello es contrario a la doctrina teniendo en cuenta que el título invocado por el actor involucra a dos padrones, y que parte de dichos padrones según plano de mensura se encuentran ocupados, lo que no torna imposible la identificación del objeto de la reivindicación.

Agregó que el derecho real de dominio, ostenta la cualidad de perpetuo, lo que implica que el mismo no tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio, no se extingue, aunque el dueño no ejerza sus facultades, salvo que las ejerza otro y que la adquiera prescripción adquisitiva, lo que no fue apreciado de manera correcta por la Sentenciante.

Indicó que le agravia la sentencia por haber considerado de manera genérica las defensas esgrimidas por Pérez y Jiménez; que la misma Sentenciante en el último párrafo del punto 2 refiere al título presentado por su parte de una dimensión de 8.200 m por 10.000 m, terreno en su mayor extensión según título, por lo que de la referencia efectuada en dicho párrafo se desprende que es factible identificar e individualizar a una fracción en base a croquis de título cuyas medidas refirió; que dicho título comprende dos padrones el 90.188 y 91.440, que corresponde a los Fernández.

Respecto del padrón 90.188 parcela 30 B que ascienden a aproximadamente 90 hectáreas reclamadas por el actor indicó que las ocupa el accionado Jiménez conforme croquis de afectación catastral; que a partir de la mención de la parcela 30 B está acreditada la dimensión de fracción de terreno que corresponde a la de mayor extensión y coincide a la vez con planilla de nomenclatura catastral en donde se consigna sección F, Lamina 180, Libro 16, Folio 213, Serie B Padrón 90.188 Parcela 30 B, Matrícula 43.600 orden 1. Aclaró que la mencionada fracción nada tiene que ver con el pronunciamiento en los autos caratulados “De Carlos Francisco Alberto y otros s/ Prescripción adquisitiva”, Expte. n° 155/10 en el que se declaró prescripto a favor de los actores un lote identificado con el Padrón n° 90.188 (mismo padrón al que pertenece el inmueble cuya reivindicación aquí pretende la parte actora), y menos que la superficie de dicho padrón se limite a 353 has. 7168.1836 m<sup>2</sup>, cuando la Sentenciante reconoció en base a título una dimensión de 8.200 m por 10.000 m.

Explicó que lo que se procura reivindicar en contra del Sr. Jiménez es la fracción que afecta a la parcela 30 B del padrón 90.188, que no tiene que ver con 4195,103 m<sup>2</sup> del juicio “Fernández Justo José s/ Información posesoria” tramitados por ante ese mismo Juzgado. Afirmó que esos antecedentes resultan inoponibles a su parte porque lo que se reclama en la demanda no coincide con aquellos antecedentes, sino con la fracción de terreno que figura en croquis de afectación catastral presentado por el accionado Jiménez.

En relación a Pérez que esgrimió el mismo tenor de defensa, indicó que la Sentenciante se equivocó igualmente al reconocer el título de mayor extensión del actor conforme lo esgrimido en la parte final del último párrafo segundo punto de la sentencia, y que se desprende de plano de mensura para prescripción adquisitiva que gran parte de la fracción que se procura recuperar pertenece a uno de los padrones correspondiente al inmueble de mayor extensión, que refiere esa parte a F, Lamina 180, Libro 16, Folio 213, Serie B Padrón 90.188 Parcela 30B, Matrícula 43.600 orden 1, y al igual que lo considerado en relación al sr Jiménez nada tiene que ver con los autos caratulados “Fernández Justo José s/ Información posesoria” ni con los autos “Carlos Francisco Alberto y otros s/ Prescripción adquisitiva”, Expte. n° 155/10.

En concreto, narró que la Sentenciante se equivocó al no advertir que los procesos referidos precedentemente carecen de incidencia en lo reclamado por la parte actora y porque no consideró que las accionadas (Pérez y Jiménez), debían demostrar es sí se produjo la prescripción adquisitiva como defensa opuesta a la acción intentada por el actor. Añadió que frente a ello quien intenta interponer una prescripción, excepción, a través de accesión de posesiones, debe acreditar entre otros la posesión de su antecesor. Al momento de interponer la excepción de prescripción, ambas partes demandadas adjuntaron título de cesión de acción de derechos posesorios, sin embargo, no dieron precisiones acerca de la fecha de inicio de la posesión de los antecesores citados por Jiménez y Pérez.

Así, en relación al accionado Pérez, señaló que adquirió la fracción ocupada por personas que poseían desde el año 1949, sin embargo no existe más que testimonio sin otra prueba que reúna los elementos constitutivos de la posesión y que tales otorguen el derecho a prescribir; que lo único que prueba es que la posesión la ejerce desde el año 1998 por propia declaración de Pérez y que los actos posesorios los realizó por estudio de sueldo en el mismo año 1998 que entró en la posesión y en el año 2004, en tanto que la acción de reivindicación se interpuso en el año 2010, con lo cual desde el año 1998 al año 2010 no ha transcurrido el plazo exigido por la ley para usucapir y antes del año 1998 no hay vestigios concretos con carácter de rigurosidad que echen luz al carácter estricto del instituto de la prescripción adquisitiva. Realizó iguales consideraciones en relación al accionado Jiménez, quien señaló que adquirió la fracción ocupada, sin embargo no existe más que testimonio sin otra prueba que reúna los elementos de la posesión y que otorguen el derecho a prescribir; que señaló en su responde que adquirió la fracción ocupada en el padrón 90.188, pero que no existen elementos certeros más que una declaración testimonial sobre la ocupación de distintas fracciones adquiridas a distintas personas, con lo cual falta certeza respecto desde cuándo es que posee. Afirmó que lo que aquí interesa, es que la fracción ocupada en el padrón indicado resulta imposible.

Sostuvo que los demandados no han probado haber sido poseedores con ánimo de dueños en forma ininterrumpida por el lapso de veinte años anterior a la interposición de la demanda de reivindicación, que ello no surge de los instrumentos de la accesión de posesiones denunciados al contestar la demanda por lo que la defensa de prescripción adquisitiva no debe prosperar.

Requirió que oportunamente se haga lugar al recurso.

Corrido el traslado de los agravios, contestó el letrado Carlos A. Guiñazú, en el carácter de apoderado del demandado Osvaldo Fernández. Expuso que las actrices Imelda del Socorro Álvarez Salvi y Flavia Cecilia Nobile (herederas de la parte actora) apelaron la sentencia de fondo que rechazó la demanda en contra de tres demandados Osvaldo Fernández (su mandante) Jiménez y Pérez, e indicó que como los agravios se limitan a los puntos de la sentencia sólo en cuanto rechaza la demanda en contra de dos de los demandados (Jiménez y Pérez), por lo que sostuvo que habrá de concluirse que la sentencia de primera instancia quedó firme respecto de su mandante Osvaldo Ubaldo Fernández.

También contestó el letrado Adolfo Augusto Peluffo, por la representación indicada, solicitando que no se haga lugar al recurso con expresa imposición de costas por las razones vertidas en su presentación a las que me remito por razones de brevedad.

Asimismo, contestó los agravios el letrado Luis Saiquita en el carácter de apoderado de los herederos del demandado Oscar Ernesto Pérez solicitando que se proceda al rechazo del recurso de apelación interpuesto con costas a la recurrente, por las razones expuestas en su presentación a las que me remito por razones de brevedad.

A su turno, la Sra. Fiscal de Cámara Civil en su dictamen se pronunció por el rechazo del recurso de apelación interpuesto por la parte actora, indicando entre otras argumentaciones que los cuestionamientos del apelante referidos a la valoración de las pruebas aportadas a la causa, impone dejar establecido que la preferencia del juez por unas pruebas respecto de otras, no viola las leyes que rigen su valoración. Señaló que, en el caso, coincide con la valoración que del material probatorio aportado en la causa que realizó la Sentenciante, en especial, considerando copia de sentencia testimonio extraído de los autos caratulados "Fernández Justo José s/ Información Posesoria" que no fueron negadas por la parte actora, en la cual se hizo lugar a la demanda por adquisición del dominio por prescripción promovida por Justo José Fernández contra Josefa Rosario Coronel de Nóbile y Calixto Aparicio respecto de una fracción con una superficie de 845 has. 4195,103 m<sup>2</sup>, el cual, según lo considerado en la sentencia, resultó una porción dentro del que aparece adjudicado en hijuela cuyas medidas lineales son 8.200 metros de frente por 10.000 de fondo; medidas que resultan coincidentes con las del título presentado por el actor en este juicio de reivindicación.

### 3.- Antecedentes relevantes de la cuestión a resolver

A fojas 40/44 el Sr. Hugo Walter Nóbile, MI n° 6.985.273, en representación de la sucesión de su extinta madre Josefa del Rosario Coronel, y como único y universal heredero del sucesorio, con el patrocinio del letrado Roberto Maximiliano Sorani inició demanda de reivindicación en contra de los Sres. Osvaldo Ubaldino Fernández, Oscar Ernesto Pérez, DNI n° 11.475.956 y Carlos Alberto Jiménez Denia, DNI n° 17.316.910 a fin de que se condene a los demandados a la desocupación, reintegro y devolución, libre de toda construcción, cosas y ocupantes, a su parte, de las fracciones que cada uno de ellos ocupa en forma ilegítima sobre un inmueble de titularidad del sucesorio ubicado en "Los Chañaritos", localidad de Taco Ralo, Dpto. Graneros, de 8.200 metros de frente por 10.000 metros de fondo, inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Tomo 16, Folio 213, Serie B, Dpto. Graneros, a nombre de Josefa del Rosario Coronel.

Expuso que el inmueble de litis pertenecía en propiedad a su madre (fallecida); que en un principio había sido adquirido por el padre de la misma Pedro Nolasco Coronel mediante compra realizada por escritura pública n° 3 del 20/7/1911, y al fallecer el mismo, su madre lo heredó conforme consta en el asiento registral; que tanto él como su madre ostentaron la posesión del inmueble de litis, abonando los impuestos y contribuciones que gravan al mismo. Refirió que la madre del accionante hizo confeccionar en el año 1977 plano de mensura en el que constan los datos del inmueble, Padrón n° 91.940, inscripto en el Registro Inmobiliario. Continuó relatando que al morir la madre del Sr. Hugo Walter Nóbile, siendo éste el único heredero, quedó en posesión de las tierras y en ellas ejecutó actos típicos de desmonte y acondicionamiento de suelos, así como el uso de explotación agrícola, además de seguir abonando los impuestos; que posteriormente, se trasladó a la ciudad de San Miguel de Tucumán, y debido a la distancia, concurría al inmueble cada una semana o incluso cada 15 días, situación que fue aprovechada por los demandados para tomar posesión ilegítimamente de fracciones del inmueble.

Manifestó que Osvaldo Ubaldino Fernández se apropió de un total de 210 hectáreas (20 de ellas desmontadas y usadas para sembrar poroto) Oscar Ernesto Pérez de 200 hectáreas y Carlos Alberto Jiménez Denia, de otras 90 hectáreas (éstos últimos aprovechándolas para siembra y cultivo

de granos).

Explicó que habiendo tomado conocimiento del despojo de la posesión que le pertenece, con anterioridad a iniciar la acción que nos ocupa, dio curso a la sucesión de su madre y obtuvo la pertinente autorización para iniciar la acción de reivindicación en contra de los demandados antes mencionados. Agregó que los intimó mediante cartas documento, pero ellos negaron tener obligación de reintegrar, aduciendo ser dueños o propietarios de los inmuebles que ocupan.

Citó el derecho que estimó aplicable al caso, ofreció prueba, requirió medida de no innovar y solicitó que se haga lugar a la acción intentada. Adjuntó título de dominio y antecedentes de la posesión del bien materia de la litis anteriores a la de los accionados.

Por sentencia n° 274 del 6/7/2010 (fs. 47), aclarada por sentencia n° 361 del 8/9/2010 (fs. 56) se hizo lugar a la cautelar, que fue apelada por el demandado Carlos Alberto Jiménez Denia (fs. 64) y a fs. 91, el letrado Ricardo Mario Vitellini en el carácter de apoderado de Oscar Ernesto Pérez, requirió modificación de la cautelar y mejora de contracautela, indicando entre otras consideraciones que la cautelar es insuficiente en cuanto a la identificación del inmueble, y adjuntando al respecto, entre otra documentación, informe realizado por el ingeniero Carlos Antonio Sáez (fs. 73/76). Al contestar la parte actora el pedido de modificación de la cautelar y contracautela del coaccionado Oscar Ernesto Pérez (fs. 100/102), concretamente en relación al cuestionamiento referido a que su parte no precisó la ubicación, extensión, límites del inmueble, etc., sostuvo que es falso porque la ubicación, linderos y medidas del inmueble, que refiere la sentencia coinciden con el informe del Registro Inmobiliario e impugnó el informe del agrimensor adjuntado por la contraria.

Corrido el traslado de la demanda, a fojas 132/144 contestó el letrado Oscar Joaquín Gonçalvez, en carácter de apoderado del Sr. Osvaldo Ubaldino Fernández, planteó defensa de falta de acción y de prescripción adquisitiva. Negó todos los hechos narrados en la demanda, como así también de la documental acompañada por la parte actora, oponiéndose a la agregación de toda nueva prueba al respecto. Explicó que en el costado oeste del predio que el actor reclama, linda con la propiedad de la Sucesión de Rosario Coronel de Nóbile, madre del accionante; que el inmueble de propiedad del Sr. Fernández nada tiene que ver con la supuesta propiedad de los antecesores del demandante. Relató que el actor se limitó a señalar respecto del Sr. Fernández que le tiene usurpadas 210 hectáreas que pertenecen a su inmueble, pero que no ha acompañado un esbozo ni un croquis de la superficie supuestamente despojada, como tampoco una referencia sobre las medidas y linderos necesarios para individualizar y delimitar claramente el objeto perseguido. Añadió que el Sr. Osvaldo Ubaldino Fernández es hijo de Juan Eduardo Fernández y Elisa Coronel de Fernández, nacido en la localidad de Chañaritos, y que ocupa y explota un predio per se y como coheredero de la sucesión de sus padres; que sus hermanos y coherederos también nacieron en el lugar, y mientras sus padres ocupaban la casa que hoy sigue en pie, actualmente es habitada por el Sr. Juan Eduardo Fernández (h).

Indicó que la actividad agropecuaria en el lugar fue y es realizada por Osvaldo Ubaldino Fernández, y su hermano antes mencionado, no obstante ceder alternativa y parcialmente ciertas tareas a terceros bajo la forma de arriendos y/o aparcerías; que los mencionados tienen sobre el inmueble de Chañaritos, el ejercicio de sus posesiones de manera pública, pacífica e ininterrumpida, primero por sus padres y luego por el grupo familiar, recibiendo el predio de sus predecesores.

Relató que Elisa Coronel de Fernández (madre) recibió el inmueble en cuestión mediante hijuela expedida en los autos "Coronel Clemente y Tomasina Coronel s/ Sucesión", con hijuela de fecha 22/2/1945, y que tiene los siguientes linderos y medidas conforme dicho documento: al norte, con camino a Yumiyura y Suc. de Calixto Aparicio, con 700 m, al Sud, Bernabé Coronel, con 1071 m, al este con Suc. de Waldina S. de Fernández, con 2473 mts., y al oeste con Suc. de Calixto Aparicio y Rosario Coronel de Nóbile, con una poligonal que baja de norte a sud, con 1943 m, luego se desvía en forma de martillo hacia el oeste en 371 m, para descender finalmente para cerrar la poligonal hacia el sud, con 800 m, siendo el costado oeste del predio antes descripto, el que linda con la propiedad de la Sucesión de Rosario Coronel de Nóbile, madre del actor. Añadió que dicha hijuela fue inscripta en Catastro Parcelario con padrón n° 90.721 (distinto a lo reseñado por el actor), Matrícula 43.701, Orden 1, Circ. II, Sección F, Lámina 180 y Parcela 45A, inscripto en el Registro Inmobiliario en fecha 17/1/1974 con n° 00762, por lo que nada tiene que ver con la supuesta propiedad de los antecesores del demandante. Agregó que en el juicio "Coronel de Nobili Josefa del Rosario c/ Fernández Juan Eduardo y Elisa Coronel s/ Deslinde", se rechazó la demanda de la actora, estableciéndose en sus considerandos que la instrumental rendida por ambas partes y testimonial, infieren que el demandado está en posesión material del inmueble de litis, con las

características propias del derecho de posesión y no ha sido turbado en ella, la que ejerce de forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida y por herencia de sus antecesores. Sostuvo que en el inmueble al que se refiere esa sentencia, da por probada la posesión de la madre del Sr. Fernández, que ahora es el demandado quien sigue poseyendo el predio con la misma calidad, condiciones y eficacia legal.

Ofreció prueba y solicitó que se rechace la demanda intentada por el Sr. Hugo Walter Nóbile.

A fs. 202/209 contestó la demanda el letrado Ricardo Mario Vitellini, en carácter de apoderado del Sr. Oscar Ernesto Pérez, y reconvino por usucapión.

Luego de la negativa de todos los hechos narrados por la parte actora, expuso respecto de la realidad de los hechos, que el inmueble que se pretende reivindicar nada tiene que ver con el fundo que está siendo ocupado actualmente por el Sr. Oscar Ernesto Pérez, el cual se encuentra ubicado en el paraje "Pozo Hondo", que es lindero del sitio conocido como "El Chañarito", en donde se encuentra lo poco que queda de propiedad de la familia Coronel.

Expresó que actualmente el inmueble sobre el que se reclama el derecho de propiedad como de mayor extensión del Libro 16, Serie B, Folio 123 de Graneros, se encuentra desmembrado, pues existen en esa extensión otros propietarios que han adquirido fracciones por prescripción adquisitiva, otras fracciones por venta, y otras arrendadas por el actor, por lo que los impuestos aportados en cuanto al pago de los impuestos no tienen incidencia demostrativa de actos posesorios, pues el actor debe tributar lo que efectivamente se encuentra poseyendo.

Explicó que el inmueble descrito en el asiento del libro 16, serie B, folio 213 de Graneros es indeterminado, por no tener geometría (fronteras), ni ubicación geográfica, refleja una superficie tres veces mayor en el título que en la realidad del terreno, lo que implica la inexistencia del objeto o cosa susceptible de ejercicio de derecho alguno. Afirmó que en la especie existen deficiencias registrales dada la inexactitud del registro que en orden a los documentos susceptibles de inscripción tenga entre lo registrado y la realidad jurídica extrarregistral, por lo que consideró que el actor tenía remedio para el saneamiento, por lo que debía efectuar previo a entablar demanda un estudio de títulos. Solicitó el rechazo de la acción.

Asimismo, reconvino en contra de Hugo Walter Nóbile por prescripción adquisitiva alegando se poseedor a título de dueño de un fundo de 199 hectáreas 1878,3611 metros cuadrados de superficie conforme plano de mensura para prescripción adquisitiva que acompañó, afirmando a su vez que el Sr. Oscar Ernesto Pérez desde el año 1949 por accesión de posesiones y a título personal desde el 10/8/1998 es que le pertenece el inmueble que se identifica con el Padrón n° 90188 y Padrón 190.518.

Citó los antecedentes de su posesión como así también la documental que acompañó al respecto, alegando que el Sr. Pérez es agricultor, y explota a título personal el fundo desmontado de 199 hectáreas y fracción desde el año 1998, alternando sus cultivos de acuerdo a las diferentes épocas del año, rotando entre trigo, maíz y soja; que en el año 1998 y 2004 hizo estudios de suelo, ha cercado el predio, sembrado, cosechado y comercializando la producción agrícola desde que se encuentra en posesión afectiva, siendo continuador de similares tareas agropecuarias realizadas por sus antecesores; que también paga las contribuciones que gravan al inmueble.

Ofreció prueba y pidió que se haga lugar a la reconvenición, declarándolo como dueño del fundo que reclama.

A fs. 239/243 el letrado Adolfo Augusto Peluffo, se apersonó en el carácter de apoderado del demandado Carlos Alberto Jiménez (aclarando que no es Jiménez Denia como se consignó erróneamente en la demanda), y contestó la demandada, oponiendo la defensa de falta de acción y prescripción.

Luego de negar todos los hechos alegados por la parte actora como a la prueba acompañada, al narrar la verdad de los hechos, explicó que su parte no puede saber en qué lugar del vasto inmueble es que se encuentra supuestamente usurpado, porque la actora no indicó con precisión en la demanda cuál es la fracción ocupada por el demandado Jiménez. Invocó a su favor el art. 2763 del Código Civil, y afirmó que cabe el rechazo de la acción por cuanto el actor no determinó de modo cierto lo que quiere reivindicar.

Explicó el demandado que es legítimo propietario de un inmueble rural ubicado en Los Britos o Las Ramaditas o Los Chañaritos, Dpto. Graneros, de 589 hectáreas; que a la superficie mencionada se fue constituyendo por la unión de diferentes parcelas adquiridas mediante cesiones de acciones y derechos hereditarios, posesorios y/o litigiosos a la Sra. Cinthya de las Mercedes Guillén, Sr. Luis Manuel Romano, Sr. Juan Carlos Priotti, entre otros, explicando la cadena de cesiones antes mencionada.

Sostuvo que el Sr. Jiménez posee la fracción antes descrita a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 30 años.

Ofreció prueba, citó el derecho y solicitó el rechazo de la demandada y que se haga lugar a las excepciones planteadas.

A fojas 250/252 contestó las excepciones que fueron planteadas por el Sr. Carlos Alberto Jiménez, el letrado Roberto Maximiliano Sorani, como apoderado de la parte actora. Indicó que la excepción de prescripción adquisitiva intentada por la parte demandada fue deducida fuera de término porque la prescripción debe oponerse al contestar demanda o en la primera presentación en juicio que haga quien intente oponerla; y, en la especie, esto ha ocurrido en el incidente de apelación de medida cautelar promovido por el accionado en el mes de noviembre de 2010, lo cual implicó su primera presentación, y que luego de promoverlo, en fecha 20/12/2010 presentó el memorial de agravios, por lo que entiende que existieron dos presentaciones anteriores a la contestación de la demanda que ameritan la extemporaneidad de la defensa intentada.

Respecto de la falta de acción, consideró que la postura del demandado es incorrecta, ya que confunde lo que es justo título de título suficiente a los efectos de la acción petitoria; que de las piezas procesales adjuntas con la demanda surge a las claras que el accionante sí goza de un título suficiente para la acción, toda vez que presentó un título de propiedad anterior a la posesión aducida por el reivindicado, por lo que se presume que el primero es propietario y poseedor de la heredad reivindicada, en tanto el demandado no presentare, a su vez, título alguno o título imperfecto; que el derecho a poseer que le asiste al actor data de los antecedentes dominiales desde hace más de 90 años.

Contestó igualmente la excepción de prescripción opuesta por el Sr. Jiménez, expresó que el mencionado ha omitido confeccionar un plano de mensura del inmueble cuya prescripción alega, no obstante invocar una posesión de más de 50 años; que las boletas de pago del impuesto inmobiliario y de contribuciones no consta que correspondan al inmueble de litis, y que tampoco ha realizado trámites en los organismos públicos a fin de dar cuenta de que él es su poseedor. Requirió que se rechace la excepción, con costas. En cuanto a las imprecisiones de la demanda que señaló el demandado, sostuvo el actor que si fueran de tal gravedad como aduce el coaccionado, debió interponer en tiempo y forma excepción de defecto legal, pero parece no afectarle, y por ello su reconocimiento tácito de que no existe confusión ni se encuentra afectada su legítima defensa. Solicitó el rechazo de las defensas intentadas por el demandado Jiménez, con costas.

A fs. 253/255 contestó la defensa de falta de acción y de prescripción opuesta por el accionado Osvaldo Ubaldino Fernández, solicitando su rechazo.

A fojas 256/258 el letrado Roberto Maximiliano Sorani, apoderado del actor, contestó el planteo de reconvencción del coaccionado Oscar Ernesto Pérez. Afirmó que, como lo prescribe el art. 3962, la oportunidad para oponer la prescripción debió ser al momento de promover el incidente de mejora de contracautela, además de surgir evidente que no se trata de una reconvencción, sino de una excepción de prescripción adquisitiva en el presente juicio. Respecto al plano de mensura acompañado, expresó que carece de toda relevancia porque fue confeccionado 6 meses con posterioridad al inicio de la demanda; que el accionado esperó a tener conocimiento de la demanda para luego hacer confeccionar un plano exclusivamente para contar con alguna documental adicional para presentar al contestar demanda. Resalta que no ha efectuado planteo de prescripción por vía de excepción en debido tiempo y forma, por lo que debe tenerse por no interpuesta excepción alguna.

Abierta la causa a pruebas, ofreció el actor: 1) documental (fs. 413/414); 2) informativa (fs. 415/437); 3) testimonial (fs. 438/447); 4) testimonial (fs. 448/454). El demandado: 1) instrumental (fs. 455/457); 2) instrumental (fs. 458/460); 3) inspección ocular (fs. 461/474); 4) prueba testimonial (fs. 475/491). El codemandado: 1) instrumental (fs. 492/493); 2) inspección ocular (fs. 494/509); 3) informativa (fs. 510/527) 4) testimonial (fs. 528/545).

A fs. 546 se realizó el informe del Sr. Actuario. puestos los autos para alegar, presentados los alegatos por las partes y respuesta planilla fiscal confeccionada por Secretaría, quedaron los autos a despacho para dictar sentencia.

En la sentencia apelada, la Sentenciante refirió que el actor Hugo Walter Nóbile, en carácter de único heredero y representante del sucesorio de su extinta madre Sra. Josefa del Rosario Coronel de Nóbile, promovió acción reivindicatoria tendiente a obtener la restitución del inmueble ubicado en "Los Chañaritos", localidad de Taco Ralo, Dpto. Graneros, de 8.200 metros de frente por 10.000 metros de fondo, inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Tomo 16, Folio 213, Serie B, Dpto. Graneros, a nombre de Josefa del Rosario Coronel, sosteniendo que el inmueble le pertenece al sucesorio antes mencionado y que tras haber cambiado de domicilio a San Miguel de Tucumán, frecuentaba el inmueble cada semana o hasta cada 15 días, situación que fue aprovechada por los demandados para apropiarse ilegítimamente de ciertas fracciones, esto es, que Osvaldo Ubaldino Fernández se apropió de un total de 210 hectáreas (20 de ellas desmontadas y usadas para sembrar poroto) Oscar Ernesto Pérez de 200 hectáreas y Carlos Alberto Jiménez, de otras 90 hectáreas (éstos últimos aprovechándolas para siembra y cultivo de granos); que por su parte, los accionados contestaron demandada, siendo coincidentes en expresar que no surge claro qué sector reclama el actor para cada uno de ellos, alegando que las porciones que ellos detentan son diferentes al inmueble de litis, además de haber planteado defensas de falta de acción y prescripción adquisitiva.

Hizo referencia al art. 2758 del CC y doctrina al respecto. Agregó que nuestros tribunales han establecido que, a los fines de la procedencia de la acción de reivindicación, se exige la concurrencia de tres requisitos: 1- el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda, y que el art. 2772 dispone "La acción de reivindicación puede ser ejercida, contra el poseedor de la cosa, por todos los que tengan sobre ésta un derecho real perfecto o imperfecto".

Indicó que conforme el art. 2758 del CC, la demanda de reivindicación requiere la determinación exacta de la cosa que se pretende reivindicar no solo físicamente, sino también jurídicamente, porque debe establecerse la identidad entre ésta y la cosa poseída por el reivindicado.

Destacó que en el presente caso que nos ocupa la parte actora expresó que los demandados tomaron posesión ilegítimamente de fracciones del inmueble de litis: "Osvaldo Ubaldino Fernández, se apropió de 210 hectáreas de las cuales 20 se encuentran desmontadas actualmente"; "Oscar Ernesto Pérez, se posesionó en forma ilegítima de unas 200 hectáreas que se encuentran desmontadas"; Carlos Alberto Jiménez Denia, se apropió ilegalmente de unas 90 hectáreas todas ellas desmontadas y aptas para cultivo", sin que se expresen en forma concreta el sector dentro del inmueble de mayor extensión al que refiere su título (teniendo en cuenta su gran extensión de 8.200 metros por 10.000 metros), ni las medidas respectivas para la debida individualización, linderos, ni padrón que involucra cada superficie reclamada (teniendo en cuenta que el título involucra a dos padrones), lo que hace a la imprescindible identificación del objeto de la reivindicación que se intenta.

Señaló la importancia en la determinación de la cosa reivindicable que adquiere particular relevancia porque de lo contrario se podrían afectar derechos de terceros (en este caso de los demandados en autos) si la pretensión objeto de la acción carece de la debida individualización, como ocurre en el caso de autos.

El modo en el que la parte actora ha incoado la demanda se ha derivado en un incumplimiento de la obligación de identificar exactamente las fracciones dentro del inmueble de mayor extensión que les permita a los accionados conocer si su pretensión podría afectar los derechos que estimaren que les corresponden.

Por lo tanto, consideró que incumplió con el requisito de individualización necesario para reivindicar debidamente la cosa, conforme lo establece lo normado por el código velezano, y en consecuencia rechazó la demanda entablada.

Añadió que del informe del Registro Inmobiliario a fs. 424 surgen dos anotaciones marginales del Tomo 16, Folio 213, Serie B, Dpto. Graneros, que refieren ventas de fracciones de n° 2053 y 3405 de fechas 2/3/1978 y 22/3/1978, y que en un reciente pronunciamiento en los autos caratulados "De Carlos Francisco Alberto y otros s/ Prescripción adquisitiva", Expte. n° 155/10 se declaró prescripto a favor de los actores un lote identificado con el Padrón n° 90.188 (mismo padrón al que pertenece el

inmueble cuya reivindicación aquí pretende la parte actora), con una superficie mensurada de 353 has. 7168.1836 m<sup>2</sup>, y que obra en autos a fs. 184/188 copia de sentencia testimonio extraído de los autos caratulados “Fernández Justo José s/ Información Posesoria” tramitados por ante ese mismo Juzgado, las cuales no fueron negadas por la parte actora, en los que se hizo lugar a la demanda por adquisición del dominio por prescripción promovida por Justo José Fernández contra Josefa Rosario Coronel de Nóbile y Calixto Aparicio respecto de una fracción con una superficie de 845 has. 4195,103 m<sup>2</sup>, el cual según se ha considerado, resultó una porción dentro del que aparece adjudicado en hijuela cuyas medidas lineales son 8.200 metros de frente por 10.000 de fondo; medidas que resultan coincidentes con las del título presentado por el actor en este juicio de reivindicación.

En materia de costas las impuso a la parte actora vencida por aplicación del principio objetivo de la derrota en juicio (art. 105 del CPCCT).

4.- Concretamente la parte actora se agravió señalando que la sentencia es dogmática, que sólo tiene fundamentos aparentes; que no valoró el título base de la demanda; discrepó con la valoración de la prueba lo que conlleva una transgresión a la norma de fondo que tutela el derecho de dominio, que es perpetuo; que la Sentenciante hizo referencia a procesos que carecen de incidencia en el juicio y que no se pronunció sobre las defensas de los accionados.

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

Ahora bien, analizadas las constancias de autos, surge que los agravios se presentan sólo como una discrepancia con la argumentación de sostén de la solución dada por la Sentenciante, por cuanto no logran demostrar el error o arbitraria ponderación probatoria.

En efecto, la Sentenciante consideró que no está determinado de manera precisa el inmueble que la parte actora pretende reivindicar. Señaló que incumplió con la obligación de identificar exactamente las fracciones dentro del inmueble de mayor extensión que le permita a los accionados conocer si su pretensión podría afectar los derechos que estimaren que les corresponden; que en el informe del inmobiliario (fs. 424) surgen anotaciones marginales del Tomo 16; F. 213, Dpto. Graneros, que refieren a ventas de fracciones 2053 y 3405 de fechas 2/3/1978 y 22/3/1978 y que en los autos “De Carlo Francisco Alberto y otro s/ Prescripción adquisitiva”, expediente n° 155/10 se declaró prescripto a favor de los actores un inmueble identificado con el Padrón n° 90.188 (mismo padrón al que pertenece el inmueble cuya reivindicación pretende la actora); que asimismo obra en autos testimonio de los autos “Fernández Justo José s/ Información posesoria”, en el que se hizo lugar a la demanda en contra de Josefa Rosario Coronel de Nóbile y Calixto Aparicio, que resultó una porción dentro del que aparece adjudicado en la hijuela base de la demanda.

Conforme se ha señalado “En cuanto a la determinación de la cosa, es un elemento esencial, ya que las dimensiones inciertas de un inmueble le quitan identidad. Constituye un extremo indispensable en la reivindicación probar la identidad del terreno que se reclama con aquel que aluden los documentos o títulos de dominio (CSJN, 23/10/75). (...) en definitiva, la naturaleza “real” de la acción reivindicatoria requiere que se determine con exactitud la cosa que se pretende reivindicar y que se establezca su identidad con la poseída por el reivindicado. La ausencia de esa demostración obsta a la procedencia de la acción. (CSJN, 23/10/75) (cfr. Alberto J. Bueres, Dirección; Elena I. Highton, Coordinación, Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y Jurisprudencial, Tomo 5B, Artículos 2673/2947, Derechos Reales, 2º edición, ed. Hammurabi Buenos Aires, 2004, p.468)

A su vez, el art. 2763 del Código Civil, prescribe: “Si la cosa ha perecido en parte, o si solo quedan accesorios de ella, se puede reivindicar la parte que subsista o los accesorios; determinando de un modo cierto lo que se quiere reivindicar”. Al respecto se ha señalado que “Puede suceder que la cosa que ha de reivindicarse se haya destruido parcialmente. La acción puede igualmente ser ejercida, aunque procurando el recupero de la parte de aquella que subsista, a condición de que sea posible su individualización”. (ob. cit. p. 476/477).

En la especie el actor Hugo Walter Nóbile, en carácter de único heredero y representante del sucesorio de su extinta madre Sra. Josefa del Rosario Coronel de Nóbile fundó su derecho de

dominio sobre el inmueble a reivindicar, inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Tomo 16, Folio 213, Serie B, Dpto Graneros, a nombre de Josefa del Rosario Coronel, y adjuntó títulos de esa extensa superficie, que como señaló la Sentenciante, sufrió desmembraciones. Esa circunstancia no fue negada por el accionante, quien solo insiste en los títulos por él acompañados, pero sin ofrecer ni producir prueba de inspección ocular ni pericial por profesional idóneo (ingeniero agrimensor) que permita individualizar y ubicar el inmueble reclamado al que aluden los títulos en la realidad jurídica, en la realidad física, y demostrar que se encuentran incluidos en el mismo los inmuebles que indica que poseen los demandados. El plano que adjunta el actor, n° 164 L” (fs. 7/10, fs. 432 y fs. 434 y 435), indica como fecha de operaciones, noviembre de 1977, y fue aprobado el 14/2/1978; refiere como datos del inmueble Padrón n° 91.940, y 90188, y como señaló la Sentenciante, del Informe de Dominio surgen dos anotaciones marginales del Tomo 16, Folio 213, Serie B, Dpto. Graneros, sobre ventas de las fracciones de n° 2053 y 3405 de fechas 2/3/1978 y 22/3/1978, cuestión que el actor tampoco rebatió. Ello no implica que la Sentenciante no haya considerado los títulos como afirma el recurrente, sino que lo que dijo la Sentenciante es que el recurrente no probó la identidad del terreno que se reclama y los poseídos por los demandados se correspondan con aquel que aluden los documentos o títulos de dominio y que los de los demandados estén incluidos en ellos. Tampoco acompaña croquis de la superficie despojada, ni ubicación del lugar donde se ubicarían las supuestas superficies despojadas ni medidas ni linderos para delimitar el bien. No se demostró la correspondencia del plano acompañado “164 L” a fs. 7/10 con el folio 16, Serie B, Folio 213 de Graneros desde que es indeterminado, no tiene ubicación geográfica ni fronteras, como surge del informe del agrimensor Carlos Antonio Sáez adjuntado por el demandado Oscar Pérez, que no fue desvirtuado, ni requirió informe a la Dirección General de Catastro, para acreditar que en el plano del actor están involucrados los inmuebles identificados con los padrones poseídos por los demandados.

Dispone el art. 2758 del Cód. Civil (aplicable al caso en atención a la fecha de los hechos), que “La acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquél que se encuentra en posesión de aquella”. En igual sentido en que lo hizo la Sra. Juez a quo, se ha resuelto que: “siguiendo lo dispuesto por el art. 2758, CC, los recaudos que el reivindicante debe reunir para que prospere la acción reivindicatoria son: a) Acreditar su derecho de poseer; b) la pérdida de la posesión y que ésta se encuentra en poder del demandado o de los demandados y c) que la cosa que se reivindica es susceptible de ser poseída. De allí que debe aportarse la prueba de su derecho sobre la cosa inmueble -en este caso- que intenta reivindicar y la identidad entre esa cosa, señalada e indicada en los títulos y la cosa poseída por el accionado. (cfr. Pannunzio, Karina y otros vs. Giorno, Gustavo D. y otra s. Acción de reivindicación /// CCC Sala I, La Matanza, Buenos Aires; 06/07/2021; Rubinzal Online; RC J 3967/21). Este Tribunal en integración parcialmente diferente, se pronunció en igual sentido en expte. n° 238/05, sentencia n°143 de fecha 2/9/2009.

La Corte Federal exige para la procedencia de este tipo de acción real, identidad entre la cosa reclamada y su determinación en el título representativo del dominio (CSJN, Fallos 29:356; 30:98; 72:2333 y 82:34) habiéndose dicho, en este sentido, que “la naturaleza real de la acción reivindicatoria requiere que se determine con exactitud la cosa que se pretende reivindicar y que se establezca su identidad con la poseída por el reivindicado” (CSJN, Fallos: 294:163, “Cía. Argentina de Comodoro Rivadavia Explotación de Petróleo vs/ Provincia de Chubut”, 1976). Asimismo, se tiene dicho que en el juicio de reivindicación “la determinación de la cosa es un elemento esencial, ya que las dimensiones inciertas de un inmueble le quitan identidad” (Código Civil, Bueres - Highton, T. 5, p. 812). La demanda de reivindicación requiere la determinación exacta de la cosa que se pretende reivindicar (art. 2758 del Código Civil), no solo físicamente, sino también jurídicamente, porque debe establecerse la identidad entre ésta y la cosa poseída por el reivindicado. Se ha resuelto al respecto que “Frente al cúmulo de pruebas agregadas en las distintas causas tramitadas entre las partes y que fueron ofrecidas como prueba, no se advierte la existencia de arbitrariedad en la decisión que rechazó la demanda de reivindicación, pues dicha pretensión -enmarcada dentro del orden público propio del régimen de los derechos reales- requiere la determinación exacta de la cosa que se pretende reivindicar (art. 2758 del Código Civil), aparte de que debe establecerse además, la identidad entre ésta y la cosa poseída por el reivindicado, obstando la carencia de dicha demostración a la procedencia de la acción (Voto de los Dres. Enrique Santiago Petracchi y Ricardo Luis Lorenzetti)” (Autos: Danuzzo Luis Humberto c/ Municipalidad de Paso de los Libres. Tomo: 328:4769 Ref. Reivindicación; Jurisprudencia Lex Doctor).

Cabe tener presente, como señala López de Zavalía refiere: “Las cosas individuales. Existe una pluralidad de cosas, y cada una de ellas es un individuo (...). La cosa individual es una fracción del

mundo, separada del resto por un criterio separador jurídicamente relevante. Si falta la separación, no habrá una cosa individual, sino “parte” de una cosa (...) 1. Los inmuebles. (...) A. Un inmueble (...) cobra individualidad, separándose de los contiguos, por el perímetro de su superficie. El perímetro está formado por líneas geométricas jurídicamente relevantes. Imaginemos una superficie de 100 has. ¿Es un inmueble? Mientras no se nos proporcionen más datos, nada podemos contestar. Esas 100 has, pueden ser un inmueble, pero también dos o tres o más, y también pueden ser meramente una porción de un inmueble de mayor extensión, o varias porciones de distintos inmuebles, o un inmueble y una porción de otro. Con solo ver un caballo, sabemos que estamos ante una cosa mueble individual. Pero, con ver 100 has. o cualquier otra superficie, nada podemos decir Sí en un terreno encontramos ciertos signos separativos (v.g.: alambrados, zanjas, muros) podemos entrar a sospechar que ellos sean separativos de inmuebles, pero sin que ellos sea decisivo, porque el propietario que divide el inmueble en dos fracciones por signos exteriores, como un alambrado, no ha dado por ello nacimiento a dos inmuebles, y dos inmuebles pueden surgir y subsistir sin alambrados separativos. Lo que hace que queden separados dos inmuebles, son líneas perimetrales intangibles pero jurídicamente relevantes, que pueden coincidir con signos exteriores en el terreno, y con accidentes naturales, pero que pueden también discrepar totalmente de ellos. B. Ahora, determinar cuándo una línea geométrica es jurídicamente relevante, es algo que debe hacerse partiendo de la visual de una norma concreta, y para los efectos en ella previstos. Para los efectos civiles podemos adoptar esta directiva: el inmueble se determina por una porción de superficie que figura como una unidad en el título de dominio, y cualquier extensión menor no será un inmueble, sino parte de un inmueble. Ese inmueble seguirá siendo una unidad mientras no se lo fraccione a través de títulos de dominio distintos que den como resultado final, propietario diferentes. Dominio y cosa tienen coincidencia total (...) El dominio abarca toda la cosa” (cfr. Fernando J. López de Zavalía, Derechos Reales, Tomo 1, ed. Zavalía, Bs. As. 1989, p.191/1912). Por ello, igualmente, resulta necesaria la ubicación en el plano de las superficies que se dicen ocupadas por los demandados. Es que, el plano tiene por objeto la individualización del inmueble, determinando con exactitud la superficie, medidas y linderos, de modo que exista coincidencia entre el inmueble en su aspecto físico y el título, siendo insuficiente para la exacta delimitación del bien los títulos de propiedad, máxime cuando en la especie se cuestiona la identidad del inmueble.

Aunque referido al juicio de prescripción adquisitiva, se ha señalado en consideraciones que resultan aplicables a la especie que: “El plano de mensura tiene por objeto individualizar el inmueble, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, de modo que exista coincidencia entre el inmueble en su aspecto físico y el título que resulte. Es por ello que se trata de un requisito de cumplimiento inexcusable, cuyas constancias no pueden ser reemplazadas por las que obraren en el título del propietario inscripto ni en otros documentos o registraciones, conclusión está última que se vuelve más evidente en el supuesto de que la superficie poseída sea parte de un inmueble de mayor extensión o comprenda porciones de dos o más inmuebles del mismo o diferentes titulares, desde que en tales casos la presentación del título del propietario inscripto -que puede extraerse de protocolos públicos-, resultará insuficiente para la exacta delimitación del bien.” (Cfr. Néstor D. Lapalma Bouvier “El proceso de usucapión”, 2ª edición, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1984, p.136/137). A ello se agrega lo dispuesto en la Acordada n° 1295/2018, de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia, quien considerando la presentación realizada por el Director General de Catastro, Agrimensor Alejandro F. Navarro, en la cual manifestó la problemática surgida en diversos casos en los que, al solicitarse la puesta en vigencia de planos de mensura para prescripción adquisitiva (ya sea por pedido del interesado o por oficio judicial), en razón de haberse declarado judicialmente la adquisición de dominio por usucapión, no se pudo hacer lugar al pedido por cuanto la ubicación de la fracción mensurada no coincide con la cartográfica de la Dirección a su cargo y por ello, la Excma. Corte dispuso que ante el inicio de un proceso judicial que involucre un plano de mensura para prescripción adquisitiva anterior al 1° de octubre del 2008, se lo remita a la Dirección General de Catastro, en consulta y mediante oficio judicial, en atención a lo considerado.

Vale decir, la identidad del inmueble debe ser física y jurídica. La actora expresa que el Padrón que se menciona en la demanda correspondía al inmueble en mayor extensión, y que ha quedado la superficie residual luego de la venta de sucesivas fracciones, sin que se expresen en forma concreta la superficie, ni las medidas respectivas, para la debida individualización de la fracción remanente, separada de las ya vendidas, y con su propio Padrón, lo que hace a la imprescindible identificación, no sólo física, sino jurídica, del objeto de la reivindicación que se intenta. El plano acompañado “164 L” del año 1977 (fs. 7/10), nada dice al respecto.

En autos, el demandado Oscar Pérez, ha acreditado con el informe del agrimensor Carlos Antonio Sáez respecto de la relación entre el inmueble descrito en el asiento del libro 16, serie B, folio 213 de Graneros y la ubicación geográfica del inmueble mensurado con el plano n° 60.573/410 la indeterminación del inmueble del actor. Es que surge entre otras consideraciones de dicho informe que, según el asiento registral: resulta que: “a) Chañaritos está ubicado en el 2do Distrito de Graneros. El Departamento Graneros está dividido en dos Distritos, el 1ero al oeste y el 2do al este. Esta división fue respetada en el relevamiento parcelario de 1945, pues estos pasaron a ser parte de la nomenclatura catastral con la denominación de circunscripción y así. Chañaritos está ubicada en la Circunscripción II de Graneros. b) La expresión: “...8200 m de frente por 10000 m de fondo más o menos” se refiere a la mayor extensión de la Estancia Chañaritos, que era erróneamente conocida por el Inventariador o los herederos, pues, en la realidad tiene 2125 m de este a oeste según el registro gráfico de la Dirección General de Catastro de Tucumán y de norte a sud tiene casi 12000 m, porque al norte, el límite es un camino vecinal tortuoso que la sentencia separa de “Los Sauces” y al sud, existe un camino recto, que constituye el límite interprovincial de hecho con la provincia de Catamarca. c) Los linderos: “al este: Pascual V y al oeste; Coronel”, al no expresar el apellido uno y el nombre del otro, no permiten determinar la ubicación de estos y entonces tampoco la del asiento que analizamos. Además, según el Registro Parcelario de 1945, Chañaritos estaba dividida en 8 parcelas y ninguna a nombre de Josefa R. Coronel de Nobile. En consecuencia, el inmueble descrito en el asiento del libro 16m, serie B, folio 213 de Graneros es indeterminado. En otras palabras no tiene geometría (fronteras), ni ubicación geográfica, lo que implica la inexistencia de objeto o cosa susceptible del ejercicio de algún derecho”. Es decir, la falta de identidad del inmueble con lo que se pretendía reivindicar estaba planteado al tiempo de la traba de la litis y exigía un mayor rigor probatorio a la parte actora.

En relación al demandado Fernández, el accionante no formuló agravios al respecto, por lo que, aun cuando la fracción por el poseída correspondía al mismo padrón, al progresar el juicio de prescripción adquisitiva, conforme testimonio extraído de los autos caratulados “Fernández Justo José s/ Información posesoria” y la falta de agravios al respecto, queda consentido uno de los desmembramientos indicado por la Sentenciante.

El art. 2763 del Código Civil, cuya última parte exige que se determine “de un modo cierto lo que se quiere reivindicar”. Esta exacta delimitación requerida, en materia de inmuebles se logra indicando su ubicación, superficie, linderos, etcétera. En este punto se debe tener presente lo que actualmente establece el art. 12 de la Ley 17.801, en orden al asiento de matriculación para la formación del folio real en el Registro de la Propiedad, en el cual se mencionan como datos de identificación del inmueble: su ubicación y descripción, sus medidas, superficie y linderos y cuantas especificaciones resulten necesarias para su completa individualización. Cuando existan se deberá hacer constar la nomenclatura catastral y el plano de mensura (Cfr. Claudio Kiper, Código Civil Comentado, doctrina – Jurisprudencia – Bibliografía, Derechos Reales, T.II, Artículos 2611 a 2669, de. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2004, pág.495, en comentario al art. 2760).

De manera semejante se ha resuelto que: “Si la reivindicación es acción que nace del dominio de cosas particulares, es obvio que la individualización de esas cosas es requisito indispensable de la demanda (C.2ª CC La Plata, Sala II, oct. 18 -969), L.L. 139 -813 (24.379 -S). En igual sentido se ha pronunciado este Tribunal, en Expte: 397/09, sentencia n° 154 del 30/09/2020; Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1, en sent: 47 de fecha 21/02/2017; La Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, en sentencia n° 90 Fecha Sentencia 24/04/2009, entre otros pronunciamientos).

La parte actora no cumplió con acreditar el requisito para reivindicar como lo establece el art. 2758, esto es, en la delimitación exacta de lo pretendido en el vasto inmueble de 8.200 has. Pareciera que por ser de mayor extensión comprende las fracciones de menor extensión, pero no indicó, lugar, medidas, linderos, en los términos del art. 2763 in fine del CC.

Por ello al no surgir acreditada con meridiana precisión que exista identidad de la cosa sujeta a reivindicación, con los títulos base de la acción estimo ajustado a derecho propiciar el rechazo de la demanda de reivindicación.

En consecuencia, atento la falta de individualización de la cosa, torna abstracto el análisis de las demás cuestiones que propone el accionante en sus agravios.

Por lo expuesto, corresponde el rechazo del recurso y la confirmación de la sentencia apelada.

5.- En materia de costas de la Alzada, atento al resultado y por el principio objetivo de derrota en juicio, se imponen al accionante vencido (arts. 61 y 62 procesal).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo: Que estando de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO: El resultado del presente acuerdo, se

## RESUELVE

I).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 17/10/2022 por el letrado Jorge Pablo Ale como apoderado de la parte actora, contra la sentencia n° 390 de fecha 29/9/2022, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, conforme a lo considerado.

II).- COSTAS de la alzada, al recurrente vencido, conforme se considera (arts. 61 y 62 del CPCC).

III).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

## HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. Mirtha Inés Ibáñez de Córdoba

Dra. María José Posse

ANTE MÍ: Firma digital:

Julio Rodolfo Maihub - Prosecretario

### Actuación firmada en fecha 21/11/2023

Certificado digital:  
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

Certificado digital:  
CN=IBÁÑEZ Mirtha Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27142255516

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

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