



Expediente: 2817/02

Carátula: MARTINEZ DE VALDEZ CELEDONIA C/ AGUIRRE ALBERTO AUGUSTO S/ ACCIONES POSESORIAS

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VI

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 24/10/2023 - 00:00

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

900000000000 - VALDEZ, GUSTAVO-HEREDERO DEL ACTOR - FALLECIDO

900000000000 - VALDEZ, GUSTAVO ALBERTO-HEREDERO DE VALDEZ GUSTAVO (FALLECIDO)

900000000000 - VALDEZ, MONICA HEBE ESTELA-HEREDERO DE VALDEZ GUSTAVO (FALLECIDO)

900000000000 - MEIRES VALDEZ, PATRICIA-HEREDERO DEL ACTOR

900000000000 - MARTINEZ DE VALDEZ, CELEDONIA-ACTOR/A

20327758358 - MARIO VALDEZ, -CESIONARIO

20100155150 - AGUIRRE, ALBERTO AUGUSTO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI

ACTUACIONES N°: 2817/02



H102064641997

JUICIO: "MARTINEZ DE VALDEZ CELEDONIA c/ AGUIRRE ALBERTO AUGUSTO s/ ACCIONES POSESORIAS"

EXPTE.N° 2817/02 FECHA DE INICIO: 10/10/02

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 23 DE OCTUBRE DE 2023

Y VISTO:

Para dictar sentencia en el presente proceso y en los autos caratulados: “AGUIRRE ALBERTO AUGUSTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 4943/19. Por resolución del 06/04/2022 dictada en este último proceso (Expte 4943/19) se ordenó la conexidad de ese expediente con el presente. Los procesos serán analizados y resueltos en el presente expediente por ser el más antiguo, y por tratarse de un mismo y único inmueble sobre el que versan las distintas acciones. Dictada la sentencia, la Sra. actuaria agregará su copia autenticada en los expedientes acumulados y,

RESULTA:

En autos "MARTINEZ DE VALDEZ CELEDONIA c/ AGUIRRE ALBERTO AUGUSTO s/ ACCIONES POSESORIAS" Expte n° 2817/02, se presentó el letrado Oscar Eduardo Rodrigo en el carácter de apoderado de Celedonia Martínez de Valdez DNI 3 207 060 conforme poder general para juicios que adjuntó. Promovió acción posesoria de recobrar contra Alberto Augusto Aguirre y todo otro ocupante del inmueble ubicado en la localidad de Malvinas, Depto. Lules, Tucumán identificado con el Padron 175.748, matrícula 13.848, Orden 180, Circunscripción II, Sección: D, M.P 14, Parcela 280, padrón municipal 476.

Como objeto, pretendió recobrar la posesión de dicho bien de propiedad de la actora, quien lo mantenía cercado y limpio desde la compra del inmueble. Relató que el 26/05/02 el inmueble fue usurpado en forma clandestina y violenta por el demandado, quien empleó violencia en las cosas para arrancar el alambrado perimetral y ubicar una casilla de madera.

Hizo referencia además a la agresión verbal y amenaza de violencia física del accionado cuando la actora le pidió que abandone su actitud. Explicó que ante ello, la actora requirió la actuación de la policía local, ante cuyos funcionarios se dejó asentada la denuncia al día siguiente. Adjuntó documentación.

Corrido el traslado de la demanda, el demandado se presentó con el patrocinio del letrado Victor Justiniano Chocobar y formuló excepción de falta de personalidad en los términos del art 294 inc 2 del Código Procesal derogado (f. 28/29). Fundó su defensa al negar que la actora sea la propietaria del inmueble que posee, al tiempo que negó autenticidad y validez al título adjuntado. En subsidio contestó demanda, negó todos los hechos invocados por la actora, en especial, que los datos aportados y el plano de mensura se correspondan con la realidad física del inmueble. También negó que la actora tenga el carácter de propietaria que invoca y que tenga un mejor derecho que él respecto del inmueble en cuestión.

Principalmente negó que la accionante haya poseído alguna vez el inmueble, menos en la forma en que prescribe el art 2481 CC. En la versión de los hechos que aporta, relató que en el año 1990 recibió el inmueble de su verdadero propietario, el Sr. Rosario Marcial, ya fallecido. Explicó que este último le encomendó que cuidara tanto ese lote como uno contiguo que eran de su propiedad. Aclaró que de esa manera, fue inicialmente un tenedor precario del inmueble y se lo cuidó.

Manifestó que antes de fallecer el Sr. Marcial, le permitió que lo ocupara a título de poseedor y se instale allí junto a su familia. Expuso que de esa interversión de título pueden dar testimonio diferentes personas, prueba que deja ofrecida. Continuó diciendo que, para evitar que algún intruso fuera a ocupar el terreno, se instaló en él, luego de constatar en la Comuna de San Pablo que el dominio del terreno estuviera a nombre del Sr. Marcial, en fecha

reciente. Dejó ofrecida la prueba de informes sobre la situación de dominio del inmueble.

Concluyó que es poseedor de buena fe del inmueble en cuestión y no usurpador, puesto que su posesión - a diferencia de la actora- es pública, pacífica, continua e interrumpida. El planteo de excepción de falta de personalidad, se sustanció con la parte actora quien solicitó su rechazo (f. 32).

Reprodujo los hechos invocados en la demanda en cuanto a que la actora es propietaria y poseedora del inmueble de litis desde hace varias décadas y que el demandado le produjo un despojo injusto, violento y clandestino. La resolución del planteo se difirió para definitiva (f. 33).

Abierta la causa a pruebas (f. 36), ambas partes realizaron sus ofrecimientos y constan producidas la prueba documental, informativa y pericial ofrecida por la actora, así como la prueba informativa y de inspección ocular ofrecidas por el demandado. Puestos los autos en la oficina para alegar, consta agregado el alegato de la actora y se tuvo por extemporánea la presentación del demandado.

Posteriormente el letrado Oscar Eduardo Rodrigo comunicó el fallecimiento de la actora *cfr.* acta de defunción (f. 134/135), lo que motivó la suspensión de los plazos procesales y la notificación a los herederos de la actora para que tomen intervención (*cfr.* decreto del 07/06/05).

Pasados 8 (ocho) años, el letrado Víctor J. Chocobar solicitó la extracción de los autos de la oficina de Archivo del Poder Judicial, los que se pusieron a la vista. Por presentación del 02/09/14 se presentó Mario Víctor Valdez DNI 10 484 267 con el patrocinio del letrado Juan José Correa Uriburu

y tomó intervención en los presentes autos. Manifestó que su tia Celedonia Martinez de Valdez mediante escritura pública n.º 281 de fecha 03/10/01 instrumentada por el escribano Guillermo Scarso le donó el inmueble de litis reservándose para si el usufructo vitalicio. Ello, con la conformidad de sus herederos, quienes suscribieron el instrumento. Posteriormente, denunció como herederos de la actora al Sr. Gustavo Valdez y a la Sra. Hebe Carmen

Valdez, ambos fallecidos (*cfr.* actas).

Realizadas las diligencias tendientes a acreditar la existencia de sucesorio abierto a nombre de los citados, se notifica a los herederos declarados del primero de nombres Gustavo Alberto y Mónica Hebe Estela Valdez y a la heredera declarada de la segunda Sra. Patricia Meires Valdez, para que tomen intervención en el presente juicio y denuncien la existencia o no de otros herederos.

Sin que nadie se presente, se reabren los plazos procesales (f. 225) y se dispuso correr vista al accionado del pedido de intervención en el carácter de donatario, del sobrino de la actora fallecida, quien omitió contestar. El demandado se presentó con el patrocinio del letrado Franco Carrizo y posteriormente con el nuevo patrocinio del letrado Horacio R. Rodríguez, quien formula incidente de nulidad de todo lo actuado, planteo que se rechaza.

Formulado recurso de revocatoria contra el proveído que rechaza la nulidad impetrada, se lo desestima y se concede el recurso de apelación interpuesto en subsidio, el que tampoco prosperaría por la Alzada (14/07/20).

Por resolución del 21/08/21 se hizo lugar al pedido de intervención voluntaria solicitada por Mario Víctor Valdéz (f. 145) con el alcance establecido por el artículo 86 segundo párrafo y 88 del CPCC. Apelado el decisorio por el demandado, la Alzada declaró mal concedido el recurso de apelación (03/03/22).

Practicada la planilla fiscal (27/04/22), la parte actora la repone y se forma cargo tributario respecto del demandado. Los autos pasan a despacho para dictar sentencia (28/02/23).

En autos **“AGUIRRE ALBERTO AUGUSTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 4943/19** que se iniciaron por antes este Juzgado, se presentó Alberto Augusto Aguirre con el patrocinio del letrado Horacio R. Rodríguez (f. 9) y promovió acción de prescripción adquisitiva respecto del mismo inmueble que el antes reclamado.

Describió que el bien se encuentra ubicado en Prolongación 12 de Octubre y Ruta 301 S/N San Pablo, Lules de esta Provincia, identificándose con el Padrón 175.748, Matricula 13848, Orden 180, Circunscripción II, Sección D, Manzana 14, Parcela 280, Matricula Registral: F- 13606, siendo su superficie de 785, 4078 m2. Ello, con las medidas y linderos que se detallan en el plano de mensura que adjuntó.

Invocó su carácter de poseedor *animus domini* en forma pública, pacífica e ininterrumpida y permanente por el término de más de 26 (veintiséis) años. Citó las normas del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), que regulan la prescripción adquisitiva larga y sostuvo que tanto sus fundamentos como posesión exigible fueron cumplidos en el inmueble por parte del actor y su familia. Acompañó documentación.

Librados los oficios del art 24 de la ley 14159, consta su producción así como también la colocación en el inmueble del cartel con los datos de esta causa *cfr.* Acordada 316/16. El 07/02/21 el Registro Inmobiliario informa que el titular de dominio del inmueble de litis es Mario Victor Valdéz, por lo que realizadas las diligencias tendientes a obtener su domicilio (SAE 17/06/21), se le corre traslado de la

demanda. Encontrándose debidamente notificado el demandado en el domicilio denunciado por el Juzgado Federal, omite contestar la acción promovida. Por resolución del 30/08/21 se dispone la anotación preventiva de la litis (*cfr.* art 1905 CCCN).

Abierto a pruebas el presente proceso (SAE 24/01/21), el actor ofrece la prueba documental acompañada con la demanda, prueba informativa, de inspección ocular y prueba testimonial. Notificado el demandado de la apertura a pruebas, se presenta con el patrocinio del letrado Juan José Correa Uriburu y formula incidente de nulidad absoluta de todo el proceso. Ello, por adolecer de los vicios insubsanables que allí esgrime.

En subsidio, ofrece prueba informativa y testimonial. El planteo de nulidad fue rechazado por resolución del 06/04/22, oportunidad en que se ordenó la acumulación del presente juicio con la causa "MARTINEZ DE VALDEZ CELEDONIA c/ AGUIRRE ALBERTO AUGUSTO s/ ACCIONES

POSESORIAS" expte. n.º 2817/02, los que deben ser tramitados por separado y resueltos en una misma sentencia (art. 181, CPCC).

El 30/09/22 se celebró la primera audiencia de conciliación y se proveyeron las pruebas ofrecidas por ambas partes, las que posteriormente constan producidas. En la segunda audiencia (SAE 27/12/22) declararon los testigos ofrecidos por las partes y se notificó la planilla fiscal.

Se hizo constar que el actor obtuvo resolución favorable de beneficio para litigar sin gastos por lo que se encuentra exento del pago del tributo y respecto del demandado, consta su reposición. Seguidamente constan agregados los alegatos de ambas partes y los autos se remiten a la Sra. Agente Fiscal para que dictamine sobre el fondo del asunto, lo que se cumple el 26/02/23.

Los autos pasan a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

Tengo presente que ambos procesos tramitaron en forma separada pero al resolverse en una sentencia única, la totalidad de las pruebas se valorará de manera integrada. En primer lugar corresponde me aboque al estudio de la acción posesoria de recuperar entablada por Celedonia Martínez de Valdez continuada luego de su fallecimiento por su sobrino Mario Víctor Valdéz en el carácter de tercero litisconsorte de la parte principal (art 86 segundo párrafo CPPP) *cfr.* resolución del 10/08/21 dicada en el expte n.º 2817/02. Luego, pasaré al análisis de la acción de usucapión promovida por Alberto Augusto Aguirre. La parte actora interpone una acción tendiente a recuperar la posesión del inmueble descripto en el primer apartado de las resultas que anteceden. El demandado niega los hechos invocados por la accionante, alegando tener la posesión sobre el inmueble. A su vez, opone excepción de falta de acción.

Antes de continuar con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la ley aplicable. Atento la vigencia del Código Civil y Comercia de la Nación (en adelante CCCN), corresponde determinar cuál es la normativa que rige a las acciones posesorias. Como señala Aída Kemelmajer de Carlucci, la norma transitoria del art. 7 del CCCN: "...la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Código Civil (en adelante CC) no pueden ser afectadas por las nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada..." (Aída Kemelmajer de Carlucci "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa FE, 2015, pág. 159).

En consecuencia, atento a que la acción intentada en los presentes autos es la acción de recuperar la posesión (relación de poder en la nueva terminología del CCCN), en la que, lo que interesa es el último estado de la posesión al producirse el acto que la actora invoca como atentado, que a raíz de los términos de la demanda, los mismos se remontarían al 26/05/02, corresponde aplicar el Código Velezano.

Corresponde que en primer lugar me expida sobre la excepción de falta de legitimación activa o falta de acción opuesta por el demandado. Ante ello, debo resaltar que nuestra jurisprudencia tiene sostenido que la falta de acción consiste en: *“La ausencia de la cualidad de titular del derecho de pretender una sentencia favorable respecto de lo que es objeto del litigio, cualidad que en la generalidad de los casos coincide con la titularidad de la relación jurídico-sustancial. Vale decir, en la ausencia de cualidad, sea porque no existe identidad entre la persona del actor y aquella a quien está concedida, o entre la persona del demandado y aquella contra la cual se concede”*(Cámara Civil y Comercial Común -Concepción Sala Única- Sentencia:84, Fecha:50/05/2015- Salomon Carlos Martín s/ Prescripción Adquisitiva”).

El argumento central que invoca el demandado para fundar la excepción interpuesta es que la actora no es la propietaria del inmueble de litis. No obstante el título de dominio acompañado por Celedonia Martinez (Escritura pública n.º 707 del 30/11/48) y su posterior donación con reserva de usufructo vitalicio a favor de Victor Mario Valdéz (Escritura n.º 285 del 03/10/01), nótese que la presente litis no versa sobre la propiedad del bien en cuestión.

En materia de recobrar la posesión la prueba debe versar sobre el hecho de la posesión o tenencia invocada por el actor (art 2468 y 2472 C.C). Ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia local que, en las acciones posesorias el debate versa sobre la posesión y no sobre el derecho a poseer, es decir que se trata de valorar si existen actos posesorios que puedan ser probados por el actor sobre el inmueble motivo del litigio. (cfr. sentencia 852 del 25/10/04 en los autos “Gómez, Osvaldo c. Hoffman, Gaspar Francisco s/ acción posesoria de recobrar la posesión”). De allí que la disputa -al menos en este proceso- respecto al carácter de propietaria de la actora del bien materia de litis, es insuficiente para fundar la excepción en análisis y amerita su rechazo.

El sistema del Código Civil de Vélez, atento las pautas fijadas por nuestra Excma. Corte Suprema de Justicia en reiterados pronunciamientos (V.g. CSJT: Sentencias N° 1.316/2.015 y 140/2.016, entre otras), se encuentra edificado sobre la base de los arts. 2.445, 2.470, 2.473, 2.477, y 2.481. El art. 2.470 establece un sistema según el cual, del hecho nace un derecho, y que es este último y no aquél, el que constituye objeto de protección legal, al prescribir que “el hecho de la posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia”.

Los arts. 2.473 y 2.477 aluden a los requisitos que deben tenerse presente al invocar la posesión, así, disponen: “El poseedor de la cosa no puede entablar acciones posesorias, si su posesión no tuviere a lo menos, el tiempo de un año sin los vicios de ser precaria, violenta o clandestina. La buena fe no es requerida para las acciones posesorias. A tenor del art. 2.481 la “posesión anual para dar derecho a las acciones posesorias, debe ser continua y no interrumpida”. (Cfr. Suprema Corte de Justicia, Sala Civil y Penal, Expte n° C513/91, Sentencia n°: 136 de fecha 26/02/2.019).

Tiene dicho la Excma. Cámara Civil Sala III “En materia de recobrar la posesión la prueba debe versar: 1) Sobre el hecho de la posesión o tenencia invocada por el actor; 2) La verdad o falsedad de los hechos de turbación atribuidos al demandado: 3) La fecha en que se produjeron. Vale decir que la procedencia de la acción queda así supeditada a la prueba de que el actor se halla efectivamente en la posesión o tenencia, y que el demandado la ha

turbado” (Cfr. Herrera C/ Ance 15/03/1985; Palavecino / Soria y otros 28/10/1.985).

Conforme doctrina legal de la C.S.J.T, “Debe descalificarse como acto jurisdiccional válido al pronunciamiento que, al resolver la procedencia de una acción posesoria, omite analizar y fundar de modo circunstanciado, la posesión en cabeza de quien reclama la protección posesoria” (C.S.J.T. sentencia 875 Fecha: 03/09/2.008).

Conforme lo previsto por el art. 302 del CPCC vigente al tiempo de la tramitación de este juicio, la carga probatoria pesaba sobre la parte actora que intenta recobrar la posesión, sin que sea suficiente a ese efecto impugnar la posesión ajena. Lo que debe demostrarse es la realización de actos materiales en el inmueble anteriores al despojo denunciado; y que el accionante ha sido excluido de la posesión contra su voluntad.

La actora funda su demanda en la posesión que habría ejercido sobre el inmueble de litis, el cual mantuvo cercado y limpio desde que lo compró. Para acreditar su posesión, acompañó la siguiente prueba documental: a) copia de la escritura pública n.º 707 de fecha 30/11/1948 instrumentada por el escribano Juan Carlos Ghiringhelli que acredita la compra realizada por la Sra. Celedonia Martínez del bien en cuestión más copia del asiento registral (f. 8/9); b) copia de plano de mensura registrado ante Catastro en fecha 27/09/01; c) recibos de pago de contribuciones comunales y d) denuncia policial de usurpación (27/05/02).

Cabe precisar que, si bien el título de venta aludido no otorga por sí la posesión, en tanto se trata de la *causa possessionis*, constituye un indicio claro de la época en que comenzó a poseer la actora *máxime* si el instrumento tiene fecha cierta como en el caso de autos, aunque deben existir otras referencias probatorias de las que emerja la convicción razonable de la prueba de la tradición del bien que se pretende usucapir. (Cfr. Excma. Cámara Civil y Comercial Común in re: Navarro María Teresa y otro vs. Alvaredo Emilio y/o herederos s/ prescripción adquisitiva).

Respecto al plano de mensura ofrecido como prueba n.º 37287 y que no fue cuestionado por la contraria, es verdad que por un lado, representa el cumplimiento de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b, ley 14.159). Sin embargo, la antigüedad de su aprobación por Catastro data del 27/09/01, aporta un elemento que respalda el interés de su propietaria en su identificación exacta, el que resulta contemporáneo con la fecha del despojo denunciado (26/05/02). Además, el plano pone en evidencia que en Septiembre de 2001, el inmueble se encontraba desocupado, baldío, es decir, sin construcción alguna, y con sus límites demarcados.

Complementariamente, la actora acompañó boletas pagadas de contribuciones comunales extendidas por la Comuna de San Pablo y Villa Nougés. Las boletas se encuentran extendidas a nombre de Celedonia Martínez de Valdez e identifican el inmueble con el Padrón 175 748. Si bien los periodos del año 2002 figuran pagados el día posterior al despojo denunciado, esto es, el 27/05/02, existen periodos anteriores que fueron cancelados con regularidad. Así, se encuentran pagados los periodos correspondientes a los años 1996 y 1997 cfr. sello pagador fechado el 29/09/97 a lo que se añaden los periodos de los años 1998 y 1999 cfr sello pagador fechado el 07/02/00. A lo dicho agrego que también surgen abonados los periodos de los años 1992, 1993 y 1994 aunque se dificulte la lectura sobre la fecha de pago. Atento a la periodicidad de estos pagos, entiendo que se ha dado cumplimiento con la norma del art 2481 C.C en cuanto establece que la posesión anual para dar lugar a las acciones posesorias, debe ser continua.

El informe emitido por la Comuna de San Pablo y Villa Nougés (f. 61) coincide con lo expuesto pues indica que quien realiza los pagos del inmueble de litis en aquella repartición es la Sra. Celedonia Martínez de Valdéz. Complementariamente la Dirección General de Rentas (f. 51) indica que figura como contribuyente del inmueble identificado con Padron 175 148 Matricula 13848 es la citada

Martínez. Además informa que los años 1998 y 1999 si bien tenían deuda, fueron efectivamente pagados por la actora, al igual que el año 2000 siendo pagado entre ese año y el siguiente. En cuanto al periodo 2001, figura cancelado con regularidad en el mismo año (cfr. pago del 21/08/01). Si tengo presente que la posesión debe ser anual al tiempo del despojo sufrido el 26/05/02, se corrobora entonces que la actora si realizó efectivamente actos posesorios un año antes, esto es, desde el 26/05/01 en adelante.

En la denuncia policial de usurpación realizada el 27/05/02 ante la Comisaria de San Pablo, la actora puso en conocimiento que era la propietaria del inmueble cuyo delito endilga al accionado. Entiendo que esta petición a las autoridades estatales para que arbitren los medios y hagan cesar la conducta que se estima injusta, deja entrever el interés perseguido por la Sra. Martínez de Valdez en el inmueble, lo que se traduce en su intención de no abandonarlo. Lo dicho tiene implicancias en el *animus* posesorio, exigido para la procedencia de estas acciones.

La prueba pericial ofrecida por la actora consistió en que el perito determine en base al título de dominio y plano adjuntado, si los datos catastrales se corresponden con el inmueble usurpado. El dictamen (f. 77/79) da cuenta que la perito Ing. Civil María Luisa Elías de Lucena realizó una investigación de antecedentes dominiales sacados del Registro Inmobiliario y luego de los Archivos de la provincia.

La experta detalló que el inmueble de la actora conforme asiento registral, linda al Norte con Rosario Marcial, al Sur con terreno de Micaela Garcia de Carrizo Ocampo, al Este con Alejandro Cueteado, y al Oeste con Ruta Nacional n.º 38. El informe indica que la perito se constituyó en el lugar denominado Las Malvinas y constató la ocupación del demandado en la parcela 280, que pertenece a la actora, empadronado catastralmente con Padrón 175 148 y municipalmente con Padrón 476. Manifestó que el demandado edificó una vivienda machimbrada y vive allí junto a su familia. Agregó que el terreno perteneciente a Marcial está de la vivienda construida por Aguirre unos 5,60 metros más al norte y 17,22 metros más al este de dicha vivienda. El demandado Aguirre no formuló impugnaciones al dictamen pericial ni tampoco aportó otras pruebas que ameriten el apartamiento de las conclusiones del dictamen analizado. De esta manera, tengo elementos para considerar errática la postura del accionado cuando afirma en su responde (19/12/02) que se instaló -en forma reciente- en “un inmueble que pertenecía al Sr. Marcial”. Con ello, tengo acreditado el despojo invocado por la actora sobre el inmueble cuya propiedad y posesión alega.

En el marco de la inspección ocular practicada el 02/12/03, el Juez de Paz de San Pablo, Departamento Lules compareció al inmueble identificado con Padrón 175 748 Matricula 13 848, orden 180, Parcela 280 donde fue atendido por la pareja del demandado, Sra. Graciela Barrionuevo. Si bien en esa oportunidad las vecinas Jesús Teresa Reinoso y Fátima del Valle Castro manifestaron que el demandado vive allí desde 1990, tengo presente que el propio accionado afirmó en su responde (19/12/02) que se instaló en el inmueble de litis “en forma reciente”. Además, el propio Aguirre invocó su carácter de tenedor del inmueble al afirmar que en 1990 comenzó a cuidar el terreno del Sr. Marcial (reconociendo en otro la propiedad), quien antes de fallecer (sin precisión de fecha) le permitió que posea el inmueble y otro que era colindante, lo que hizo en forma reciente. De esta manera, las declaraciones de los testigos lucen compatibles con el carácter de tenedor que el demandado tenía desde 1990, pero nada aportan sobre la posesión alegada.

Si bien las pruebas aportadas no fueron numerosas, teniendo en cuenta que hasta la desposesión por el demandado (26/05/02) se trataba de un terreno baldío- las encuentro suficientes para acreditar los extremos de la pretensión, es decir la posesión y sus exigencias (anual y no viciosa) y el despojo del accionado contrala voluntad de la actora. Entiendo que en este caso las diferentes pruebas arrojadas conforman e integran armónicamente lo que se denomina "prueba compuesta".

Con palabras de Fassi: "*Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador*" (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps. 696/7).

Para el análisis de la acción de usucapión promovida el 09/12/19 por Alberto Augusto Aguirre, tengo presente las disposiciones de los artículos 07, 2.537 y concordantes de la Ley 26.994, que establece sobre los plazos de prescripción y normas complementarias, la aplicación de la legislación vigente al momento del inicio y transcurso de la prescripción. En este caso, resultan en definitiva aplicables las normas del Código Civil y Comercial de la Nación.

El demandado pretende adquirir por usucapión el inmueble de litis para lo cual invocó su carácter de poseedor *animus domini* en forma pública, pacífica e ininterrumpida y permanente por el término de más de 26 (veintiséis) años. Si promovió la demanda el 09/12/19, entonces habría iniciado la posesión que invoca en el año 1993. En el relato de los hechos que esgrime no explica de qué modo ingresó al inmueble, pero sí lo hizo en oportunidad de contestar la demanda posesoria (19/12/02).

La versión allí expuesta fue que en el año 1990 recibió el inmueble de su verdadero propietario, el Sr. Rosario Marcial, ya fallecido. Explicó que este último le encomendó que cuidara tanto ese lote como uno contiguo que eran de su propiedad y que de esa manera, fue inicialmente un tenedor precario del inmueble y se lo cuidó. Manifestó que antes de fallecer el Sr. Marcial (sin precisión de fecha), le permitió que lo ocupara a título de poseedor y se instale allí junto a su familia, lo que así hizo, en forma reciente.

Expuestos los hechos esgrimidos por el demandado en ambas acciones, encuentro una contradicción que no puede ser soslayada. Mientras que en la acción de usucapión invoca una posesión *animus domini* de 26 (veintiséis) años que se remontaría al año 1993, en la acción posesoria invoca primero un carácter de tenedor y luego una interversión de título sin fecha de inicio determinada, toda vez que alude genéricamente que ello ocurrió "antes fallecer el Sr. Marcial". Sin embargo, indica que se instaló en el carácter de poseedor junto a su familia "en forma reciente" a la contestación de la demanda ocurrida el 19/12/02. De allí que tomaré el año 2002 como fecha presunta del inicio de la interversión de título alegada por el Sr. Aguirre y por ende, como inicio de la posesión *animus domini* que invoca.

En este proceso, la litis se trabó con el sobrino de Celedonia Martínez, Sr. Mario Víctor Valdéz, atento a su calidad de titular dominial del inmueble de litis *cfr.* escritura pública n.º 281 de fecha 03/10/01, quien no contestó demanda. Cabe referir que no obstante la incontestación de la demanda, en los procesos de usucapión en razón de encontrarse en juego intereses de orden público, la parte actora deberá ineludiblemente acreditar los presupuestos exigidos por la ley, es decir "el corpus" y en "animus" referidos en la demanda. Además deberá acreditar todos los requisitos legales indispensables para la procedencia de la acción que pretende (Art 1909, 1900 y 1899 CCCN).

Las razones que fundan esta tesitura, radican por un lado, en que todo el régimen de los derechos reales interesan de manera directa o inmediata al orden público, especialmente tratándose del dominio estructurado legalmente con criterio institucional; y por otro lado en que la sentencia, que puede llegar a adquirir autoridad y eficacia de "*res judicata erga omnes*", puede afectar los derechos de terceros (Lapalma Bouvier, Néstor D. "El proceso de usucapión", páginas 152/153; Arean de Díaz de Vivar "Juicio de usucapión", página 259; Fenochietto - Arazi "Código Procesal Comentado", Tomo III, página 641, CCCC Sala IIa 28/11/1.999, In re: Dumit José Luis s/ prescripción adquisitiva).

Por ello, resulta indiferente la postura jurídica asumida por el demandado, quien pese a no contestar demanda, demostró interés en la defensa de su propiedad, mediante su intervención activa en el

proceso desde la apertura a prueba en adelante.

Para la procedencia de la acción intentada es necesario que se acrediten el “*corpus*” y el “*animus domini*” durante el tiempo requerido por la ley y el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos por la ley 14.159. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los art. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplido con el plano de mensura adjuntado n.º 80393/19 y con los informes requeridos a las oficinas públicas. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma ostensible y continua y durante el tiempo exigido por ley, conforme lo preceptuado por los arts. 1909, 2565 y 1899 CCCN. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, *corpore y animus domini* (art. 1909 CCCN); 2) Que la posesión ha sido ostensible y continua (art. 1900 CCCN).

Cabe destacar que si bien el nuevo CCCN “sólo parece exigir que la posesión hábil para prescribir debe ser ostensible y continua, es obvio que también deberá ser pacífica e ininterrumpida y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley (art. 1899, CCCN).

Cabe recordar que la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001), requiriéndose además la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). Se ha entendido así que rige el principio de la “prueba conjunta”, en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (Paz, R. Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401).

El fundamento de esta valoración rigurosa está en que -tal como lo afirmó la Corte Suprema local- la prescripción tiene un fundamento de orden público, pues ha sido regulada no sólo atendiendo el interés del poseedor, sino también al interés social (CSJT, Sent. 1.420 del 14/08/2019).

Una de las formas de acreditar el *animus domini* es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad. Respecto de este extremo, se vislumbra orfandad probatoria por cuanto el actor (Sr. Aguirre), no presentó ninguna boleta de tasas o impuestos municipales sobre el inmueble.

En forma adversa, la Dirección General de Rentas (SAE 06/10/22) informó que según su sistema de datos, el inmueble identificado con el Padrón Inmobiliario N° 175748 registra inscripción como contribuyente del impuesto inmobiliario al Sr. Mario Víctor Valdéz. Repárese que “*aunque la ley no descarta a priori ningún medio a los fines de acreditar la posesión requerida, se le reconoce especial eficacia probatoria al pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, a la vez que se relativiza el valor de la prueba testimonial, que no es considerada una prueba relevante a menos que esté acompañada de otros elementos de convicción*” (CNCivComFed, Sala I, Op. Cit).

En cuanto a los servicios del inmueble, los informes emitidos por EDET (SAE 24/10/22, 27/11/22 y 16/12/22), indican que el Sr. Aguirre con domicilio en calle 12 de octubre, prolongación esquina ruta 301, localidad de San Pablo es titular del servicio n.º 394060 desde el 10/04/2003, sin deudas. El informe emitido por la Junta de Agua Potable de San Pablo (SAE 12/10/22) extiende un libre deuda en favor de Aguirre y hace constar que aquel es usuario de esa entidad desde el año 1993 con sus cuotas pagadas al día. La constancia de residencia en el inmueble de litis realizada por el actor, corresponde al mismo de año de promoción de la demanda (2019) y se muestra como una

declaración unilateral que carece de naturaleza posesoria.

En la audiencia oral del 27/12/22 declararon seis testigos. El actor (Sr. Aguirre) ofreció el testimonio de Pedro Daniel Paz, Pedro Nolasco Nieva, Juan Andrés Olivera y Héctor Orlando González. Los tres primeros testigos manifestaron ser vecinos del Sr. Aguirre y el ultimo (González), ex vecino.

Los deponentes manifestaron que conocen al actor, que vive en el inmueble de litis en el carácter de dueño y que edificó su vivienda. Sin embargo, al interrogarlos respecto al tiempo en que el Sr. Aguirre vive en el inmueble, las declaraciones fueron disimiles. El testigo Paz manifestó que lo hace desde hace 10 (diez) años, Olivera dijo que lo hace desde hace 6 (seis) años y González declaró que lo hace desde el año 1990. Tengo presente que el propio demandado invocó una posesión iniciada en el año 1993, sin perjuicio de la interversión del título que se presume en el año 2002.

A instancia del demandado Valdéz, declararon además Cristina Eliana Romero y Gabriela Ramírez. Ambas manifestaron que Celedonia Martínez de Valdéz fue la propietaria del inmueble de litis y que posteriormente se lo donó a Mario Valdéz. Coincidieron además que el Sr. Aguirre usurpó el terreno en el año 2002 y que antes de que ello ocurriera, la Sra. Celedonia lo mantenía, habiendo construido una casilla.

Frente a las declaraciones de la testigo Romero el actor formuló tachas tanto en su persona como en sus dichos. Sostuvo que si la testigo tenía 31 (treinta y un) años al momento de declarar, es imposible que a los 11 (once) años haya visto y se acuerde lo declarado. Además, tacha sus declaraciones por conocer los hechos a través de comentarios.

El primer argumento en relación a la edad de la testigo, no es viable toda vez que la deponente no manifiesta haber presenciado personalmente el inmueble, como por error lo interpreta el impugnante. Respecto al segundo argumento, tengo presente que la propia declarante manifiesta que su fuente de conocimiento es por “lo que le comentó Mario” (Valdéz), es decir, el propio demandado en la presente acción de usucapión. En efecto, si la testigo manifiesta tener conocimiento de los hechos pero por narración de otras personas o por simples suposiciones, el valor que como prueba pueda tener su declaración será muy relativo (testimonio de oídas) siendo necesario que lo oído por el testigo provenga de terceros y no de las partes en litigio. Por ello, haré lugar a la tacha formulada en razón de sus dichos.

Frente al testimonio de Gabriela Ramírez, el pretense usucapiente volvió a formular tachas en razón de su persona atento a que declaró ser la nuera del demandado Valdéz, lo que tiñe de complacencia sus declaraciones. Entiendo que la sola circunstancia de ser pariente del demandado no enerva el valor de las declaraciones, puesto que existe en esos supuestos el deber de apreciar los testimonios con mayor prudencia y estrictez, pues se compromete en alguna forma la imparcialidad de los dichos, por lo que resulta fundamental su corroboración con otras probanzas idóneas. Por ello, la tacha no será admitida.

El acta de inspección ocular producida en el inmueble de litis el 19/10/22 por el Sr. Juez de Paz de San Pablo dejó constancia que fue atendido por Alberto Augusto Aguirre. El funcionario expuso que la vivienda tiene una antigüedad de 5 (cinco) años aproximadamente, que según los dichos del

citado Aguirre fue construida por aquel y su mujer Graciela del Vale Barrionuevo y que viven junto a sus hijos.

El funcionario describió los ambientes de la vivienda, la que cuenta con servicios de luz y gas y transcribió los dichos del primero en cuanto a que vive en el lugar desde el año 1990, siendo primero una vivienda de madera hasta que luego se extendió. En este punto vuelvo a remarcar que según lo

expusiera el propio demandado al demandar la usucapión, el inicio de su posesión se remontaría al año 1993 (y no al año 1990). Ello, sin perjuicio de la interversión del título que se presume en el año 2002.

Además de lo expuesto, cabe poner de relieve que el Sr. Aguirre no logró acreditar el carácter pacífico e ininterrumpido de la posesión que invoca. El informe brindado por la Comisaria de San Pablo (SAE 12/10/22) da cuenta del sumario procesal n.º 77/12 por la causa: Usurpación de propiedad y amenazas de muerte, Víctima Valdéz Mario Víctor, Acusado: Aguirre Alberto Augusto, fecha del hecho: 21/01/14 con intervención de la Fiscalía de Instrucción IIº Nominación.

Este juicio de usurpación iniciado por el titular dominial del inmueble (Valdéz) en el año 2014 tuvo la virtualidad de interrumpir el curso de la prescripción. En base a estas premisas, es evidente que el actor tenía la carga de probar una posesión continua que se remonte hasta -como mínimo- el año 2002, año en que intervirtió el título.

En otras palabras, en el mejor de los casos para el actor, su posesión comprendería entre 2002 (cuando empezó a poseer para sí) y 2014 (en que existió un claro acto interruptivo de la prescripción). Es que la denuncia penal de usurpación deducida por el dueño del inmueble (Valdéz) tuvo la virtualidad de interrumpir el curso de la prescripción en los términos del artículo 3986 de CC (*cfr.* Cám. CCC-Concepción, Sent. 106 del 30/06/2016; Superior Tribunal de Justicia de Corrientes, “Fernández González Hilario c/ Fidel Acevedo”, Sent. del 06/09/2016, La Ley: AR/JUR/62310/2016).

Esto es así porque dicha denuncia penal constituyó una petición judicial con la real y verdadera intención del propietario de no abandonar su derecho, y ello puede enmarcarse dentro del concepto amplio de petición judicial (Paz, Roberto *op. cit.*, p. 170). En nada obsta a ello el hecho de que la

causa penal hubiera sido rechazada o hubiera finalizado por sobreseimiento del imputado.

Por los efectos propios de la interrupción, con la finalización de esta causa -que no se adjuntó a la litis- inició un nuevo plazo de prescripción, que en este caso es también insuficiente a la luz de la pretensión del actor. En este caso se evidenció entonces la voluntad del dueño del inmueble de repeler la posesión que ejercía el ahora usucapiente.

Las circunstancias señaladas, producen severas dudas sobre el extremo fáctico sobre el cual se pretende usucapir el inmueble en cuestión y evidencian la ausencia de elementos para la procedencia de la acción instaurada. Es que en los juicios de prescripción adquisitiva de dominio, las pruebas y los hechos deben ser valorados sobre la base del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 1899 CCCN.

En tal sentido y por las razones expresadas, las pruebas analizadas son insuficientes para probar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso de 20 años que exige el Art. 1899 CCCN. En consecuencia y en coincidencia con lo dictaminado por la Sra. Agente Fiscal (SAE 26/02/23), la demanda se rechazará.

En mérito a lo analizado, concluyo que el derecho de la Sra. Martínez de Valdéz -continuado luego de su fallecimiento por su sobrino Sr. Mario Víctor Valdéz en el carácter de tercero litisconsorte de la parte principal (art 86 segundo párrafo CPPP) *cfr.* resolución del 10/08/21 dicada en el expte n.º 2817/02- puede oponerse eficazmente a quien no demostró con contundencia su condición de poseedor por más de 20 (veinte) años en forma ininterrumpida.

Por lo considerado, corresponderá hacer lugar a la demanda de acción posesoria de recuperar, ordenando a Alberto Augusto Aguirre que reintegre al Sr. Mario Víctor Valdéz el inmueble objeto de litigio. Ello sin perjuicio de que el demandado Aguirre pudiera eventualmente ejercer las acciones

que nacen de los arts. 1962, 2587, 2590 CCCN -según que el edificador sea de buena o mala fe- y, al menos respecto del primero, se le ha reconocido su facultad de ejercer el derecho de retención, con derecho a exigir el valor de los materiales y mano de obra empleados, e inclusive el trabajo que él haya realizado personalmente.

Costas. Atento el resultado arribado, en el que triunfa la acción posesoria de recuperar y se rechaza la prescripción adquisitiva, las costas de ambos procesos se imponen a Alberto Augusto Aguirre (art. 105 inc. 1, CPCC y art 60 Ley 9631).

Por ello,

RESUELVO:

I°. NO HACER LUGAR a la defensa de falta de acción formulada por Alberto Augusto Aguirre, DNI 13 219 597, en los autos caratulados: Martínez de Valdez Celedonia c/ Aguirre Alberto Augusto s/ acciones posesorias. Expte n.º 2817/02.

II°. NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Alberto Augusto Aguirre DNI 13 219 597.

III° HACER LUGAR a la acción posesoria de recobrar formulada por Celedonia Martínez de Valdéz DNI 3 207 060, continuada luego de su fallecimiento por Mario Víctor Valdéz, DNI 10 484 267, en el carácter de tercero litisconsorte de la parte principal (art 86 segundo párrafo CPPP) cfr. resolución del 10/08/21 dicada en el expte n.º 2817/02. En consecuencia, condeno a Alberto Augusto Aguirre DNI 13 219 597 para que, en el término de 60 (sesenta) días de notificada la presente resolución, entregue al citado Mario Víctor Valdéz libre de ocupantes el inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 301 Km. 15, localidad Malvinas, Departamento Lules e identificado de la siguiente manera: Padrón N° 175.748; Matrícula N° 13.848; Orden 180; Circunscripción II; Sección D; Manzana o lámina(M.P) 14; Parcela 280 y Padrón Municipal N° 476. Ello sin perjuicio de que Alberto Augusto Aguirre DNI 13 219 597 pudiera eventualmente ejercer las acciones que nacen de los arts. 1962, 2587, 2590 CCCN.

IV°. COSTAS conforme lo considerado.

V°. RESERVAR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

VI°. PROCEDASE POR SECRETARIAa dejar constancia del dictado de la presente sentencia definitiva en los autos caratulados: Aguirre Alberto Augusto s/ prescripcion adquisitiva Expte: 4943/19 que tramitan por ante este juzgado y que fueran acumulados al presente mediante resolución del 06/04/2022 allí dictada.

VI°. HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 23/10/2023

Certificado digital:
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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