

Expediente: **2327/99**

Carátula: **SOSA MIGUEL ANGEL C/ JUAREZ DE CAMPERO NILDA DEL CARMEN Y OTROS S/ X* REINVIDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSO) CON FD**

Fecha Depósito: **25/04/2025 - 00:00**

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

27102945951 - SOSA, MIGUEL ANGEL-ACTOR/A

27102945951 - SOSA, MARIA NELIDA DEL VALLE-ACTOR/A

90000000000 - CAMPERO, CLAUDIA CAROLINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - CAMPERO, MARIANA CECILIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - JUAREZ DE CAMPERO, NILDA DEL CARMEN-DEMANDADO/A

20304421925 - CAMPERO, JOSE ALFREDO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 2327/99



H102215470053

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, abril de 2025 se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, Dres. Marcela Fabiana Ruiz, Laura A. David y Álvaro Zamorano, con el objeto de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados "**SOSA MIGUEL ANGEL c/ JUAREZ DE CAMPERO NILDA DEL CARMEN Y OTROS s/ X* REINVIDICACION**" - Expte. n° 2327/99

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: Dra. Marcela Fabiana Ruiz como preopinante, Dr Álvaro Zamorano como segundo vocal y Dra Laura A. David, como tercer vocal. Seguidamente, los Sres. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada?; ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Vocal MARCELA FABIANA RUIZ, dijo:

1.- Vienen los autos a conocimiento y decisión del Tribunal, por el recurso de apelación presentado por el demandado en autos, José Alfredo Campero, en contra de la sentencia de primera instancia dictada el 25/07/2016.

Dicha decisión rechazó la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por su parte en los autos acumulados, caratulados “Campero José Alfredo y otra vs. Sosa María Nélide del Valle y otros/Prescripción adquisitiva”, expediente n° 480/00. En lo que respecta a los presentes autos, rechazó la reconvención por prescripción adquisitiva planteada por el demandado; e hizo lugar a la demanda de reivindicación interpuesta por Miguel Ángel Sosa y María Nélide del Valle Sosa, condenando a los demandados a entregar a los actores, libre de ocupantes, en el término de treinta días de quedar firme la sentencia, la posesión del inmueble sito en calle Libertad n° 939 de esta ciudad. Asimismo, impuso las costas a la parte accionada vencida y reservó el pronunciamiento sobre los honorarios profesionales.

2.- Como antecedentes de relevancia, destaco que el presente juicio inició por la acción entablada por Miguel Ángel Sosa y María Nélida del Valle Sosa el 22/09/1999, por la que intentan la reivindicación del inmueble sito en calle Libertad n° 939 de esta ciudad.

Por sentencia del 23/09/2003, el Juzgado interviniente hizo lugar a la excepción de litispendencia por conexidad, opuesta por los demandados. En consecuencia, acumuló al presente juicio los autos caratulados “Campero José Alfredo y otra vs. Sosa María Nélida del Valle y otro s/Prescripción adquisitiva”, expediente n° 480/00, que inició por la demanda de usucapión incoada por los aquí demandados el 13/03/2000.

Ambos juicios fueron resueltos mediante la sentencia aquí apelada. Dicha decisión rechazó el planteo de prescripción adquisitiva deducido por José Alfredo Campero y Nilda del Carmen Juárez - como acción en los autos acumulados y como defensa en la presente causa-, por considerar que no se cumplió con el requisito de posesión continua durante el tiempo legal. El juez destacó que en los autos acumulados obra una copia certificada de una sentencia del año 1995, que, previamente, rechazó una acción de prescripción adquisitiva presentada por los Sres. Campero y Juárez. Señaló que, conforme a dicha sentencia, las pruebas de posesión del inmueble datan de 1989-1990, y que la acción de reivindicación que dio inicio a este juicio fue deducida en septiembre de 1999. Por lo tanto, concluyó que el plazo de 20 años no había transcurrido, debido al efecto interruptivo de la demanda de reivindicación.

Además, el sentenciante acogió la demanda de reivindicación, ordenando la entrega del inmueble dentro de los treinta días de quedar firme la sentencia. Para así decidir, consideró que los actores habían cumplido con los requisitos legales. Meritó que la pérdida de la posesión y la posesión por el reivindicado era una cuestión no controvertida, que consta especialmente en los escritos de demanda y contestación. Luego, detalló que los actores acreditaron el título de propiedad a través de la escritura n° 384 del 10/11/1997, que fue registrada a favor de los demandantes en la matrícula S-9796 del inmueble.

3.- En lo sustancial, el recurrente afirma que le agravia que el fallo haya basado su decisión de rechazar la prescripción adquisitiva y acoger la reivindicación, únicamente en la escritura de venta n° 384 del 10/11/1997. Argumenta que, para que proceda la demanda de reivindicación, no solo es necesario que el actor sea titular del dominio del inmueble, sino que también debe demostrar haber tenido la posesión material del mismo y haberla perdido; lo que indica que, en este caso, no se probó. Explica que, por el contrario, su parte ha sido quien ha ejercido la posesión con animus domini desde 1978, en un lote baldío donde construyó su propiedad. Alega que el juez no tuvo en cuenta este hecho, por basarse en la inmutabilidad de la cosa juzgada.

Asimismo, menciona que, conforme al artículo 2789 del Código Civil, el título del reivindicante debe ser anterior a la posesión del demandado. Sostiene que el juez a quo incurre en contradicción al indicar que el título de propiedad de los reivindicantes es de 1997, mientras que, por otro lado, considera que en el expediente “Juárez de Campero Nilda del Carmen s/ prescripción adquisitiva” se había acreditado una posesión que databa de 1988.

Afirma que el fallo no ha valorado ni analizado correctamente la prueba producida, por cuanto de la testimonial brindada en los autos acumulados, que no fue objeto de tacha ni impugnación alguna, surge que el Sr. Campero fue el primero y único en poseer el inmueble, que era un lote vacío donde empezó a construir su propiedad. Agrega que, además, se debe tener en cuenta lo informado por las empresas de servicios (eléctrica y de agua).

Además, plantea que la sentencia apelada le causa agravio al resolver en base a la inmutabilidad de la cosa juzgada de la sentencia dictada en el primer proceso. Explica que la sentencia que se dicta

en un proceso de usucapión es declarativa y no constitutiva de derechos. Sostiene que el hecho de que haya existido un proceso anterior con idéntico objeto, el cual fuera rechazado, por no haber podido acreditar el actor el plazo legal de 20 años para adquirir el inmueble por usucapión, no obsta a que se inicie un nuevo proceso, una vez cumplido el plazo legal. Reitera que, en el caso de marras, su parte acreditó con la documental acompañada, más los testimonios brindados, que ha ejercido la posesión con animus domini sobre un inmueble baldío, desde el año 1978 hasta la fecha.

Con base en lo expuesto, solicita que se revoque la sentencia impugnada y se haga lugar a su demanda por prescripción adquisitiva, rechazando la reivindicación de los actores.

Corrido el traslado del recurso, por presentación del 12/09/2024 contesta la parte actora. Solicita el rechazo del recurso con expresa imposición de costas a la recurrente.

Firme el proveído de llamamiento de autos para sentencia, queda el presente recurso en condiciones de ser resuelto.

4.- Ingresando en el análisis de la cuestión traída a estudio, confrontados los argumentos recursivos con la sentencia apelada, el derecho aplicable y las constancias de autos, anticipo que propondré al acuerdo el rechazo del recurso incoado; conforme a los fundamentos que siguen.

Advierto que, en lo sustancial, la parte recurrente se agravia de (i) el rechazo de su demanda y reconvencción de prescripción adquisitiva y de (ii) la procedencia de la demanda de reivindicación. A continuación, por razones de orden expositivo, abordaré los argumentos de las críticas expuestas en el orden señalado.

Previo a su tratamiento, considero importante señalar que nuestro más Alto Tribunal ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Asimismo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (Fallos, 274:113; 280:320).

(i) Agravio referido al rechazo de la prescripción adquisitiva. La cuestión traída a este Tribunal versa los requisitos para que proceda la prescripción adquisitiva de dominio. En el presente caso, el recurrente no sólo pretende repeler la acción de reivindicación intentada en su contra, sino que también pretende adquirir el dominio del inmueble mediante usucapión.

Al respecto, es sabido que sólo podrá repeler la acción reivindicatoria promovida en su contra si demuestra que efectivamente posee el inmueble en las condiciones y por el tiempo que la ley exige (art. 4016 Cód. Civ.), es decir, veinte años de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, sin necesidad de título válido, ni buena fe.

En tales condiciones, previo a la evaluación de la prueba rendida, tengo presente que en el supuesto de interposición de prescripción adquisitiva ante una acción de reivindicación, la valoración de la prueba que abona tal pretensión es restrictiva y debe comprobarse la adquisición de manera insospechada, por hechos inequívocos y reiterados (CSJN, 10/10/1918, Fallos 128:131; 26/10/1918 Fallos 128:239; 11/10/20 Fallos 132:377; 12/11/20 Fallos 133:42; 7/9/93 ED 159:232), pues de lo contrario rige la regla de la seguridad estática, por la cual el derecho del propietario se juzga subsistente (doctrina art. 2510 Cód. Civil) y, por ello, la duda lo favorece, debiendo ser restrictivo el criterio de apreciación de la defensa de prescripción (cfr. Gustavo A. Bono en Zannoni -dir.- y Kemelmayer de Carlucci -coord.-, Código Civil, T. XI, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2007, p. 941). Por lo que analizaré el recurso bajo la óptica señalada.

Conforme lo adelanté, la sentencia de primera instancia rechazó la prescripción adquisitiva, con fundamento en que no se acreditó la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el plazo de veinte años.

El ejercicio de la posesión invocada por la recurrente habría tenido comienzo, según lo manifiesta, en el año 1978. No obstante, de las probanzas de autos, no surge ningún elemento que permita tener dicha afirmación por acreditada.

En efecto, conforme a la sentencia dictada el 30/11/1995, en el marco del juicio de usucapión previo al acumulado en autos, se estableció lo siguiente respecto al estado de posesión: no se acreditó el pago continuo de impuestos y tasas durante el período previo al inicio del proceso, y solo se pagaron servicios de luz eléctrica a partir de 1986; no se presentaron boletas de pago de impuestos que demostraran el animus domini; además, el plano de mensura data de 1989; y las facturas de compra de materiales corresponden a los años 1988-1989. Además, surge de su lectura que el informe de EDET expresa que la demandante se registra como titular del servicio desde enero de 1990 y el informe de obras sanitarias da cuenta de que el servicio de agua no se registra a nombre de la actora.

Incluso considerando que dicha sentencia menciona que una testigo indicó que la actora reside en el inmueble desde aproximadamente diez años atrás, y que de la inspección ocular y averiguación vecinal surge que los vecinos sitúan el inicio de la posesión entre diez y quince años atrás, no se acredita el transcurso del tiempo suficiente para configurar la usucapión.

Además, en los presentes autos, la recurrente se limita a señalar que en 1978 habría iniciado la construcción de una habitación de material hasta terminar totalmente su vivienda, pero no arrima elementos de juicio que permitan tener por acreditado lo dicho. Tampoco aporta otros elementos que prueben el transcurso de veinte años entre el inicio de la posesión y la presentación de la demanda de reivindicación (1999), que interrumpe su curso .

Todas las pruebas presentadas en el marco del presente juicio son posteriores a 1984. Efectivamente, el plano de mensura arrimado, donde consta que la poseedora es Nilda del Carmen Juárez, data del año 1989; las facturas de artículos para el hogar datan de 1984 en adelante; las boletas de compra de materiales de construcción se sitúan en 1989; los pagarés suscritos a favor de la firma Fuentes de Materiales de Construcción datan de 1989; las boletas de pago de los servicios de agua y energía eléctrica refieren datan del año 1991 en adelante.

En definitiva, considero que no hay elementos de juicio que permitan tener por acreditado, con grado de certeza suficiente, que la demandada ha sido poseedora en forma ininterrumpida por el lapso de veinte años anterior a la interposición de la demanda de reivindicación. La misma manifiesta haber estado en posesión del inmueble desde 1978, pero no arrima elementos de juicio que así lo sustenten.

Por lo tanto, corresponde confirmar la decisión del tribunal de primera instancia, que rechaza la demanda de prescripción adquisitiva promovida en el expediente acumulado n° 480/00 y la reconvencción con el mismo objeto deducida en el presente expediente n° 2327/99.

(ii) Agravio referido a la procedencia de la acción de reivindicación. Las quejas vertidas en torno a la procedencia de la acción reivindicatoria, si mi voto fuera compartido, tampoco habrán de prosperar. En lo sustancial, la recurrente sostiene que el título de los reivindicantes es posterior a la posesión que dice acreditar sobre el inmueble.

La acción reivindicatoria podría definirse como aquella que puede ejercer el que tiene derecho a poseer una cosa para reclamarla a quien efectivamente la posee.

Nace del dominio, o más precisamente de la titularidad del derecho real, por lo que el que pretende ejercitarla contra quien se encuentra en la posesión de aquella, debe justificar la referida titularidad sobre la cosa objeto de litis, demostrando el antecedente jurídico del que tal derecho resulta.

Es pacífica doctrina de la Corte local que al exigirse título de dominio al reivindicante, el vocablo "título" no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa válida o suficiente según el derecho y la ley, para transmitir el dominio. Desde tal perspectiva, título es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, y comprende tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), como los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia. En tal sentido, como expresa la Corte de la Nación, título es la justa causa del dominio, y el dominio, según fundamental regla de derecho, no se puede alcanzar sino por una sola causa (LL 1996-A-244, 23/10/75)". (cfr. CSJT en sentencias N° 685 del 31/8/2000 y sentencia del 13/5/1996 en "Aguirre vs. Luna").

En la especie, la actora demostró el carácter de propietaria del inmueble objeto de la litis, el que surge de la Escritura Pública n° 384, otorgada por el Escribano Eduardo Manuel Benedicto, en donde consta que María Cristina Racedo Aragón otorga escritura traslativa de dominio a los Sres. Miguel Ángel Sosa y María Nélida del Valle Sosa. Consta que la Sra. Racedo Aragón actúa en carácter de autorizada judicialmente en la sucesión del Sr. Rafael María Racedo Aragón. Dicha autorización, transcrita en el instrumento público, le fue otorgada a fin de suscribir las escrituras traslativas de dominio del inmueble objeto de esta litis, que fuera vendido en vida del causante al comprador Miguel Ángel Sosa. Consta, además, que los actores Miguel Ángel Sosa y María Nélida del Valle Sosa son herederos del comprador, víctima de desaparición forzada, conforme a la declaratoria de herederos allí transcrita de agosto de 1997.

En la escritura consta, además, que la Sra. Racedo Aragón expone que su padre vendió al Sr. Sosa un inmueble de su propiedad, mediante boleto de compra, celebrado el día 15/03/1958 -instrumento del que el escribano otorgante da fé-; y que, hoy, con autorización judicial, otorga la escritura traslativa del dominio a favor de los mencionados sobre el inmueble ubicado en calle Libertad n° 939. Explica que dicho inmueble le correspondió al causante Racedo Aragón por compra que hiciera mediante escritura pública n° 48 del 30/01/1951, inscripto en el Registro Inmobiliario en la matrícula registral S-9796.

Lo reseñado en dicho instrumento se encuentra reflejado en el informe del Registro Inmobiliario correspondiente a la Matrícula N° S-9796. En efecto, de los antecedentes dominiales se desprende que el Sr. Racedo Aragón compró el inmueble por escritura pública n° 48 el 30/01/1951. Asimismo, consta la sucesión del Sr. Racedo Aragón, al solo objeto de escriturar, con fecha 11/10/1977. Además, surge que los Sres. Miguel Ángel Sosa y María Nélida del Valle Sosa resultan compradores por tracto abreviado conforme a la escritura n° 384 del 10/11/1997.

De esta manera, advierto que no asiste razón al recurrente cuando sostiene que el título dominial es posterior a su posesión, por cuanto de lo reseñado por los documentos mencionados es posible remontar la titularidad al Sr. Racedo Aragón, que vendió el inmueble al Sr. Sosa, de quien resultan ser herederos los actores en autos, conforme lo reseñado.

Si bien en igualdad de condiciones la ley privilegia la situación del poseedor, una vez que el actor acredita su mejor derecho sobre el inmueble mediante el título respectivo, la única posibilidad concreta que le asiste a la demandada para detener la acción es probar que ha poseído durante el

lapso requerido por la ley para que se configure la usucapión larga, y que oponga tal excepción o defensa en el juicio reivindicatorio. Si esto no ocurre, dado que el título del actor, como el correspondiente a su antecesor, se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para el demandado es absoluta e irresistible, no podrá resistir con éxito la acción reivindicatoria (v. Kiper, C., "Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba", JA, 1983-IV-328; Forniellés, S., "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", JA, 1946-III-sec. doctr., 6 y subtes.; Mariani de Vidal, M. "Curso de derechos reales", t. 3, p. 217).

Por ende, al haber acreditado la actora tener un mejor derecho sobre la cosa, esto es, adquisición del inmueble mediante escritura traslativa de dominio, resultaba determinante -para la suerte de esta litis- que la demandada probara en forma acabada y plena, ya sea su posesión anterior a dicha fecha, o que él ha poseído animus domini de manera pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley, para tener por configurada la usucapión larga (cfr. esta Sala in re "Provincia de Tucumán c/ Vega Raúl Solano s/ Reivindicación". Sent. Nro. 343 del 27/06/2022).

En resumidas cuentas, rechazada que fuera la demanda y la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por la demandada para sostenerse en la ocupación del inmueble en litigio, la acción de reivindicación promovida a su respecto deviene procedente.

Por las razones expresadas, a la primera cuestión me pronuncio por la afirmativa.

5.- En mérito a lo considerado, propondré al acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado José Alfredo Campero, en contra de la sentencia dictada el 25/07/2016, la que se confirma en cuanto fuera materia de agravios. Las costas serán impuestas a su cargo, en virtud del principio objetivo que rige en la materia (art. 62, CPCCT).

A la MISMA CUESTIÓN, el Sr. Vocal ÁLVARO ZAMORANO , dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, me adhiero a los mismos, votando en igual sentido.

A la SEGUNDA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARCELA FABIANA RUIZ, dijo:

En consideración al acuerdo arribado, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el demandado José Alfredo Campero, en contra de la sentencia dictada el 25/07/2016, la que se confirma en cuanto fuera materia de agravios, con costas a su cargo por resultar vencido.

Así lo voto.

A la MISMA CUESTIÓN, el Sr. Vocal ÁLVARO ZAMORANO , dijo:

Compartiendo la resolución propuesta, voto en igual sentido.

Con lo que se da por concluido este acuerdo.

Y VISTOS:

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se:

RESUELVE:

I. NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por el demandado José Alfredo Campero, en contra de la sentencia dictada el 25/07/2016, la que se confirma en cuanto fuera

materia de agravios.

II. COSTAS del recurso, a la recurrente vencida.

III. HONORARIOS, para su oportunidad.

La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis de la LOT, texto incorporado por la Ley N° 8.481).

HÁGASE SABER

MARCELA FABIANA RUIZ ÁLVARO ZAMORANO

Ante mí:

FEDRA E.LAGO

Actuación firmada en fecha 24/04/2025

Certificado digital:
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:
CN=ZAMORANO Alvaro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23223361579

Certificado digital:
CN=RUIZ Marcela Fabiana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27223364247

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