

Expediente: 3710/17

Carátula: CACERES ALEJANDRA ELIZABETH C/ ARIAS MARIA VICTORIA Y OTROS S/ REIVINDICACION

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 20/10/2023 - 00:00

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

90000000000 - CACERES, SILVANA ALEXANDRA-DEMANDADO/A

20282229162 - CACERES, ALEJANDRA ELIZABETH-ACTOR/A

30716271648511 - ARIAS, MARIA VICTORIA-DEMANDADO/A

30716271648511 - CACERES, EMMANUEL ALBERTO-DEMANDADO/A

30716271648511 - CACERES, FELIX IVAN-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común III

ACTUACIONES N°: 3710/17



H102034641838

JUICIO: CACERES ALEJANDRA ELIZABETH c/ ARIAS MARIA VICTORIA Y OTROS s/ REIVINDICACION EXPTE N° 3710/17

San Miguel de Tucumán, 19 de octubre de 2023

Y VISTOS: los presentes autos: CACERES ALEJANDRA ELIZABETH c/ ARIAS MARIA VICTORIA Y OTROS s/ REIVINDICACION, de los que

RESULTA:

Que a fs. 75/87 se apersona Alejandra Elizabeth Cáceres, DNI 22.664.226 con el patrocinio letrado de la Dra. Maria Teresa del V. Padilla M.P.3476, promoviendo juicio de reivindicación del inmueble ubicado en Calle 29 N° 609 de la localidad de Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Dpto. Tafi Viejo, identificado en el plano de anteproyecto de loteo de la propiedad de Amado Apud como Lote N° 30 de la Mzna I Fracción 6B, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula T-18627 y en Catastro Parcelario en Matricula y Orden 3431/15548 Circ. I Sección 25 B, lámina 3, manzana 68 parcela 1b, que forma parte de mayor extensión en contra de Maria Victoria Arias, Emanuel Alberto Cáceres, Silvana Alexandra Cáceres y Felix Iván Cáceres, solicitando se condene a los demandados a restituir el inmueble requerido, libre de personas y/o cosas que de ellas dependan.-

Funda su demanda en los siguientes hechos: que sus padres, Félix Teodoro Cáceres y Julia Yolanda Santucho, adquirieron por medio de boleto de compraventa de fecha 14/02/1985 al Sr. José Victorio Valori y Sra. los derechos y acciones que le pertenecían sobre una fracción de terreno ubicado en ampliación Villa Mariano Moreno, identificada en el plano de fraccionamiento como Lote N° 30 de la Mzna I Fracción 6B, respecto del cual fueron puestos en posesión en febrero de 1985.-

Dice que el inmueble le correspondia a Valori y Sra. por compra mediante boleto al Sr. Moises Alberto Carrizo. Explica que de dicho instrumento surge que a Carrizo le correspondia por la transferencia que le efectuara el Sr Gustavo Antonio Corbalan quien a su vez lo adquirio del Sr.

Trifilo Clemente Palacio Torres, y éste de Victoriano Cabrera Almiron, adjudicatario en virtud de contrato celebrado en fecha 02/03/1972 con el Sr. Amado Apud, titular registral.-

Detalla que sus padres fueron puestos en posesión del total del inmueble en febrero de 1985, la que por accesion se remonta al año 1972 y en tales condiciones efectuaron diversos actos posesorios, tales como pagos de impuestos, tasas, servicios, realizaron refacciones y ampliaciones y construyeron una casa en lo que hoy se denomina Fraccion A.-

Manifiesta que por Escritura Publica de Compraventa y Donación N° 98 de fecha 28/07/2016 pasada por ante el titular del Registro N° 61, el titular de dominio del inmueble, Sr. Amado Apud y sus hijos vendieron por tracto abreviado a sus padres Félix Teodoro Cáceres y Julia Yolanda Santucho, el inmueble que ellos ya habían adquirido mediante boleto del 14/02/1985. Le correspondía al Sr. Apud en mayor extensión por compra mediante Escritura N° 236 de fecha 01/04/1974 Matricula Registral N-5798.-

Señala que el terreno adquirido se encontraba dividido de hecho desde 1999 cuando su padre construyó hacia el lado Sud de una casa que ya existía, otra donde se domiciliaba su hermano Julio Rolando Cáceres. De esta manera, respetando la división de hecho existente, el terreno fue dividido por el plano de Mensura y División en dos fracciones: la Fracción A donada por la Escritura Publica de Compraventa y Donación N° 98 de fecha 28/07/2016 a su hermano Julio Rolando Cáceres; y la Fracción B, objeto de la acción, se encuentra inscrita en el Registro Inmobiliario a nombre de la presentante en Matricula T-18627, también en virtud de la donación formalizada por los padres a través del mismo instrumento.-

Relata que a mediados del año 1985, el terreno le fue dado por sus padres, en préstamo-comodato-tenencia al hijo Félix Alberto Cáceres, su hermano, para que viviera allí con su familia. Continuando con la tenencia del inmueble al momento de la interposición de la demanda.-

Menciona que la demandada Maria Victoria Arias, esposa de Félix Alberto Cáceres y por lo tanto su cuñada, en marzo del año 2017 hizo que EDET SA modificara la titularidad del medidor correspondiente al inmueble en cuestión, poniéndolo a su nombre al igual que el impuesto municipal. Y que a raíz de los problemas en la pareja y antecedentes de violencia domestica, de los que resultaba victima su hermano, el Sr. Felix Alberto Cáceres, éste se retiró del hogar, quedando en el mismo la esposa y los hijos, para luego iniciar el divorcio de la ciudadana Arias, disolviéndose la sociedad conyugal en fecha 11/02/2014. Destaca que al momento de liquidar los bienes de la sociedad conyugal ambas partes estuvieron de acuerdo en reconocer que los únicos bienes gananciales lo constituían un automóvil y una moto, pero luego cambia de postura la demandada Arias, pretendiendo derechos y acciones en base a la posesión, en lugar de alegar ocupación.-

Continúa exponiendo la actora que ante el cambio de postura de Arias, inició intercambio epistolar con la misma, y por su intermedio con sus hijos, contestando únicamente la primera, quien invoca ser poseedora por mas de treinta años a partir del "regalo" que del inmueble le hicieran sus ex suegros.-

Enumera como actos posesorios realizados por sus progenitores las construcciones, tanto en la casa que ocupa la demandada con sus hijos como en la que le fue donada al hermano Julio Rolando Cáceres; pago de impuestos, pago de servicios; mientras que reconoce como actos posesorios propios el pago del impuesto inmobiliario, y del impuesto municipal establecido por Las Talitas. Por el contrario, desconoce actos posesorios realizados por los demandados aunque enfatiza el pedido de cambio de titular del medidor por el servicio de luz a la empresa EDET SA.-

Ofrece prueba documental y solicita que en la etapa pertinente se libren oficios al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la V Nom y a la Fiscalía de Instrucción Penal de la VIII Nom. a los efectos de remisión de actuaciones.-

Corrido traslado de la demanda, se apersona la Dra. Maria Isabel Vidal Sanz, Defensora Oficial en lo Civil y Laboral de la II Nom. en representación de Maria Victoria Arias, DNI 17.414.552, divorciada; de Emmanuel Alberto Cáceres DNI 32.626.348, soltero; y de Félix Iván Cáceres, DNI 38.744.249, soltero. En forma preliminar plantea falta de acción, por carecer la actora de legitimación activa para entablar la demanda. Sostiene que siendo necesaria la concurrencia de título y modo suficientes para la adquisición de un derecho real, en el caso concreto, dominio, la actora Alejandra Elizabeth Cáceres carece de ambos, lo cual entiende impide absolutamente el progreso de la acción.-

En segundo lugar opone excepción de prescripción adquisitiva alegando que la Sra. Maria Victoria Arias posee el inmueble objeto del litigio desde el año 1987 en forma publica, pacifica e ininterrumpida.-

Contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos expuestos por la actora y la autenticada de la documentación acompañada, solicitando el rechazo de la misma con costas.-

Relata la siguiente versión de los hechos: que en el año 1987 la Sra. Arias recibió el inmueble de manos de los padres de su ex esposo Felix Teodoro Cáceres, quienes se lo entregaron a la pareja a fin de que establezcan allí la sede de su hogar. Puntualiza que así lo hicieron hasta el año 2013 en que el esposo de la Sra. Arias se retiró, quedando la misma como poseedora exclusiva. Reconoce que la propiedad consistió en una fracción de una mayor extensión y que la fracción de al lado estaba destinada a ser la vivienda de Julio Rolando Cáceres. Enumera actos posesorios tales como el mantener el terreno en condiciones de higiene y habitabilidad; delimitar físicamente las fracciones, acondicionar el baño, cerrar el frente de la propiedad y construir una galería, realizar nuevas mejoras tales como poner piso, construir un hall de entrada, cielorraso y yeso. Enfatiza que las construcciones y mejoras fueron efectuadas por la Sra. Arias y su esposo sin haber consultado ni pedido permiso a nadie, manejándose como poseedores exclusivos de la casa sin reconocer derecho de propiedad a ninguna otra persona. Expresa que la pareja abonó todos los impuestos y servicios correspondientes al inmueble. Y que al readecuar la demanda de divorcio, la Sra. Arias incluyó dentro de los bienes de la sociedad conyugal las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble. Pero que frente a las desavenencias de la pareja, los padres y la hermana de su ex esposo, pretendieron recuperar la propiedad intentando excluir de la posesión a su mandante e hijos, intimando la entrega del inmueble a través de CD de fecha 17/04/2017 la cual fue rechazada en fecha 10/05/2017.-

Ofrece prueba documental.-

Corrido traslado a la actora de las excepciones de falta de acción y de prescripción adquisitiva, responden a fs. 232/ 243, proveyéndose en fecha 08/04/2019 tenerse la valoración y resolución de tales defensas para definitiva.-

Por el mismo decreto se declara rebelde a la codemandada Silvana Alexandra Cáceres.-

A fs. 258 la parte actora, a través de nuevo apoderado, Dr. Gerardo F. Padilla, denuncia hecho nuevo. El cual, previo correrse traslado a la contraria, no fue admitido.-

Mediante decreto de fecha 30/12/21 se hace conocer la implementacion de plan de trabajo a los fines de la oralidad en los procesos civiles y ordena abrir la presente causa a prueba, habiendo la parte actora ofrecido: Prueba n°1: Documental. Constancias de autos; Prueba n°2: Informativa, en la

que se solicita oficio a Mesa de Entradas Civil; a EDET SA; a SAT; a Direccion Gral de Rentas de la Provincia; a la Municipalidad de Las Talitas; a ANSES; al Registro Notarial N° 61; al Registro Inmobiliario; a Catastro y a la Fiscalía de Instrucción Penal de la V Nom. y al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IV Nom.(producido parcialmente); Prueba n°3: Confesional (producida), Prueba n°4: Testimonial: a) María Teresa Barrera, DNI 32.387.095, b) Martina Vázquez DNI 24.200.724, c) Pablo Jiménez, DNI 26.281.741, d) María Rosa Carino DNI 21.744.564, e) Félix Alberto Cáceres (testigo excluido) f) Félix Teodoro Cáceres (testigo excluido) g) Angel Ramón Juarez DNI 16.122.802, h) Elvira Teresa Bustos DNI 1.607.990 (producida) Prueba n°5: Informativa: en la que se solicita oficio a Escribanía Registro Notarial N° 32; Correo Argentino SA; Fiscalía Penal que hubiera asumido la VIII Nom. y la III Nom (no producida).-

Mientras la parte demandada ofreció Prueba n° 1: Instrumental; Prueba n°2: Informativa en la que se solicita oficio al Liceo Militar Gral. Araoz de Lamadrid, Escuela Sallotti; Escuela Municipal Nueva Argentina, a EDET SA, Telecom, Compañía de Circuito Cerrado (CCC), Personal, a Mesa de Entradas Civil, Mesa de Entradas de Documentos y Locaciones (producida); Prueba n°3 Inspección Ocular (producida) Prueba n°4: Testimonial: a) Josefa Aurora Valdez, DNI N° 12.654.950, b) Silvia Susana Cisterna, DNI N° 13.848.568, c) Alcira Del Jesús Ruiz, DNI N° 21.789.492 d) Raúl Alberto Rodríguez, DNI N° 11.845.382. Prueba n°5: Confesional (producida).-

En fecha 08/09/22 se lleva a cabo la audiencia video grabada de producción de pruebas. Oportunamente alegaron tanto la actora como la parte demandada.-

Mediante proveído de fecha 17/05/23 se ponen los autos a despacho para dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

Que se presenta la Sra. Alejandra Elizabeth Cáceres, DNI 22.664.226 e inicia demanda de reivindicación en contra de Maria Victoria Arias, Emanuel Alberto Cáceres Silvana Alexandra Cáceres y Feliz Iván Cáceres, solicitando se ordene a los mismos entregar libre de todo ocupante el inmueble ubicado en Calle 29 N° 609 de Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Dpto. Tafi Viejo, identificado como Lote N° 30 de la Mzna I Fracción 6B (plano de anteproyecto de loteo de la propiedad de Amado Apud) inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula T-18627.-

Antes de abocarme al fondo del asunto corresponde expedirme respecto a las tachas formuladas a los testigos. En primer lugar, al deponer la testigo María Teresa Barrera D.N.I. 32.387.095, fue tachada por el apoderado de la demandada en sus dichos, por cuanto al responder a la pregunta N° 3 da razón basándose en lo comentado por terceros. En este caso, la testigo manifestó que lo que sabia lo escuchó del padre de la actora, el Sr. Felix Teodoro Cáceres, quien no reviste el carácter de parte en el presente litigio, pero no es ajeno a la cuestion. Además la testigo manifestó ser vecina, revelando trato habitual. Analizada la declaración concluyo que la tacha debe ser rechazada en cuanto la testigo depuso en forma clara y sin contradicciones, aunque su conocimiento ser referencial.-

El Dr. Santillán de la Defensoría Oficial Civil tambien formula tacha en la persona y en sus dichos del testigo Juan Pablo Jiménez, D.N.I. 26.281.741, por cuanto el mismo manifiesta al responder por las generales de la ley ser amigo de la actora, y como consecuencia para el impugnante sus dichos carecen de objetividad. A lo que esta Proveyente concluye que la sola circunstancia de estar comprendido en las generales de la ley no excluye per se el valor del testimonio ni debilita su credibilidad en tanto y en cuanto sus dichos concuerden con el resto de las probanzas en autos.-

A posteriori de deponer la testigo Silvia Susana Cisterna, D.N.I. N° 13.848.568, el letrado apoderado de la actora, Dr. Padilla, formula tacha en su persona y ofrece como prueba la relación de amistad

que se ventila en Facebook.

Respecto de la testigo Alcira Del Jesús Ruiz, D.N.I. N° 21.789.492, el Dr. Padilla formuló tacha en la persona y en los dichos por cuanto alega que es comadre de la demandada. En ambos casos cabe reiterar lo manifestado respecto del testigo Jiménez, en el sentido que el solo hecho de estar alcanzado por las generales de la ley no implica por sí mismo que lo declarado quede automáticamente descartado o invalidado, máxime si guarda coherencia con el resto del plexo probatorio.-

Por lo que de igual modo corresponde rechazar la tacha de los testigos mencionados, ofrecidos por la demandada, cuyo valor probatorio habrá de ponderarse en forma conjunta y armonica con los demas elementos de prueba.-

Corresponde a continuación, entrar a examinar las defensas que como excepciones plantea la parte demandada.-

La accionada funda su excepción de falta de legitimación activa en la actora, en la nulidad del titulo por el cual los padres de esta última adquirieron el dominio del inmueble y se lo donaron. Alega que de la Escritura Publica N° 98 del 28/07/2016 no surge la existencia de una sentencia de adjudicación a favor de los hijos de la Sra de Amado, quienes junto con su padre suscribieron el instrumento publico, o de una autorización judicial para escriturar y disponer de un bien del sucesorio.-

Al respecto esta Proveyente entiende que el acto jurídico de compraventa del bien, fue otorgado por derecho propio y en virtud de la representación asumida por el Sr. Amado Apud, titular registral, atento los mandatos a los que el instrumento hace referencia: Poderes Amplios de Disposición y Administración, Escrituras 856 del 14/09/2009 y Escritura 136 del 18/05/1995. Examinar el alcance de la encomienda así como el análisis de las facultades habilitantes implican ir mas allá e incurrir en plus petita teniendo en cuenta que en la presente causa no se demandó ni se reconvino por redargucion de falsedad del instrumento (Art. 993 CC) ni se interpuso accion de simulacion o fraude.- (Art. 955 ss y conc)

"El cuestionamiento sobre los hechos que ocurrieron ante el notario solo pueden ser cuestionados a traves de la acción de redargución de falsedad" CAMARA CIVIL EN FAMILIA Y SUCESIONES - Sala 1. C.M.S. Vs. C.D.S.L.G. S/ S/ ESPECIALES FUERO DE ATRACCION. Nro. Expte: 4898/17. Sent: 367 Fecha 04/12/2019.-

Consecuentemente, en tanto la fe del instrumento público - Escritura Publica N° 98 del 28/07/2016 - no ha sido desvirtuada a traves de una sentencia, el mismo continúa gozando de presuncion de autenticidad. Por lo que corresponde rechazar la defensa de falta de legitimacion activa, interpuesta por la demandada.-

Antes de abordar la acción reivindicatoria en sí misma, corresponde tratar a continuacion la excepción de prescripción adquisitiva, tambien formulada por la accionada como defensa, resultando necesario establecer sus alcances respecto del inmueble objeto de reivindicación.-

Tiene dicho la Jurisprudencia de nuestra Corte, que para obtener declaración judicial de dominio del inmueble, conforme a lo dispuesto por la ley de fondo que consagra la adquisición del dominio por prescripción luego de transcurridos 20 años de posesión ostensible y continua sin que sea necesario justo título ni buena fe, el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales. Desde esta perspectiva, debe tenerse presente

que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente. Esta doctrina de nuestra CSJT es aplicable con independencia de que el instituto de la usucapion se intente hacer valer por vía de acción, o, como en el caso que nos ocupa, por vía de excepción. Puesto que la prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley. Sea que se enarbore por vía de acción, sea que se la oponga por vía de excepción, la sentencia declarará que el usucapiente ha adquirido el derecho frente al propietario, operando la extinción de su reivindicatoria. Pero tal declaración exige estar cimentada en todo el rigor probatorio. De ese rigor formal se hace eco el Art. 24 de la Ley N° 14.159. Es verdad que el dispositivo legal expresamente establece que las “disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treinta años no se plantea en juicio como acción, sino como defensa”, y que la doctrina y jurisprudencia debaten el alcance que debe darse cuando la prescripción es opuesta como excepción (ver KIPER-OTERO, Prescripción adquisitiva, p. 290 y ss, Santa Fé, 2017; LEVITAN, José, Prescripción adquisitiva de dominio, p. 92 yss, Buenos Aires 1977; KIPER, Tratado de Derechos Reales, Tomo II, pags. 620 y ss., Santa Fé, 2016). Lo que en definitiva el texto legal ha querido establecer es que no rige la suma de todos los recaudos allí consignados, en la medida que dicha exigencia ritual pudiera representar un recorte o cercenamiento al derecho de defensa en juicio de un usucapiente que - no obstante la ausencia de alguno de ellos - hubiera cumplido inequívocamente con los presupuestos de hecho contemplados por la ley de fondo. Es por todo esto que nuestra Corte, siguiendo a la CSJN, ha sentado como pauta hermenéutica que a fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma ostensible y continua, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 07/9/93, Glastra S.A. c/ Estado Nacional y otros”, ED, 159-233: Bueres-Highton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pág. 749).-

En este marco, corresponde examinar las pruebas presentadas por la accionada a los fines de acreditar su posesión veinteaños y repeler la acción reivindicatoria de la actora. Y eventualmente, si en algún momento intervirtió el título de posesión para convertirse en poseedora exclusiva del bien objeto de la litis.-

Haciendo un análisis de la prueba documental adjuntada por la accionada y demás constancias de autos, observo facturas de la Compañía Aguas del Aconquija, Boletas de Obras Sanitarias Tucumán, Boletas de SAT, Boletas de Telecom, Boletas de EDET, Boletas de Dirección Pcial de Obras Sanitarias, todos comprobantes de servicios mayormente a nombre de Félix Teodoro Cáceres. Y una Solicitud de Cambio de Titularidad de EDET de fecha 01/06/2016 a nombre de la demandada María Victoria Arias. Pero no se observa pago de impuesto inmobiliario ni de CISI. También se advierte que ninguna de las boletas o comprobantes de pago se retrotrae al año en que la accionada dice haber comenzado a poseer animus dominis (1987).-

La prueba informativa producida, en general sólo alcanza para tener por acreditado que la titularidad de los servicios en el domicilio de Calle 29 Nro 609 Las Talitas corresponde a Félix Teodoro Cáceres, a su hijo Félix Alberto Cáceres o a la actora.-

De la inspección ocular resulta que los demandados residen efectivamente en el inmueble objeto de litigio, y que en el mismo se realizaron mejoras, pero no surge que las mejoras hayan sido introducidas por la demandada ni la data de las mismas. No es suficiente el simple hecho de ocupar la cosa.-

De los testimonios vertidos por los testigos ofrecidos por la parte demandada surge igualmente que los accionados viven en el inmueble en litis; y que al mismo ingresaron por ser la esposa y los hijos de Félix Alberto Cáceres, hermano de la actora e hijo de Félix Teodoro Cáceres. Pero son insuficientes para formar convicción acerca de los años y de los actos de posesión de la accionada.-

Por otro lado, para la procedencia de la defensa en estudio es necesario, además de acreditar el ejercicio de actos posesorios, demostrar que en la especie, en algún momento, la demandada intervirtió el título de su posesión, para convertirse en poseedora exclusiva del bien objeto de la litis. Sobre todo teniendo en cuenta la contradicción entre lo que la Sra. Arias manifiesta -que posee el inmueble a título de dueña desde que lo recibió junto con su esposo, como un obsequio de parte de sus ex suegros- y lo que surge de la copia del escrito de demanda de divorcio interpuesta por Félix Alberto Cáceres, al reconocer que la pareja vivía con sus hijos en una propiedad que es de sus propios padres.-

En este sentido, tengo en cuenta que la prueba de la interversión también se valora restrictivamente y que debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que se actuó en interés de la actora a quien se pretende desplazar pues para modificar el título o causa de la posesión es insuficiente la sola expresión de voluntad.-

De ello resulta, que en la causa existirían constancias de dicha circunstancia: la carta documento de fecha 10/05/2017, la contestación de demanda de divorcio vincular con fecha de cargo 12/03/2014, e incluso la solicitud de cambio de titularidad del servicio prestado por EDET SA de fecha 01/06/2016. Sin embargo, el tiempo transcurrido desde que tales actos fueron realizados no es el suficiente para la viabilidad de la adquisición por prescripción, de acuerdo a lo que exige el ordenamiento civil.-

Del detallado y prolijo análisis del plexo probatorio y de las circunstancias fácticas de la causa, esta Sentenciante llega a la conclusión que la parte accionada no acreditó los extremos necesarios para la procedencia de su excepción de prescripción adquisitiva. Corresponde también rechazar dicha defensa interpuesta contra el progreso de la acción de reivindicación.-

Habiéndose resuelto las cuestiones preliminares, he de referirme a la naturaleza de la acción intentada.-

La actora promueve acción de reivindicación, que es una acción real que nace del dominio, y donde lo que se discute es la existencia o la extensión del derecho real y, por lo tanto la prueba deberá versar sobre quien es el titular del derecho y en que medida. El actor en el juicio de reivindicación necesita acreditar su derecho de propiedad mediante la presentación de su título suficiente, entendido no en sentido instrumental, sino como acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. Por su parte, el demandado puede defenderse acreditando su "título suficiente" o simplemente su "posesión", lo que no equivale a la mera ocupación.-

Una completa y efectiva prueba del título requiere que el interesado se remonte para atrás en el tiempo comprobando la legitimidad de todas las transmisiones anteriores, lo cual convertiría en diabólica a la prueba. No obstante, en el caso de marras, la actora acompaña la documentación que acredita los nexos jurídicos en virtud de los cuales la posesión del inmueble en cuestión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor el señor Amado Apud, a su vez titular registral a sus propias manos, a título singular. Todo lo cual se remonta al año 1972.-

A los fines de facilitar la acreditación del título, en el Código Civil y Comercial se consagran distintas presunciones, según que los derechos del actor y del demandado emanen de un antecesor común o de diferentes antecesores. En la particularidad del caso, tanto la actora como la demandada alegan que sus respectivos derechos devienen de los mismos antecesores: los señores Félix Teodoro Cáceres y Julia Yolanda Santucho. Pero la actora acredita que tiene título sobre la cosa, y acompaña antecedentes. Mientras la demandada no y tampoco lo adquirió por usucapion .-

En este orden de ideas, la prueba producida por la parte actora torna preferible su derecho a la posesión frente al derecho invocado por los demandados. Surge del informe remitido por el Registro Inmobiliario de la

Provincia adjunto en fecha 13/05/2022 en el cuaderno de pruebas del actor N° 2, conforme surge del Sistema SAE, que el titular del inmueble litigioso con matricula registral T-18627 (Tafi) ubicado en Calle 29 N° 609 L/C B° Loteo Amado Apud, Villa Mariano Moreno, Padrón Inmobiliario Nro. 621970 es la Sra. Cáceres, Alejandra Elizabeth, DNI 22.664.226. Figurando en el asiento 4 del rubro 6 que esta última tiene a su nombre el inmueble por donación según Escritura N° 98 del 28/07/2016. De esta anotación se infiere entonces que la titular del inmueble objeto de litis es la mencionada Sra. Alejandra Elizabeth Cáceres, actora.-

Entonces, si bien la demandada acreditó ser la actual poseedora del inmueble que se reivindica, lo que surge de las declaraciones tanto de la parte actora como de la demandada, de la prueba testimonial y de la inspección ocular realizada en estos actuados, no consigue probar los extremos previstos en los arts. 1897, 1899 y ccdtes. del Cód. Civil. Por lo que corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación interpuesta por la parte actora.-

En tanto la única valuación del inmueble en cuestión data del 06/09/2018 (fs.96), toda vez que la base se encuentra desactualizada, resérvese la regulación de honorarios para su oportunidad.-

En cuanto a las costas, las mismas se imponen a la parte demandada vencida por aplicación al principio objetivo de la derrota (Art. 61 del CPCCT Ley 9531).-

Por ello,

RESUELVO

I.- NO HACER LUGAR a las excepciones de falta de legitimación activa y de prescripción adquisitiva opuestas por la accionada, conforme se considera.-

II.- HACER LUGAR a la acción de reivindicación interpuesta por Alejandra Elizabeth Cáceres, DNI 22.664.226 contra Maria Victoria Arias, Emanuel Alberto Cáceres, Silvana Alexandra Cáceres y Felix Iván Cáceres, debiendo éstos restituir la posesión del inmueble ubicado en Calle 29 N° 609 de Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Dpto Tafi Viejo, identificado en el plano de anteproyecto de loteo de la propiedad de Amado Apud como Lote N° 30 de la Mzna I Fracción 6B, padrón 621.970, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula T-18627 y en Catastro Parcelario en Matricula y Orden 3431/15548.-

III.- IMPONER COSTAS a la demandada vencida, conforme se considera.

IV.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 19/10/2023

Certificado digital:

CN=GASPAROTTI Viviana Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27123753734

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