

Expediente: **2196/09**

Carátula: **SUCESION DE ROJO PAULA C/ BUSTOS RUBEN ARNALDO Y JUAREZ LIDIA LUISA S/ REIVINDICACION**

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

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

Fecha Depósito: **01/05/2025 - 00:00**

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

20228280446 - SUCESION DE ROJO, PAULA-ACTOR/A

27144101710 - BUSTOS, RUBEN ARNALDO-DEMANDADO/A

27144101710 - JUAREZ, LIDIA LUISA-DEMANDADO/A

20228280446 - ARCE, JAVIER ELIAS-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - ALBORNOZ, JOSE ANTONIO-ACTOR/A

90000000000 - SANCHEZ LORIA, ELIDA TERESA-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 2196/09



H102215485678

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, abril de 2025, se reúnen en acuerdo las Sras. Vocales de la Excma. Cámara Civil y Comercial Común del Centro Judicial Capital, Dra. Marcela F. Ruiz, Dra. Laura A. David y el Dr. Álvaro Zamorano, para conocer y decidir el recurso interpuesto contra la sentencia dictada en los autos caratulados “**SUCESIÓN DE ROJO PAULA c/ BUSTOS RUBEN ARNALDO y JUÁREZ LIDIA LUISA s/ REIVINDICACIÓN**” Expte. n.º 2196/09.

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de votación, el mismo dio el siguiente resultado: la Dra. Laura A. David como vocal preopinante, la Dra. Marcela F. Ruiz como segunda vocal y el Dr. Álvaro Zamorano como tercer vocal. Las Sras. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: **¿ES AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA EN RECURSO? ¿QUE PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR?**

A LA PRIMERA CUESTIÓN, la Dra. LAURA A. DAVID, dijo:

1- Viene a conocimiento y decisión del tribunal el recurso de apelación interpuesto en fecha 17/05/2024 por la Dra. Marcela Josefina Correa, en representación de los demandados Rubén Arnaldo Bustos y Lidia Luisa Juárez, contra la sentencia de fondo n.º 629 dictada el 25/03/2024 por el Juzgado Civil y Comercial de la Vº Nominación, en cuanto rechazó la reconvenición por prescripción adquisitiva por ellos deducida e hizo lugar a la demanda de reivindicación opuesta en su contra por el actor, en su carácter de cesionario de la Sucesión de Paula Rojo, condenándolos a entregar un inmueble sito en calle Moreno n.º 1798, esquina Lavaisse de esta ciudad, identificado con Padrón Catastral n.º 34.563, inscripto a nombre de Paula Rojo, bajo el folio 57, libro 84, Serie B.

2- De manera preliminar corresponde realizar un repaso de los antecedentes que resultan relevantes a fin de resolver el presente recurso. Como surge del escrito de demanda, el Sr. José Antonio Albornoz, en nombre y representación del Sucesorio de Paula Rojo (Expte n.º 1656/75), accionó por reivindicación respecto del inmueble antes mencionado, invocando ser cesionario de su padre Segundo Nicolás Albornoz según escritura n.º 100 del 05/11/1993, quien a su vez también era cesionario de las acciones y derechos hereditarios que le correspondían a los herederos de la causante/titular dominial, en virtud de las escrituras públicas de cesión n.º 1062 y 305 de fechas

28/12/1973 y 15/03/1974. Posteriormente se apersonó el Dr. Javier Elías Arce, por derecho propio, como cesionario del actor José A. Albornoz conforme escritura n.º 348 del 30/09/2009 y autorización para intervenir en autos expedida por el Juez del sucesorio en fecha 17/06/2010.

De su lado, los accionados al contestar demanda se opusieron al progreso de la acción reivindicatoria y reconvinieron por prescripción adquisitiva veintañal, manifestando ejercer la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble en cuestión hace 22 años. Relataron que adquirieron el mismo en el año 1993 mediante instrumento privado de venta de derechos posesorios otorgado a su favor por la Sra. Irma Lidia Villagrán, esposa de Juan Albornoz, quien a su vez lo obtuviera mediante cesión otorgada a su favor en el año 1989 de quien habría sido su suegro, el Sr. Segundo Nicolás Albornoz.

El Juez de grado rechazó la reconvención por prescripción adquisitiva intentada por los accionados, por considerar que si bien habían logrado demostrar poseer el inmueble desde 1993 ello no era suficiente para tener por cumplido el plazo de 20 años hasta el inicio de la presente demanda en el año 2009. Asimismo, concluyó que tampoco habían logrado demostrar la accesión de posesiones invocada, respecto a quién sería su antecesora, la Sra. Irma Lidia Villagrán, para completar dicho plazo legal. En este sentido, el sentenciante ponderó que no existían precisiones acerca del inicio de la posesión de la Sra. Villagrán ni de los actos posesorios por ella realizados, y que tampoco se había acreditado la existencia de un acto jurídico que sirviera de causa a la transmisión de la posesión invocada, pues los instrumentos en que los reconvinientes fundaron la misma (cesión del año 1989 y venta del año 1993) no habían sido agregados en formato original, carecían de formalidades legales y, en consecuencia, de valor probatorio.

Acto seguido, el Juez A-quo examinó la pretensión reivindicatoria, a la que hizo lugar, en virtud de la presunción prevista en el art. 2790 del CCyCN, pues consideró que se había logrado demostrar la titularidad del bien a nombre de la causante Paula Rojo y que la legitimación para reivindicar recaía en sus herederos y cesionarios. Por otro lado, valoró que se encontraba acreditada la pérdida de la posesión en cabeza de los accionados, quienes no lograron acreditar los extremos de los arts. 4015 y 4016 del CCyCN.

3. Contra dicha decisión se alzan los demandados reconvinientes, quienes al expresar agravios, cuestionan esencialmente la valoración de la prueba efectuada por el Juez de grado al rechazar la reconvención deducida por su parte y admitir luego la pretensión reivindicatoria interpuesta en su contra.

Respecto a la reconvención por prescripción adquisitiva por ellos opuesta, insisten en que se comportaron como poseedores del inmueble en cuestión de manera pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso de 22 años, lo que fue acreditado con la prueba documental, instrumental y testimonial aportada por su parte, que habría sido valorada discrecionalmente a favor del reivindicante.

Luego de señalar los distintos elementos probatorios producidos en autos (pago de impuestos, plano de mensura, informes), destacan el convenio celebrado con la Sra. Villagrán, a quien le fue cedido el terreno por sus suegros y luego vendió a su parte. Asimismo, indican que las pruebas revelan que su antecesora poseyó con animus domini por el término legal el inmueble objeto del litigio, sin que exista acción que turbara u objetara la misma, ya sea mediante demanda judicial, denuncia penal o cualquier otro reclamo que demostrara interés en recuperarla. Al contrario, destacan que los actores nunca tuvieron ni detentaron dicha posesión del inmueble durante los 22 años anteriores al momento de iniciar el presente proceso reivindicatorio.

Señalan que recién en el año 1993, es decir, luego de transcurridos 18 años de iniciado el sucesorio (año 1975), se denunció que en el inmueble -parte del acervo hereditario- habían ingresado intrusos, sin precisar fecha cierta de dicha ocupación, cuando el mismo se encontraba ocupado desde antes (1989) por la Sra. Villagrán, sin que nadie lo cuestionara y quien luego lo transmitió a su parte. Es decir, que por un lapso de 18 años, los herederos/cesionarios de la causante Paula Rojo nada hicieron y quien detentaba la posesión de buena fe era la Sra. Villagrán, quien habitaba el inmueble junto a sus hijos, por lo que sumado al tiempo de ocupación de la familia Bustos hasta el 2009 ya habían transcurrido más de los 20 años exigidos por el art. 4015 del CCyCN. En este sentido, les agravia que no se haya valorado adecuadamente la prueba de testigos ofrecida por su parte de la cual surge que, desde el retiro de la familia Rojo, quien vivió en el inmueble objeto de la litis fue la Sra. Villagrán junto a su familia, en habitaciones precarias allí construidas; prueba que insisten resultaba decisiva para demostrar que detentan la posesión animus domini por el término de ley.

Señalan que dicha posesión quedó materialmente expresada y formalizada en el contrato entre ella y sus suegros (cesión de 1989), y que si bien el actor tildó de apócrifo dicho instrumento, lo cierto es que no fue impugnado por la vía idónea. Asimismo, objetan los argumentos utilizados por el Juez A-quo para negar valor probatorio a los convenios aportados por su parte, pues consideran que para obtener los beneficios que otorga el art. 4015 CCyCN, resulta indiferente su calidad de justo título, ya que la prescripción veinteañal justamente prescinde de ellos.

Finalmente, expresan que el fallo apelado incurre en una incongruencia entre sus considerandos y parte resolutive respecto al inmueble objeto de la litis, y en virtud de ello se habría admitido la demanda reivindicatoria involucrando un inmueble que no fue objeto de la contrademanda (lote n.º 36) pues ya había sido vendido.

Corrido el traslado de ley, en fecha 06/06/2024, contesta el letrado Javier Elías Arce, en nombre y representación del sucesorio de Paula Rojo, solicitando su rechazo, conforme a los argumentos allí expuestos a los que cabe remitirse en aras de brevedad.

4. Ingresando al estudio del recurso de apelación interpuesto, examinados los términos del memorial recursivo y puestos en relación con los fundamentos sentenciales y constancias de autos, concluyo que el recurso habrá de prosperar, conforme a las siguientes consideraciones.

a) Como se anticipó, los accionados al contestar la demanda de reivindicación iniciada en su contra, reconvinieron por prescripción adquisitiva veinteañal, que luego fue rechazada por el Juez de grado por considerar que la posesión de aquellos, iniciada en el año 1993, no cumplía al 2009 (año en que se inició la presente acción) con los 20 años requeridos por el art. 4015 CCyCN (16 años). Señaló que los extremos requeridos para tener por probada la accesión de posesiones invocada a fin de completar dicho lapso de tiempo requerido, tampoco habían sido acreditados.

Así, llega firme a esta instancia la cuestión fáctica de que los accionados poseen el inmueble en disputa con ánimo de dueños desde el año 1993. En efecto, el Juez A-quo tomó dicho año a los fines de establecer desde cuando tuvo lugar la posesión del inmueble en merito a: lo manifestado por los testigos ofrecidos en autos, quienes fueron contestes en afirmar que la familia del Sr. Bustos vivía en Moreno 1798 de esta ciudad desde el año “1993”; la presentación con cargo el día 24/11/1993, en el Sucesorio de la Sra. Rojo, donde los propios demandados reconocieron que la posesión comenzó a partir del año 1993; como así también el pago de los impuestos del inmueble objeto de la litis, plano de mensura, etc, adjuntados por los reconvinientes y fechados desde el año 1993 en adelante.

Nada de ello ha sido cuestionado por el actor, quien ha consentido en este punto el fallo apelado, ni por los aquí recurrentes, quienes basan su queja esencialmente en la indebida valoración de las

pruebas invocadas para tener por válida la accesión de posesiones alegada por su parte a fin de completar el plazo de ley exigido para usucapir. En consecuencia, a ésta última cuestión me abocaré a continuación.

b) De manera inicial corresponde recordar que tampoco se ha objetado la aplicación al caso del CC de Vélez Sársfield (Ley N° 340), que por lo demás, resulta de lo dispuesto por el artículo 7 del nuevo digesto de fondo (en consonancia con lo establecido en el artículo 3 del código anterior), sin perjuicio de que – como advirtió el sentenciante- muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil, por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

En dicho marco, corresponde señalar que la accesión de posesiones entre sucesores particulares (o a título singular) admitida por el Código Civil entonces vigente (art. 4005, en similar sentido el actual 1901 CCyCN) permite al poseedor unir su posesión a la de su antecesor para integrar el plazo legal de prescripción. Para ello, y como dije en otra oportunidad, “como la posesión es un hecho, la ley permite sumar el tiempo ganado por el antecesor del poseedor a título singular, pero en todo caso, la accesión de posesiones exige que una derive de la otra (arg. arts. 2475 y 2476, Cód. Civil), en razón de un vínculo jurídico de transmisión de los derechos posesorios, que explique tal continuidad.” (conf. CCC, Sala 1, mi voto en “Dorado Ramón Antonio s/ Prescripción Adquisitiva” Sent. 395, 17/09/2015).

Asimismo, como explica la doctrina al respecto “El clásico tema de la llamada accesión de posesiones implica que no es necesario que la misma persona haya poseído la cosa durante todo el tiempo necesario para prescribir. Tiene su fundamento en que ante las numerosas mutaciones que se producen en las propiedades la usucapión con frecuencia sería imposible si se hubiese exigido que el poseedor fuera siempre el mismo” (conf. Alterini Jorge H. Dir. “Código Civil y Comercial Comentado”, T. IX, Ed. 2019, La Ley, Bs. As., coment. art. 1901, pág. 207).

A partir de lo expuesto, y teniendo en cuenta que los demandados reconvinentes lograron probar su posesión a partir del año 1993, corresponde examinar aquí si además de la propia (no cuestionada) pudieron demostrar la ejercida por quien indican como su antecesora, porque en todo caso el negocio jurídico que invocaron pudo evidenciar un animus posesorio, pero no prueba la posesión misma. Desde este enfoque deberá analizarse el vínculo jurídico alegado por los accionados como fundamento de tal transmisión y continuidad de la posesión, que el sentenciante tuvo por no acreditado.

c) Como se anticipó, el Sr. Bustos y su esposa, para demostrar la transmisión de la posesión y aprovechar la misma a fin de cumplir con el plazo de 20 años para usucapir, señalan que antes de 1993, quien vivía en el inmueble era la Sra. Villagrán junto a sus hijos, a quien su suegro (cesionario de los derechos hereditarios de la titular dominial) mediante instrumento del 09/08/1989 se lo cedió y autorizó a disponer de él, razón por la cual luego se los vendió conforme instrumento de venta del 26/02/1993.

Conforme surge del fallo apelado, el Juez de grado consideró, por un lado, que dichos instrumentos privados carecían de valor probatorio por no haber sido agregados en su formato original, ni en copia certificada y carecer de formalidades legales, máxime cuando habían sido desconocidos y tachados de apócrifos por la contraparte. Por otro, ponderó que, respecto a la alegada posesión de la antecesora (Sra. Irma Lidia Villagrán) no existían precisiones acerca de la fecha de su inicio ni cuáles fueron los actos posesorios realizados, consistiendo las únicas pruebas en manifestaciones del actor o en la declaración de testigos, que por sí solas y sin apoyo en otro tipo de elementos, resultaban insuficientes (art. 24, ley 14.159), por lo que la accesión de posesión invocada carecía de

todo sustento.

Sin embargo, del cotejo del expediente, las numerosas pruebas producidas en autos a instancias de ambas partes y del expediente sucesorio “Sucesión de Paula Rojo”, n.º 1656/75 que en este acto tengo a la vista, surge que en el caso los accionados reconvinentes han logrado acreditar la transmisión de la posesión derivada de su inmediata antecesora en virtud de un vínculo jurídico que explica tal continuidad en los términos de los arts. 2475 y 2476 CC.

En efecto, según surge del expediente sucesorio mencionado, mediante escrito del 09/08/1993 (fs. 33) el que Sr. Segundo N. Albornoz denunció la presencia de personas desconocidas en el inmueble hoy en litigio; y también declaró que quien se encontraba ocupando el mismo desde antes era su nuera junto a sus hijos (nietos del cesionario), sin cuestionar en momento alguno dicha ocupación. Asimismo, del Acta de constatación llevada a cabo en dicho inmueble en fecha 25/09/1993 (fs. 36) surge que el Sr. Rubén A. Bustos manifestó que vivía allí junto a su familia y para justificar tal afirmación presentó al oficial de justicia interviniente los instrumentos de fecha 09/08/1989 (fs.34) y 26/02/1993 (fs. 35) antes referidos, que luego fueron incorporados a dicho expediente. Si bien, por escrito del 30/09/1993 el Sr. Segundo N. Albornoz negó haber suscripto el instrumento de 1989, lo cierto es que no produjo prueba idónea a fin de demostrar la falsedad invocada y tampoco lo hizo el actor en autos.

Es decir, que más allá de haber sido presentados espontáneamente en copias simples, nunca se demostró la falsedad de los instrumentos invocados por los reconvinentes, ni se desconoció que la Sra. Villagrán viviera en el inmueble objeto de la litis antes que suscribiera los mismos. Vale destacar que tampoco se negó que ella hubiera dispuesto de tal bien, ni su firma inserta en tales instrumentos.

Por lo tanto, si bien no se desconoce que, conforme a principios básicos en materia de prueba, cuando - como sucede en el caso-, una de las partes desconoció la verdad, contenido y firma de un instrumento privado, es a la parte contraria a quien incumbe la carga de probar su legalidad y regularidad; también lo es, que como expresó el Juez de grado, un instrumento privado no reconocido por aquel a quien se pretende oponer, constituye un principio de prueba por escrito o un indicio que ha de ser valorado en relación a los restantes elementos arrojados a la causa.

En este contexto, no puede soslayarse que -como ya se apuntó- ni Segundo Albornoz en el juicio sucesorio, como tampoco su hijo José o el actor/cesionario Arce en los presentes autos produjeron prueba pericial caligráfica a fin de demostrar la falsedad de la rúbrica allí inserta. Todos los antes mencionados reconocieron que la Sra. Villagrán vivía en el inmueble objeto del litigio junto a sus hijos antes que la familia Bustos (conf. escrito del 11/08/1993 del sucesorio, escrito de demanda 07/08/2009 y contestación reconvenición del 09/09/2013), sin que en momento alguno se objetara tal ocupación. También corresponde señalar que dichos instrumentos fueron presentados espontáneamente por los accionados en el mismo momento en que se realizó el acta de constatación del inmueble sito en Moreno 1798, durante la tramitación del sucesorio, el día 25/09/1993 a fin de justificar su posesión (fs. 34/36 del expte. n.º 1656/75).

También cabe ponderar que en fecha 24/11/1993 (fs. 44) los aquí apelantes se presentaron en el juicio sucesorio como “detentadores de la posesión” del inmueble, manifestando que lo hacían desde el 26/02/1993 en virtud de los instrumentos antes indicados. Debe destacarse que el actor ofreció prueba de reconocimiento de dicho instrumento privado (A5) y así mediante audiencia celebrada el 22/09/2015 tanto la Sra. Lidia Luisa Juárez como el Sr. Bustos reconocieron su firma (2º y 3º pregunta, fs. 385 y 386 respectivamente) agregando éste último ser el dueño de la casa y aclarando que la numeración de la misma es 1798 (preguntas 1º y 3º).

Asimismo, de la prueba confesional producida a instancias del actor (A4) llevada a cabo el 21/09/2015 (fs. 372) se extrae que la Sra. Lidia Luisa Juárez manifestó que en “1989 el matrimonio Albornoz vende a Irma Villagrán el terreno, para que viva ella junto a sus hijos, para que vivan ahí porque son nietos del Señor Albornoz” (1° posición); que “la Sra. Irma vende el terreno a nosotros, nosotros compramos de buena lo que ella nos pidió, pagamos lo que ella nos pidió, que en ese tiempo eran \$2000. Nosotros compramos de buena fé y a partir de ahí nos instalamos ahí” (2° posición). Asimismo aclara que conoce a la Sra. Irma desde que ella puso a vender el terreno, agregando que “ella me decía que vendía, que tenía autoridad sobre el terreno”.

La prueba testimonial producida en autos en el cuadernillo probatorio D7, por la cual declararon los Sres. Barrionuevo Hugo A., Juan C. Zurita, Sara Esther Cabeza y Julio R. Villalba, todos vecinos de la zona (pues afirmaron domiciliarse en Moreno 1781, Moreno 1774, Moreno 1795 y Lavaisse 61 altura Moreno 1800) y desde larga data (hace 59 años, desde 1985, hace 57 años, desde 1953, respectivamente), adquiere así suma relevancia, pues confirma y refuerza una vez más la versión postulada por los reivindicantes/prescribientes.

En efecto, todos los testigos concuerdan en que en el inmueble sito en Moreno 1798, luego de que viviera la familia Rojo/Fernández (titulares dominiales), quien se mudó a vivir allí fue la nuera de Segundo N. Albornoz, Irma L. Villagrán junto a su pareja Juan Albornoz y que luego lo vendió a la familia Bustos que reside allí desde 1993. El testigo Carlos H. Barrionuevo (fs. 562/vta.) atestiguó que el Sr. Segundo Albornoz le otorgó un poder a su nuera para que viviera allí junto a su hijo quien luego desapareció, y que luego ella vendió al Sr. Bustos y él presenció dicha operación y estampó su firma en la entrega de dinero. A su turno, la Sra. Sara Esther Cabeza relató el 28/10/2015 que la Sra. Irma vivió en un primer momento con Juan Albornoz, en la década de los 80, que allí nacieron sus hijos, pero que aquél se fue y la Sra. Irma formó pareja con un Sr. Vega, con quien, según dichos del testigo Juan C. Zurita (fs. 564) tuvo otros hijos y todos continuaron viviendo allí. Esto último también es referido por el testigo Julio Ramón Villalba (28/10/2015), quien además agregó que la Sra. Irma habría vivido allí desde 1973/1974 hasta 1980/89 en que vendió el inmueble a Bustos, quien además de mejorar las construcciones y ampliar la vivienda, puso un taller/fábrica de escobas. En este mismo sentido se expresó el testigo Carlos H. Barrionuevo.

Si bien no se desconoce que, de conformidad con la ley 14.159, la prueba testimonial no basta para acreditar la usucapión, ella cobra relevancia cuando se encuentra avalado por otros elementos probatorios, tal como ocurre en la especie. Ello así, pues más allá de su aptitud en forma aislada, en conjunto con los demás elementos probatorios antes señalados, concuerdan y convergen entre sí en torno a la versión expuesta por los reconvinentes.

A partir de todo lo expuesto, se colige que en las particulares circunstancias del caso, la genérica impugnación efectuada por el actor reconvenido a la prueba documental que invocan los aquí apelantes como fundamento de la accesión de posesiones, a diferencia de lo concluido en el fallo apelado, no basta para desconocer su aptitud probatoria, al menos indiciaria; máxime si se pondera que del examen conjunto de las pruebas aportadas por ambas partes en este proceso, surge verosímil la posesión anterior de la Sra. Irma Villagrán sobre el inmueble objeto de la litis y la inmediata/actual de los reconvinentes quienes invocaron el instituto de la unión de posesiones a fin de cumplir con el plazo de ley para usucapir. En otras palabras, del examen integral del plexo probatorio se extraen indicios concordantes para acreditar la transmisión y continuidad de la posesión de los reconvinentes por el lapso de 20 años que exige el art. 4045 CcyCN.

Concluyo que en el caso, los extremos se encuentran cumplidos, al quedar probado que el Sr. Bustos y su esposa la Sra. Lidia Ilda Juarez se hallan en posesión del inmueble objeto de esta litis y que ella, en mérito a la accesión de posesiones invocada, satisface el plazo exigido por la ley. Las

probanzas antes referidas (documental/instrumental, confesional, de reconocimiento y testimonial) demuestran la idoneidad de la posesión precedente, en cabeza de la Sra. Villagrán, para integrarse a la posesión de los adquirentes (familia Bustos), lo que a su vez crea la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para el progreso de la reconvención de prescripción adquisitiva de dominio.

A mayor abundamiento, me permito destacar que los reconvinientes adjuntaron dos planos de mensura, correspondientes al inmueble objeto de usucapión, confeccionados en los años 1995 y 2007 cuyas copias autenticadas rolan a fs 547/vta. y 551/vta, remitidas en el cuadernillo probatorio D6 (conf. oficios de fs. 548 y 552). En este sentido, se ha dicho que Si bien “(e)l plano de mensura es sólo un requisito formal de admisión de la demanda (art. 24. inc. (b) ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar actos posesorios ni la antigüedad de la posesión” se exceptúa tal valoración “en el caso en que su confección date de mucho tiempo anterior a la promoción de la demanda en cuyo caso deberá ponderarse su valor en armonía con las restantes probanzas” (CSJT in re “Zelaya Juan Pedro vs. Provincia de Tucumán s/ Prescripción”, sentencia N° 1.054 del 09/11/2007, citado en “García Contreras Guillermo Esteban vs. Ovanesov Arturo s/ Prescripción Adquisitiva”, sent. n° 934 del 01/09/2015). Ello sucede en el caso, donde se advierte que ya 14 años antes que se iniciara la presente acción reivindicatoria los demandados habían mensurado el inmueble en disputa.

d) Resta señalar que el art. 1.905 del Código Civil y Comercial -ley 26.994-, vigente a la fecha de esta resolutive, determina que “la sentencia que se dicte en los juicios de prescripción adquisitiva, en procesos contenciosos-como el presente-, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”. La normativa citada entonces se aplica en forma inmediata por encontrarnos frente a un proceso de constitución de un derecho real y revestir esa norma carácter adjetivo. En mérito a ello se determina que el plazo de prescripción se cumplió el 01/08/2009 (art. 1905 del CCCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte de los reconvinientes, tomando como punto de referencia que antes de la suscripción del instrumento del 09/08/1989 el inmueble objeto de la litis ya se encontraba habitando por la antecesora de aquellos, la Sra. Irma Villagran, lo que constituye un fuerte indicio del inicio de la posesión al menos desde el primer día del mes de agosto de dicho año, en el contexto de hechos antes referido, y ante la imposibilidad de establecer con precisión un momento distinto.

e) Atento al modo en que se resuelve la cuestión, las costas impuestas en primera instancia por ambas acciones a los demandados, se revocan, debiendo fijarse íntegramente a cargo del actor reivindicante vencido (conf. arts. 61 y 62 CPCCT).

f) Finalmente, respecto a los agravios referidos a la supuesta incongruencia con la identificación del inmueble en disputa, corresponde señalar que no se advierte tal discordancia, y que mediante sentencia aclaratoria n.° 922 del 26/04/2024 el Juez de grado explicó que de la interposición de demanda, contestación de demanda, título de cesión, oficios a los diferentes entidades donde obra registrado el inmueble, que el presente juicio siempre versó sobre el sito en calle “Mariano Moreno N° 1798”, que se identifica con el Padrón Municipal N° 276508, Padrón Catastral N° 34.563. Asimismo, me permito agregar que del cotejo de documentación acompañada y plano de mensura n.° 50.839/2007 adjuntado por los aquí apelantes, surge que efectivamente se trata del lote n.° 35, con una superficie de 302,1708 m2.

En consecuencia, por los fundamentos expresados, a la primera cuestión me pronuncio por la NEGATIVA.

A la MISMA CUESTIÓN, la Dra. MARCELA F. RUIZ dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, me adhiero a los mismos, y voto en el mismo sentido.

A la SEGUNDA CUESTIÓN, la Dra. LAURA A. DAVID dijo:

En mérito al acuerdo arribado, propongo hacer lugar al recurso de apelación interpuesto el 17/05/2024 por la Dra. Marcela Josefina Correa, en representación de los demandados Rubén Arnaldo Bustos y Lidia Luisa Juárez, contra la sentencia de fondo n.º 629 dictada el 25/03/2024, la que en consecuencia se revoca, proveyendo en sustitutiva “I. HACER LUGAR a la reconvención por prescripción adquisitiva interpuesta por Rubén Arnaldo Bustos y Lidia Luisa Juárez y declarar la adquisición a su favor del inmueble ubicado en calle Mariano Moreno n.º 1798, inscripto en el Registro Inmobiliario a nombre de Paula Rojo, folio 57, libro 84, Serie B, identificado con el Padrón Municipal N° 276508, Padrón Catastral N° 34.563, Matricula 10651, Orden 953, lote n.º 35, con una superficie de 302,1708 m2, según plano de mensura n.º 50.839/2007. Declarar que el plazo de prescripción se cumplió el 01/08/1989 (art. 1905 CCyCN) fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real en cuestión, conforme se considera. II. RECHAZAR la demanda de reivindicación interpuesta por la Sucesión de “Rojo Paula”, conforme se considera. III. COSTAS a la parte actora reivindicante. IV. HONORARIOS, oportunamente”.

Las costas de la Alzada se imponen a la parte actora reconvenida vencida (conf. arts. 60, 61 y 62 CPCCT, Ley 9531).

Así lo voto.

A la MISMA CUESTIÓN, la Dra. MARCELA F. RUIZ, dijo

Compartiendo la solución propuesta, voto en igual sentido. Con lo que se da por concluido el presente acuerdo.

Y VISTOS, por los fundamentos del acuerdo precedente se

RESUELVE:

I. HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto el 17/05/2024 por la Dra. Marcela Josefina Correa, en representación de los demandados Rubén Arnaldo Bustos y Lidia Luisa Juárez, contra la sentencia de fondo n.º 629 dictada el 25/03/2024, la que en consecuencia se revoca, proveyendo en sustitutiva “I. HACER LUGAR a la reconvención por prescripción adquisitiva interpuesta por Rubén Arnaldo Bustos DNI 7.628.940 y Lidia Luisa Juárez DNI 5.997.353 y declarar la adquisición a su favor del inmueble ubicado en calle Mariano Moreno n.º 1798, inscripta en el Registro Inmobiliario a nombre de Paula Rojo, folio 57, libro 84, Serie B, identificado con el Padrón Municipal N° 276508, Padrón Catastral N° 34.563, Matricula 10651, Orden 953, lote n.º 35, con una superficie de 302,1708 m2, según plano de mensura n.º 50.839/2007. Declarar que el plazo de prescripción se cumplió el 01/08/2009 (art. 1905 CCyCN) fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real en cuestión, conforme se considera. II. RECHAZAR la demanda de reivindicación interpuesta por la “Sucesión de Paula Rojo”, representada por Javier Elías Arce, contra Rubén Arnaldo Bustos y Lidia Luisa Juárez, conforme se considera. III. COSTAS a la parte actora reivindicante. IV. HONORARIOS, oportunamente”.

II. COSTAS, como se considera.

III. HONORARIOS, oportunamente.

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

LAURA A. DAVID MARCELA FABIANA RUIZ

Ante mí:

FEDRA E.LAGO

Actuación firmada en fecha 30/04/2025

Certificado digital:
CN=PONT LOPEZ Jose Agustin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20239309314

Certificado digital:
CN=DAVID Laura Alcira, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27128698499

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>.