

Expediente: 3130/15

Carátula: **ARIZMENDI ANGELICA DEL VALLE Y ARIZMENDI PETRONA C/ HEREDEROS DE BARRERA RAMON CESAR Y OTROS S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **25/06/2024 - 00:00**

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

20119103089 - ARIZMENDI, ANGELICA DEL VALLE-ACTORA

20119103089 - ARIZMENDI, PETRONA-ACTOR/A

90000000000 - BARRERA, CESAR AUGUSTO-DEMANDADO/A

27371906202 - BARRERA, LUZ MILAGROS-DEMANDADO/A

27371906202 - BARRERA, CESAR ISAIAS-DEMANDADO/A

27371906202 - BARRERA, BENJAMIN-DEMANDADO/A

27371906202 - VIDAL, VALERIA DEL VALLE-DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 3130/15



H102345017661

**JUICIO: "ARIZMENDI ANGELICA DEL VALLE Y ARIZMENDI PETRONA c/ BARRERA RAMON CESAR s/ REIVINDICACION", Expte. n° 3130/15**

San Miguel de Tucumán, 24 de junio de 2024.

**Y VISTO:** Para dictar sentencia en esta causa

### ANTECEDENTES

El 30/09/2015 (p. 23/26 expte digitalizado) se presenta el letrado Marcos Aníbal Rouges en representación de Angélica del Valle Arizmendi, L.C. 5.727.272 y Petrona Arizmendi, L.C. 4.647.569 e inicia juicio de reivindicación en relación al inmueble ubicado en calle Laprida N° 2771 de esta ciudad, en contra de Ramón César Barrera y/o cualquier otro ocupante del inmueble a fin de que el mismo se entregado, libre de ocupantes, más los efectos accesorios en lo tocante a los frutos, productos, frutos no percibidos, etc.

Relata que sus mandantes adquirieron mediante Escritura N° 400 del 19/10/1970 un inmueble ubicado en El Colmenar, zona norte de esta ciudad identificado como Lote 3, empadronado a nombre de Cuenya Carlos L. y otros, Nomenclatura Catastral: Padrón 121.492, Matrícula 1729/181, Circ. I, Secc. 25, Lám. 90, Parc.3, con una superficie de 301,55 m2, que linda al norte con parcela 4, al sur con parcela 2, al este con parcela 7 y al oeste con calle Laprida. Inscripto en el Registro Inmobiliario en el Tomo 65, Folio 18, Serie C, del Departamento Capital Norte.

Argumenta que dicho inmueble estaría siendo ocupado actualmente por el demandado, sin derecho alguno a ello y sin existir enajenación de parte de las actoras ni ninguno de los antecesores en su favor.

Manifiesta que sus representadas tuvieron la posesión del bien por intermedio de un carnicero que lo ocupaba con su consentimiento pero que en 1994 fueron sorprendidas en su buena fe cuando

Ramón César Barrera, en algún momento legislador del partido "Bandera Blanca" que en ese entonces llevó al Gral. Antonio Domingo Bussi al gobierno tomó intempestivamente posesión del inmueble alegando estar allí desde 1992 y haberlo comprado a José Vallejo.

Alega que, ante ello, se promovió acción penal de usurpación que concluyó mediante sentencia del 30/10/1997 del Juez Penal en lo Correccional de la 2° Nom. que no consideró que el imputado hubiera cometido una conducta típicamente antijurídica y culpable reprimida penalmente. Destaca que en el curso de dicha causa penal jamás se acreditó que José Vallejo hubiera sido un poseedor anterior, y tampoco se acreditó la operación, habiéndose aparentemente acompañado un recibo sin fechas ciertas.

Funda su acción en derecho y ofrece prueba.

Corrido traslado, el demandado no se apersonó a estar a derecho en el presente juicio ni contestó la demanda, siendo declarado rebelde mediante proveído del 09/03/2017 (p. 75).

El 04/04/2017 (p. 85/89 expte digitalizado) se presenta César Augusto Barrera y solicita la nulidad de todo lo actuado argumentando que su padre falleció en el año 2013.

El 04/09/2017 (p. 105 expte digitalizado) la parte actora planteó la caducidad del incidente de nulidad, que previa sustanciación y dictamen de la Sra Fiscal Civil, fue receptado favorablemente en sentencia del 21/11/2017 (p. 123/124 expte digitalizado).

Por decreto del 15/02/2018 (p. 139 expte digitalizado) se abrió la causa a prueba, las que fueron ofrecidas por las actoras según informó Secretaría el 19/06/2018 (p. 235 expte digitalizado). Agregado el alegato presentado por las reivindicantes en p. 247/250; practicada y oblada la planilla fiscal, mediante decreto del 15/11/2018 se ordena que la causa pase a despacho para dictar sentencia.

El 01/03/2019 (p. 281 expte digitalizado), previo a dictar sentencia, se ordena librar oficio a Mesa de Entradas Civil a fin de que informe si se encontraba iniciado el sucesorio de Ramón César Barrera y, en caso afirmativo, indicara Juzgado y Secretaría. El 29/03/2019 (p. 291 expte digitalizado) Mesa de Entradas comunica que no registra ninguna sucesión a ese nombre.

Mediante proveído del 29/07/2019 se ordena requerir al Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas que informe sobre la existencia del acta de defunción de Ramón César Barrera y, en su caso, remita copia. El 11/09/2019 (p. 309 expte digitalizado) se remite el acta en cuestión.

Por decreto del 23/09/2019 (p. 317 expte digitalizado), encontrándose acreditado el fallecimiento del accionado, se ordenó la suspensión del juicio y la citación de sus herederos a fin de que se apersonaran y tomaran intervención. A tal fin, se requirió que se denunciaran los nombres y domicilios de los herederos.

El 12/11/2019 (p. 329 expte digitalizado) se ordenó citar a los herederos de Ramón César Barrera para que se apersonaran y comparecieran a estar a derecho en el presente juicio mediante edictos, bajo apercibimiento de designárseles como su legítimo representante al Sr. Defensor Oficial de Ausentes que por turno corresponda.

Habiéndose acompañado en p. 331/333 las publicaciones de edictos en cuestión, (p. 341/345 expte digitalizado) el 14/02/2020 el Sr. Defensor Oficial de la 4° Nom. plantea revocatoria con apelación en subsidio en relación al decreto del 18/12/2019 por el que se dispone su intervención en representación de los herederos de Ramón César Barrera (p. 341/345 expte digitalizado). Por sentencia del 27/07/2020 se hizo lugar al recurso en cuestión, se revocó el decreto del 18/12/2019,

proveyéndose en sustitutiva la efectivización del apercibimiento oportunamente dispuesto. El 11/11/2020 se dispuso el cese de la intervención del Defensor Oficial de la 4° Nom.

Mediante decreto del 11/05/2021, siendo que al interponerse la demanda (30/09/15) el accionado Ramón César Barrera se encontraba fallecido (24/04/13) y, por consiguiente, no pudo ejercer su derecho de defensa, se declaró la nulidad de todo lo actuado en el presente expediente, disponiéndose el archivo de la presente causa. El 27/12/2021 la Excm. Cámara hizo lugar parcialmente a la apelación subsidiaria que contra dicho proveído interpusieron las actoras y declaró la nulidad de todo lo actuado desde el decreto de fecha 15/02/18 mediante el cual se ordenó la apertura a pruebas de la causa y de todos los actos que fueron su consecuencia.

En providencia del 25/04/2022 se ordena correr traslado de la demanda deducida por el término de quince días a César Augusto Barrera para que dentro de igual plazo la contestara y compareciera a estar a derecho en el presente juicio, bajo apercibimiento de rebeldía.

El 17/08/2022 se presenta la letrada Rocío Guadalupe Sosa en carácter de apoderada (Ley 6314) de César Isaías Barrera, Luz Milagros Barrera y Benjamín Barrera.

Solicita se otorgue intervención a la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida en razón de existir adolescentes viviendo en el inmueble en cuestión.

Opone defensa de prescripción adquisitiva alegando ser poseedor del inmueble ubicado en calle Laprida N°2771 durante un tiempo mayor al exigido por la ley.

A su vez, opone defensa de falta de acción por falta de legitimación pasiva argumentando que la cédula de notificación recibida estaba dirigida a César Augusto Barrera, por lo que no coincide con la demanda de la que se les corrió traslado de donde no se desprende que César Augusto Barrera fuera demandado. Destaca que tampoco existe una ampliación de la misma en la que figure Barrera como parte del proceso.

Seguidamente, niega en general y en particular los hechos expuestos por las actoras en su escrito de inicio y da su versión de los mismos. Postula que sus representados ejercen la posesión del inmueble ubicado en calle Laprida N° 2771 de esta ciudad desde el año 1990, por lo que las accionantes no ejercieron en ningún tiempo la posesión del inmueble objeto de la litis.

Relata que Ramón César Barrera y Gregoria Aidee Díaz se casaron el 24/01/1973, y que en el año 1990 el matrimonio adquirió la posesión del inmueble, mudándose allí con su grupo familiar constituido por Ramón César, Gregoria Aidee y su hijo César Augusto, nacido el 14/05/1977.

Agrega que cerca de los meses de marzo o abril de 1998 César Augusto lleva a vivir a su casa familiar a Valeria del Valle Vidal, como su conviviente. Refiere que, fruto de esta nueva familia, nace su primogénito César Isaías el 11/08/1998. Añade que César Augusto y Valeria se casaron 4 meses después, el 29/12/1998; Vidal continuó viviendo desde ese momento hasta la actualidad ininterrumpidamente, naciendo también en el mismo hogar los restantes hijos del matrimonio: Luz Milagros (24/03/2001), Benjamín (02/12/2003) y Franco (09/04/2006).

Expone que el hogar sufrió un incendio que implicó la pérdida total de su mobiliario, instalaciones y documentación el 25/09/2009. Manifiesta que, al fallecer Ramón César Barrera el 24/04/2013 y Gregoria Aidee Díaz el 28/11/2019, les sobrevivió su hijo César Augusto Barrera.

Alega que, César Augusto Barrera se divorcia de su esposa el 02/09/2019 y le transmitió la posesión del bien en beneficio de sus hijos Isaías, Luz Milagros, Benjamín y Franco mediante cesión de derechos posesorios.

Señala que sus mandantes desconocen la totalidad de la documentación presentada, en especial el título de propiedad, cuya originalidad aduce dudosa.

Argumenta que la causa penal que menciona la actora no tuvo efecto suspensivo o interruptivo de la prescripción, que ya estaba operada, siendo que sus representados están en posesión del inmueble desde 1990. Enseña que, durante dicho lapso, sus conferentes ejercieron diversos actos posesorios en forma ostensible y continua que los ubica como únicos y exclusivos dueños del terreno que se intenta prescribir. Explica que sus mandantes adquieren la posesión del mismo en 2019, cuando César Augusto Barrera- que estaba en posesión ostensible y continua en el año 2019- consolida un negocio y nexos jurídicos (unión de posesiones).

Describe que el inmueble objeto de la litis es urbano y se encuentra perfectamente delimitado con tapias de material con los fundos vecinos. Agrega que sus representados desde un primer momento utilizaron el bien como vivienda de la familia, conservándolo en buenas condiciones de habitabilidad y explotación. Alega que sus mandantes, así como sus abuelos y padres, celebraron múltiples festejos en el inmueble desde muy temprana edad.

Destaca que la posesión pacífica y ostensible se desarrolló por más del tiempo que estipula la ley para prescribir, transcurriendo toda la vida familiar, niñez y adolescencia de los cuatro hermanos en dicho inmueble, de sus padres que convivieron, se casaron y divorciaron mientras vivían en el lugar.

Detalla que César Isaías Barrera concurrió a la secundaria en el Instituto de Computación del Noroeste en el año 1990; Instituto San Martín en el 1991; Instituto Santo Domingo en 1992, Instituto Nuestra Señora del Valle en 1993 y a la Escuela de Bellas Artes en 1994, 1995 y 1996.

Por su parte, destaca que Gregoria Aidee Díaz, como practicante activa de la Iglesia Católica Apostólica Romana trabajaba ad honorem para su culto en la Congregación Legión de María dentro de la Capilla Nuestra Señora de los Dolores y Virgen del Rodario, ubicada a seis cuadras de la vivienda objeto del juicio, en Barrio Los Pinos.

Alega que sus mandantes, su padre César Augusto Barrera y su hermano Franco Barrera hicieron uso de distintos sacramentos ofrecidos en la Iglesia: Bautismo, Comunión, Confirmación.

Dice que adjunta facturas del pago del servicio de luz a Edet, que datan desde el 2005 hasta la actualidad ya que las anteriores fueron consumidas por el fuego del incendio del año 2009.

Ofrece prueba.

El 28/09/2022 la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia informó que derivó las actuaciones a la Secretaría de Atención a Familias en Riesgo Social y al IPVyDU.

Corrido traslado de las defensas, el 29/09/2022 las actoras las contestaron. En relación a la falta de acción, a partir de la distinción entre las acciones personales y reales, adujeron que en la demanda consignaron que la misma se dirige contra Ramón Barrera y/o en contra de cualquier ocupante del inmueble. Consecuentemente, postula que la muerte de quien creían seguía siendo el ocupante, no varía en nada la situación ni la acción real, siendo que son las dueñas, no tienen la posesión y, mientras tanto, personas diferentes, Barreras, sus herederos o quien sea lo están ocupando sin derecho alguno para ello.

Destacan que la demanda se dirigió contra los actuales ocupantes del inmueble, fueran los que fueran, y ellos se presentan alegando ser justamente los actuales ocupantes, pero pretendiendo que no pueden ser demandados.

En lo tocante a la prescripción adquisitiva, argumentan que la posesión invocada no fue pública desde que hubo que hacer enormes esfuerzos para poder traerlos al juicio, ni pacífica, ya que existieron causas penales de por medio, ni fue continua o ininterrumpida, dado que se interrumpió por las causas antedichas, ni duró veinte años, menos aún con las interrupciones y suspensiones aludidas.

Postula que los presentantes ya se defendieron y hasta promovieron el 04/04/2017 un incidente de nulidad que caducó, lo que así fue declarado en sentencia del 21/11/2017. Agrega que, puesto que la prescripción debe ser planteada en la primera presentación, el planeo efectuado es insostenible.

Por decreto del 15/11/2022 se abre la causa a prueba.

El 21/12/2022 la Dirección de Asuntos Jurídicos del Ministerio de Desarrollo Social eleva informe emitido la Secretaría de Estado de Atención a Familias en Riesgo Social en el que refiere que no es competente en materia habitacional, siendo el IPVyDU quien posee la correspondiente competencia material específica como órgano ejecutor del Sistema Federal de Vivienda Social. A su vez, comunica que, en caso de así requerirlo, dicha Secretaría se hará presente en la fecha y hora que se indique para el posible lanzamiento a los efectos de garantizar los derechos de los ocupantes y se adoptarán las medidas apropiadas para impedir toda forma de discriminación y perjuicios ajenos al desalojo.

Durante la audiencia del 26/04/2023 se presenta Valeria del Valle Vidal en representación del adolescente Franco Barrera, asumiendo la representación complementaria la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la 4° Nom.

El 05/05/2023 secretaría informa sobre las pruebas ofrecidas y producidas por las partes. Puesta la causa para alegar, el 08/05/2023 lo hacen los demandados y el 10/05/2023 la parte actora.

El 29/07/2023 Secretaría practica planilla fiscal, que es repuesta por las actoras el 02/08/2023.

El 09/08/2023 se pasa la presente causa a despacho para dictar sentencia.

En fecha 30/5/2024 se hace conocer a las partes que la sentencia será dictada por el Juez Subrogante, Dr. Daniel Iglesias.

## **FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:**

**1. Traba de la litis.** De acuerdo a lo ya señalado, las actoras pretenden reivindicar el inmueble ubicado en calle Laprida N°2771 de esta ciudad argumentando detentar su dominio y que el mismo se encuentra ilegítimamente ocupado por los accionados que, para repeler la acción reivindicatoria, alegaron haber usucapido el mismo.

**2. Marco legal.** Antes de ingresar al tratamiento de la cuestión de fondo, en razón de la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), corresponde me refiera a la ley aplicable al presente caso.

Así, teniendo en cuenta la naturaleza de la pretensión esgrimida y las posiciones asumidas por las partes en la cual invocan situaciones, hechos y actos jurídicos que se remontan al año 1992, es decir, que son anteriores a la entrada en vigencia del CCCN, de conformidad con lo normado tanto por el art. 7 de este cuerpo (ley 26.994) y por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340) corresponde dirimir el presente litigio aplicando las normas del Código velezano (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b").

Sin perjuicio de lo expuesto, estimo pertinente aclarar que en lo tocante al instituto de la reivindicación, muchas de las disposiciones del CCCN recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC, por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse el nuevo ordenamiento (Cfr. CCCN, Sala 2, "Provincia de Tucumán vs. Gallardo Guillermo S/ Reivindicación", sentencia N° 396 del 28/07/2017, entre otras).

Sentado ello, tengo que la cuestión debe ser abordada a la luz del régimen establecido en los arts. 2758 a 2794 y concordantes del Código Civil.

De acuerdo al sistema allí estatuido, quien pretende ejercitar la acción de reivindicación debe justificar su derecho sobre la cosa objeto de la misma invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión, demostrando el antecedente jurídico del que tal derecho resulta y la pérdida de la posesión.

De ello resulta que para la procedencia de la demanda corresponde analizar si las accionantes lograron justificar: a) el título que da el derecho sobre la cosa; b) la pérdida de la posesión y la posesión actual de los reivindicados; y c) que la cosa que se reivindica sea una cosa particular, susceptible de ser poseída (Cfr. arts. 2758, 2772, 2774, 2776, 2778 y cts. del CC).

El título es la causa válida o suficiente, según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 4010 CC). Así lo entiende la CSJT cuando sostiene que el vocablo título no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa legítima de transmisión o adquisición de la propiedad. Es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, comprendiéndose tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), cuanto los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia (Cfr. CSJT, "Augier de Galera, Blanca Yolanda vs. José Morelli y otro s/ Reivindicación y daños y perjuicios", Sentencia N° 685 del 31/08/2000, entre otras).

El título, además, debe ser de fecha anterior a la posesión de la demandada. Es lo que surge del art. 2789 CC que dispone que si el título del reivindicante es de fecha posterior a la posesión que tiene la demandada, no es suficiente para fundar la demanda, aunque la accionada no presente título alguno. Ahora bien, tal situación no implica que la reivindicante tenga su suerte definitivamente sellada, pues podrá mejorar sus circunstancias recurriendo a los títulos de sus antecesores en el dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión de la accionada (art. 2790 CC) (Cfr. CCCN, Sala 2, "Billone Marcelo Juan Alberto - Billone Orlando Tulio y Billone Andrea Vanessa vs. Espeche Juan Carlos S/ Mediación (Reivindicación)", sentencia N° 562 del 21/10/2016).

Ello es así porque debe presumirse "iuris tantum" que los antecesores del reivindicante le transfirieron la cosa subrogándole todos sus derechos, es decir, el reivindicante puede ampararse en los derechos que hubieran tenido sus antecesores para reivindicar. Así, la cesión de la acción reivindicatoria se considera implícita en el acto de transmisión (Cfr. art. 1444 del CC).

En cuanto a la pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado, se ha dicho que cuando el legislador se refiere a la "desposesión", como condición para el ejercicio de la acción reivindicatoria, alude no sólo al "despojo" que pueda sufrir el reivindicante, sino a todas aquellas situaciones en que el derecho de poseer del "dominus" y la plenitud de sus poderes respecto de la cosa, se vean impedidos, limitados, excluidos o parcialmente recortados por un tercero que ejerciendo la retención material, le atribuye una dimensión a su derecho que desplaza al del reclamante (Cámara 1a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca" C. de A., J. c. M. de F., D.", sentencia del 31/07/1979, La Ley Online: AR/JUR/2212/1979) (Cfr. CCCN, sala 2 en "Ruesjas Miguel vs. Sánchez Eduardo Daniel S/ Reivindicación", sentencia N° 80 del 26/03/2015).

Finalmente, la cosa que se reivindica debe ser "particular". Por cosa particular debemos entender objetos materiales susceptibles de valor, actualmente existentes, ciertos y determinados en su individualidad y, además, susceptibles de ser poseídos, vale decir, que se encuentren en el comercio.

En la demanda de reivindicación debe determinarse exactamente la cosa que se pretende reivindicar no solo físicamente, sino también jurídicamente. La jurisprudencia explica este requisito diciendo que: "sabido es que para la procedencia de la acción reivindicatoria el primer requisito a cumplir es la identificación del objeto, asimismo, debe señalarse que esa identificación debe efectuarse no solamente teniendo en cuenta el nombre de la calle y número municipal, sino todas las circunstancias: linderos, número de padrón, extensión, etc., que permitan una correcta adecuación del título que se presenta, con lo que se reclama" (CCCC, Sala 1 en "López de Zavalía Norma Lucia vs. Gómez Sebastián Roberto s/ Reivindicación", sentencia N° 47 del 21/02/2017).

**3. Defensa de falta de legitimación pasiva.** La falta de acción o "sine actione agit" hace a la calidad de obrar (legitimatío ad causam), a la titularidad del derecho sustancial y es un requisito para la admisibilidad de la acción.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán señaló: "[...] la falta de acción constituye un defecto sustancial de la pretensión que debe ser siempre verificada por el juzgador, tanto más en la especie, donde el demandado la opone expresamente. El examen de los requisitos de admisibilidad constituye una cuestión necesariamente previa al correspondiente a la fundabilidad ya que sólo si la pretensión resulta admisible, recién queda expedito el acceso a la averiguación de su contenido y, por ende, habilitado competentemente el órgano judicial para el análisis y consecuente pronunciamiento sobre su fundabilidad" (CSJT, sentencia No 271 del 23/04/2002 "Arias Pedro Miguel y otro c/ Arias Víctor Sebastián s/ Acción de despojo").

Así, la legitimación procesal es el requisito en virtud del cual debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y aquéllas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva), respecto de la materia sobre la cual el proceso versee. La ausencia de legitimación tanto activa como pasiva torna admisible la llamada defensa de falta de acción, lo que debe ser examinado en oportunidad de dictar definitiva, previamente al estudio sobre la fundabilidad de la pretensión (cfr. Palacio, Lino E., 'Derecho Procesal Civil', T. I°, Abeledo Perrot, pág. 406 y siguientes). Defensa que se configura cuando alguna de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial en que se basa la pretensión.

Sentado ello, tengo que el art. 2758 CC establece que la acción de reivindicación es una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella.

En este marco, siendo que los accionados invocan la posesión del inmueble que las actoras pretenden reivindicar, resulta clara su legitimación en el presente juicio.

Por lo demás, no resultan atendibles los fundamentos esgrimidos por los accionados en sustento de su defensa habida cuenta que- tal como emana de los antecedentes de este fallo-, la demanda fue interpuesta en contra de Ramón Cesar Barrera y/o cualquier otro ocupante del inmueble.

Por lo expuesto, corresponde desestimar la defensa de falta de acción por falta de legitimación pasiva opuesta por los accionados.

**4. Defensa de prescripción adquisitiva.** De manera preliminar estimo pertinente señalar que cuando - como en el caso- la prescripción adquisitiva de veinte años invocada por los reivindicados es opuesta como defensa, no resulta exigible el cumplimiento de los recaudos establecidos por el art. 24 de la Ley n° 14.159 pues los demandados no pretenden la formación de un título (en sentido instrumental), sino evitar la desposesión que se persigue con la acción reivindicatoria.

En este sentido, la jurisprudencia ha destacado que, cuando la usucapión se hace valer como excepción destinada a resistir una acción reivindicatoria, carece de toda justificación el conjunto de especiales requisitos procesales que rigen el juicio de usucapión, los cuales tienen sentido cuando la prescripción adquisitiva se intenta como acción, destinada a obtener una declaración judicial oponible erga omnes. “Pero cuando la prescripción se esgrime como defensa en un juicio de reivindicación, el dominio adquirido se opone únicamente contra el demandante que se atribuye la propiedad y a su turno la cosa juzgada sólo involucrará a las partes en el pleito, pero no afectará a los terceros, quienes conservarán incólume acción para hacer reconocer el derecho de propiedad que sobre ese inmueble pudiera corresponderle (confr. TSJ de Córdoba, 04/7/2000, “Colazo, Antolín Salustiano del Corazón de Jesús vs. Nicolás, Raymonda s/ Reivindicación, Recurso de casación”, citado en Kiper - Otero, “Prescripción adquisitiva”, págs. 292 y ss., Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2017). Es que una cosa es conservar la posesión y otra, bien distinta, es lograr la inscripción registral del dominio y la cancelación de la registración anterior.

Sentado ello, procederé a examinar las pruebas incorporadas a este proceso en orden a determinar si los accionados han logrado acreditar la posesión veintañal invocada y, así, repeler la reivindicación intentada por las actoras.

Advierto que la única prueba producida por las demandadas consiste en la documental acompañada con la contestación de demanda en la presentación del 17/08/2022.

Las actas de nacimiento de César Isaías Barrera, Luz Milagros Barrera, Benjamín Barrera y Franco Barrera, dan cuenta que al momento de la inscripción de dichos nacimientos el 21/08/1998, 19/12/2001, 29/07/2005 y 15/04/2006 César Augusto Barrera declaró que se domiciliaba en Laprida N°2771.

Idéntico domicilio consignan el certificado de bautismo de Benjamín Barrera (01/12/2007); el boletín informativo correspondiente a Luz Milagros Barrera, expedido por la Escuela Obispo Molina por el período escolar 2010; los documentos nacionales de identidad pertenecientes a Benjamín Barrera y Luz Milagros Barrera expedidos en abril de 2015 y diciembre de 2001; la credencial de afiliación a PAMI de Gregoria Aidee Díaz emitida el 14/09/2015; la consulta de Plan Materno de César Isaías Barrera expedida por OSECAC del 30/09/1998; el alta de familiar activo del 01/06/1998; el recibo otorgado por Belvi a nombre de César Augusto Barrera el 06/07/2012; el permiso para circular sin chapa patente brindado el 10/07/2012 por la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán a César Augusto Barrera.

A su vez, pondero la constancia de incendio expedida por la Dirección General de Bomberos el 28/09/2009, que da cuenta que el 25/09/2009 se produjo un incendio en la vivienda ubicada en Laprida N°2771 de esta ciudad. Describe que la vivienda estaba construida en mampostería de ladrillos, con paredes revocadas, techo de losa, piso de cemento, instalación eléctrica aérea; se componía de dos habitaciones utilizadas como dormitorios que, a consecuencia del incendio sufrieron daños totales, que detalla. Tal instrumento hace constar que el inmueble es de propiedad de César Augusto Barrera.

A lo señalado añado que se encuentra acreditado que los demandados continuaron la posesión de Ramón César Barrera. Ello, encontrándose acreditado con las actas respectivas el matrimonio de

Ramón Cesar Barrera y Gregoria Haydee Díaz; el fallecimiento de Ramón Cesar Barrera el 24/04/2013 y Gregoria Haydee Díaz el 28/11/2019; que César Augusto Barrera es hijo de Ramón César Barrera y Gregoria Haydee Díaz; el matrimonio de César Augusto Barrera y Valeria del Valle Vidal; que Benjamín Barrera, Franco Barrera, Luz Milagros Barrera y César Isaias Barrera son hijos de César Augusto Barrera y Valeria del Valle Vidal.

Si bien los elementos de convicción recién referidos, en el mejor de los casos, evidencian que los accionados ocuparon el inmueble desde el año 1998, no puedo soslayar que las actoras en su demanda refirieron que Ramón César Barrera tomó intempestivamente la posesión del inmueble en el año 1994.

Ahora bien, tampoco puedo desconocer los efectos suspensivos que sobre el plazo en curso tuvo la causa penal por usurpación instruida en contra de Ramón César Barrera (art. 3982 bis CC). Al respecto, tengo que si bien las actoras ofrecieron tal causa como prueba en la demanda, en la etapa probatoria no requirieron su remisión. Sin perjuicio de ello, estimo que su existencia se encuentra reconocida por las demandadas en tanto, en su conteste señalaron que "la causa penal a la que hace mención, (conforme lo expresa la actora en su demanda), no llegará a interrumpir la prescripción, ya que esta parte está en posesión del inmueble objeto de litis desde el año 1990, superando hasta la fecha de la acción penal ampliamente el plazo para prescribir".

Por ende, tengo que la presente demanda se inició el 30/09/2015, momento a partir del cual se interrumpió el plazo de prescripción que aún se encontraba en curso (art. 3986 CC). Por ende, la defensa de prescripción liberatoria no puede prosperar.

**5. Pretensión reivindicatoria.** En la especie, las actoras justifican el derecho de poseer invocado en relación al bien en litigio mediante la copia de la Escritura N° 400 del 19/10/1970 (p. 179/183 expte digitalizado) que instrumenta el acto por la que Carlos Leovino Miguel Cuenya y Nicanor Eduardo Giménez vendieron a Angélica del Valle Arizmendi y Petrona Arizmendi las acciones y derechos que poseían y representan la totalidad del valor del inmueble ubicado en El Colmenar, Zona Norte de esta ciudad, "lote número tres, ubicado en El Colmenar, Zona Norte de esta ciudad, departamento de la Capital, sobre una calle pública existente que corre de norte a sud, acera este, compuesto de diez metros de frente por treinta metros quince centímetros sobre el costado norte y treinta metros diez y seis centímetros sobre el costado sud, respectivamente de fondo, lindando: norte lote número cuatro; sud, lote número dos; este, lote número siete y oeste con la precitada calle público. Catastro Parcelario identifica el referido inmueble de la siguiente forma: Empadronado a nombre de: Cuenya Calos y otros. linderos: Norte, Parc. 4, Sud, Parc 2; Este, Parc 7 y Oeste, calle Laprida. Medidas: 10x30,16/30,15. Nomenclatura: Padrón 121492. Matrícula 1729/181. C. I. Sección 25. M o P. 90. Parcela 3. Superficie 301,55 m<sup>2</sup>".

Asimismo, dicha escritura consigna que "Les corresponde por dación en pago, según escritura número ochocientos ochenta y seis del veintinueve de diciembre de mil novecientos sesenta".

De manera complementaria, observo que tal situación dominial es la que consta en el informe de dominio del Registro Inmobiliario (Tomo 65, Folio 18 Serie C y Matrícula N-42951) agregado en p. 205/207 expte digitalizado.

En cuanto a la desposesión, según lo referido en los antecedentes y al analizar la defensa de prescripción adquisitiva, se encuentra acreditado que los accionados ocupan el inmueble desde el año 1998.

En este marco, conforme a lo normado por el art. 2790 C.Civ. (hoy art. 2256 inc. c CCyCN), se presume que el reivindicante que presenta título de dominio ha poseído desde la fecha del mismo

por sí o por sus antecesores, si el demandado no prueba que su posesión es anterior al origen del mismo o que lo ha adquirido por prescripción (CCCC, Sala I., "Bejar Oscar Alfredo c. Clidanor César Cano s/ Reivindicación", 10/08/92).

Consecuentemente, siendo según lo recién señalado que las accionantes acreditaron que su título es de fecha anterior a la posesión de los demandados, habiéndose justificado la superioridad del derecho de poseer de las actoras respecto de la posesión de los accionados, la demanda habrá de prosperar condenándose a los demandados a entregar a las accionantes el inmueble objeto de litis, en el plazo de diez días de quedar firme la sentencia, libre de toda ocupación (art. 2758 CC).

**6. Costas.** Atento al resultado arribado, se imponem las costas de este proceso a los demandados, en virtud del criterio objetivo de la derrota (art. 105 CPCCT-Ley 6176, aplicable al caso en razón de lo dispuesto por el art. 822 Ley 9531).

**7. Honorarios.** Resérvese pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

Por ello,

**RESUELVO:**

**1. DESESTIMAR** la defensa de falta de acción por falta de legitimación pasiva interpuesta por los demandados, según lo considerado.

**2. NO HACER LUGAR** a la defensa de prescripción adquisitiva opuesta por los accionados, conforme a lo meritado.

**3. HACER LUGAR** a la acción reivindicatoria interpuesta por Angélica del Valle Arizmendi y Petrona Arizmendi, por las razones ponderadas. En consecuencia, condénase a César Isaías Barrera, DNI n° 41.376.129; Luz Milagros Barrera, DNI n° 43.648.326, Benjamín Barrera, DNI n° 45.727.461 y Franco Barrera, DNI n°46.529.073 a hacer entrega a las actoras, libre de toda ocupación, el inmueble ubicado en calle Laprida N°2771 de esta ciudad, Nomenclatura Catastral: Padrón 121.492, Matrícula 1729/181, Circ. I, Secc. 25, Lám. 90, Parc.3, con una superficie de 301,55 m2, que linda al norte con parcela 4, al sur con parcela 2, al este con parcela 7 y al oeste con calle Laprida. Inscripto en el Registro Inmobiliario en el Tomo 65, Folio 18, Serie C, del Departamento Capital Norte, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento por la fuerza pública.

**4. HABIENDO** alcanzado la mayoría de edad Franco Barrera, DNI n°46.529.073 cese la intervención de su progenitora Valeria del Valle Vidal y de la Defensora de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la 4° Nom. A los fines de la notificación de la presente sentencia al demandado referido, la misma deberá ser efectuada al domicilio real.

**5. COSTAS** a los demandados.

**6. HONORARIOS** en su oportunidad.

**HÁGASE SABER.** MTC

Actuación firmada en fecha 24/06/2024

Certificado digital:  
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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