

Expediente: **3517/07**

Carátula: **CASANOVA ANTONIO LUIS C/ ARRIETA ROMEO MARTIN S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **29/09/2023 - 00:00**

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

90000000000 - MOLINA, CARLOS ALFREDO-PERITO

90000000000 - SANCHEZ, JUAN CARLOS-POR DERECHO PROPIO - ABOGADO

20231169424 - CASANOVA, ANTONIO LUIS-ACTOR/A

20315439575 - ARRIETA, ROMEO MARTIN-DEMANDADO/A

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común III

ACTUACIONES N°: 3517/07



H102034610652

### **JUICIO: CASANOVA ANTONIO LUIS c/ ARRIETA ROMEO MARTIN s/ REIVINDICACION EXPTE N° 3517/07**

San Miguel de Tucumán, 28 de septiembre de 2023

**Y VISTOS:** los presentes autos: CASANOVA ANTONIO LUIS c/ ARRIETA ROMEO MARTIN s/ REIVINDICACION, de los que

### **RESULTA**

Que a fs. 6/10 se presenta el Sr. Antonio Luis Casanova, DNI n° 7.067.385 con domicilio en calle Las Rosas N° 253 de la ciudad de Yerba Buena, con el patrocinio letrado del Dr. Sebastián Casanova, posteriormente apoderado conf. poder obrante a fs. 89, e inicia acción de reivindicación de límites de conformidad con los artículos 2747, 2756, 2758, 2790, 2794 y cctes del CC, en contra de Romeo Arrieta, DNI N° 4.254.647, con domicilio en Av. Miguel Critto s/n de la Ciudad de Tafi del Valle, a fin de reivindicar los límites de ambas propiedades, toda vez que el demandado se apropió y desposeyó al actor indebidamente de una porción del terreno de su propiedad.

Relata que los hechos sucedieron del siguiente modo: Que de acuerdo con las escrituras públicas N° 127, 128 y 129 pasadas por ante el Escribano Público José Manuel Terán e inscrita en el Registro Inmobiliario bajo el N° 37291/1, el actor es propietario de un inmueble sito en Tafi del Valle, en el lugar denominado "La Villa", sobre Avenida Gobernador Campero s/n, cuya nomenclatura catastral es la siguiente: Circunscripción III, Sección A, Manzana 7, Parcela 6, Padrón n° 182.959, Matrícula N° 35235, Orden N° 34.

Que adquirió la propiedad antes descripta a sus hermanos Evaristo, María Irene, Enrique, Roberto, María Limbania, que a su vez la hubieron mediante escritura pública N° 127 del 31/05/07 de su extinta madre María Limbania Idígoras de Casanova, la cual la adquiriera mediante escritura pública pasada por ante escribano Alfredo Terán el 07/07/1965, perteneciendo la misma a su familia desde aquellas épocas, pasando con sus más de cincuenta años en la familia a ser un "legado familiar".

Relata que el inmueble es una casita de adobe, la cual se adquiriera a los propios del valle, construida por los años cincuenta, estando a la fecha el casco en las mismas condiciones que otrora, esto es, las paredes de adobe y demás materiales de aquella época (cañas, pajas, etc), realizándoseles tareas de mantenimiento acordes a la época en que se vive. Que en ella, sus padres junto con la familia veraneaba tanto en las vacaciones estivales como invernales, como así también durante muchos fines de semana en los años de juventud. Esto se repitió hasta el día de la fecha, solo que tras la muerte de su madre tomó la decisión de adquirirla a fin de seguir con la tradición familiar.

Que antes de la compra de la misma se dio cuenta, junto a sus hermanos y demás parientes, que el demandado en autos se encontraba en posesión indebida de una porción de su terreno por el cual se accedía a la parte posterior de la casa, delimitándola Arrieta con dos tapias de bloques de cemento, lo que a su requerimiento en aquella oportunidad les indicó que las hacía por el sólo fin de impedir el paso del agua pluvial, toda vez que al estar en pendiente los terrenos toda el agua que bajaba de la lluvia de la Quebradita circulaba tanto por el terreno del vecino Bascary como por el del actor, siguiendo su recorrido por el lote del accionado.

Que desde la adquisición de la propiedad por parte del actor le realizó varios arreglos para darle más confort a la misma, siendo una de las primeras obras la de encausar el agua pluvial de la acequia que corre de Norte a Sud por toda la extensión de la propiedad con el fin de solucionar el problema de las inundaciones pluviales. Posteriormente a ello se le solicitó al demandado que quitara dichos bloques de cemento, toda vez que ya no eran necesarios por cuanto el agua correría por la acequia, frente a lo que demostró su hostilidad, negándose sistemáticamente.

Que ya en su vejez a la madre del actor le resultaba muy dificultoso subir a su añorado Tafí del Valle, por lo que las visitas a la casita eran más esporádicas, dando como resultado que el demandado no sólo realizó las paredes antes mencionadas sino que intentó construir una pieza casi pegada a la casa del actor, dejándolo inconcluso hasta la fecha. Posteriormente a ello, en el año 2006 procedió a levantar las chapas de su casa para poner una construcción de cañas y chapas a fin de utilizarlos como garage, dando como resultado a la fecha innumerables perjuicios en la pared posterior del actor, como ser, humedad. A raíz de ello se le solicitó al vecino que suspendiera la realización de tales obras por cuanto era de propiedad del actor el lugar donde estaba construyendo y por los perjuicios que ello significaba y significan en la actualidad.

Que el actor en varias oportunidades intentó mediar para llegar a una solución pacífica, pero Arrieta maltrató sistemáticamente al actor, desconociendo arteramente sus dichos, razón por la cual solicitó los servicios del Agrimensor Roberto R. Padrós, a fin de que realizara un plano de mensura, dando como resultado que existe la citada diferencia entre los terrenos como se encuentran delimitados hoy y lo arrojado por el agrimensor en el plano de mensura. Posteriormente a ello, con el plano de mensura intentó demostrarle al accionado que sus dichos eran ciertos indicándole éste que jamás se lo devolvería y que si querían arreglar esto, tendrían que recurrir a la justicia, motivo por el cual se procedió en consecuencia.

Solicita medida preparatoria -inspección ocular- y medida de no innovar -a lo que se hace lugar a fs. 42 de autos-. Indica prueba que ofrece y cita derecho y jurisprudencia en que se basa.

Corrido el traslado pertinente, a fs. 69/74 contesta el demandado Romero Martín Arrieta, DNI n° 4.254.647, por medio de su letrado apoderado, Dr, Juan Carlos Sanchez -poder a fs. 85- negando todas y cada una de las expresiones del actor contenidas en su demanda a excepción de las que fuesen de su expreso reconocimiento y opone excepción de prescripción en los términos del art. 4015 CC, toda vez que goza de la posesión pacífica, continua, pública e ininterrumpida del inmueble

reivindicado por el plazo establecido en la mencionada norma.

Indica que los hechos sucedieron del siguiente modo: Que la propiedad en la que actualmente vive junto a su familia y explota comercialmente (tiene una hostería), fue adquirida el 9/09/1973 al Sr. Carlos Alberto Terán y Enrique del Carmen Terán, conforme obra en escritura pública n° 243, realizada ante el Escribano José Manuel Terán.

Que la venta se realizó según plano de mensura aprobado por Catastro Parcelario de la Provincia, incorporándose a la escritura. Al momento de otorgarse la misma, se transmitieron todos los derechos de propiedad, dominio y posesión de los cuales era titular el vendedor.

En aquel momento, el inmueble estaba identificado como una propiedad ubicada en Tafí del Valle, segundo Distrito del Departamento Tafí de esta Provincia con límite al Norte lote dos, al Sur con una calle pública, al Este con lote nueve y al Oeste con Raquel Zabaleta de Terán. El límite norte corresponde a Sergio Correa (según título hoy Casanova) y estaba y está delimitado por la pared de la vivienda construida en el inmueble del actor.

Que el inmueble de la demandada correspondía antes de ser adquirido, a la sucesión de Jorge Enrique Terán por compra realizada al Señor Eduardo Martínez Zavalía en fecha 07/08/1945. Que al momento de comprar la propiedad, la misma ya se encontraba cercada y con idénticos límites a los que presenta al momento de contestar demanda.

Que el Sr. Casanova -actor en autos- posee una vivienda que antes perteneció a sus causantes, que en su pared sur, marcó el límite de su propiedad y el inicio de la del demandado.

Indica que en las diversas fotografías que presenta como sustento de sus derechos, puede advertirse que siempre tuvo efectiva posesión sobre el total del lote donde reside.

Indica que las fotografías que agrega como prueba poseen una antigüedad de 20 años.

Indica el Sr. Arrieta haber ejercido la posesión efectiva a título de dueño, en forma pacífica e ininterrumpida, de manera pública desde que adquirió el inmueble en cuestión, haciendo extensivo su señorío en toda la extensión del bien (abarcando todos sus límites hasta la pared Sur del vecino hoy actor, siendo este su límite Norte), por lo que opone defensa de prescripción adquisitiva.

Manifiesta que conforme surge del propio texto de la demanda intentada por el actor, los mismos nunca se encontraron en posesión de los supuestos "límites" que hoy reivindican, ya que en forma personal, como con anterioridad, los que le sucedieron en el inmueble ejercieron pacífica y públicamente la posesión sobre el total del inmueble delimitado al Norte por el muro de la casa de la familia Casanova.

Relata que hace más o menos 25 años inició la construcción en el inmueble de una Hostería, la cual actualmente se encuentra en pleno funcionamiento. Que ni el actor ni sus antecesores, realizaron jamás algún reclamo referido a los límites de su propiedad, incluidos los "límites" hoy reivindicados. Tampoco se lo realizaron a sus antecesores, por lo que su pacífica posesión, a la que debe accederse las de los antiguos propietarios, se remonta a tiempos inmemoriales.

Que conforme lo establece el art. 2401 del Código Civil, no pueden concurrir sobre un mismo inmueble dos posesiones iguales y de la misma naturaleza.

Tal como surge de la propia demanda, el actor y con anterioridad sus antecesores, nunca tuvieron la posesión de los límites reivindicados, hecho este que sella de una manera definitiva la suerte de su pretensión de manera negativa. En cambio, el Sr. Arrieta desde que adquirió el inmueble siempre

ejerció una posesión pacífica pública e ininterrumpida.

Asimismo agrega que los títulos presentados por el actor, son posteriores a su posesión, ya que la misma se remonta a la de los anteriores propietarios (Sres. Terán y Martínez de Zavalía sucesivamente). Así, entró en posesión del inmueble por tradición hecha a su favor por los Sres. Carlos Terán y Enrique Terán en el año 1973, quienes a su vez ya ejercían la posesión sobre el inmueble desde su compra al Sr. Martínez de Zavalía, teniendo así una posesión de más de sesenta años. En cambio el actor presenta como sustento de su derecho un título del año 2007. Concluye en que su posesión es anterior a los títulos esgrimidos por el actor, sumado al hecho que el mismo reconoce no haber tenido nunca la posesión ni él ni sus causantes.

Efectúa manifestaciones respecto de los requisitos legales requeridos para la prescripción y solicita se rechace la reivindicación intentada por haberse operado la prescripción de dicha acción, declarándose expresamente que adquirió el demandado el inmueble por usucapión, operándose el fin de cualquier eventual derecho que manifieste tener el actor.

Agrega que debería rechazarse cualquier manifestación sobre daños producidos a la propiedad del actor, toda vez que la misma tiene su inicio en el muro de su casa y conforme obra en la documental fotográfica presentada, la misma nunca fue objeto de ningún acto de su parte.

Asimismo las fotografías presentadas por el actor serían totalmente improcedentes en esta causa, toda vez que lo que se pretende con la acción esgrimida es revindicar un bien inmueble y no demandar por daños.

Indica prueba que ofrece y derecho en que se basa.

Corrido el traslado al actor de la prescripción opuesta por el demandado solicita a fs. 77/79 su rechazo manifestando que el demandado en su contestación intenta confundir al Juzgado realizando apreciaciones erradas y carentes de sustento, es así que considera que la pared Sur de la casa del suscripto es el límite de ambas propiedades, siendo ello una falacia toda vez que desde siempre, la casa de sus padres (adquirida a la Sra. Isabel Tula de Correa y esta a su vez a los Sres Chenaut en fecha 09/10/1943), tuvo y tiene una porción de terreno posterior a la pared Sur en donde sobresalen las chapas del techo y la consecuente caída del agua pluvial; también se utilizó esa porción para el arreglo de la mampostería de la pared, a la cual se accedía por ambos lados, por las aberturas que existían hasta el levantamiento de dos paredes por el demandado.

En efecto, de las fotos agregadas por el demandado se observa en la n° 3 que no existe pared alguna y menos aún división entre los lotes, demostrando ello que para esa época, la familia del actor poseía, transitaba y arreglaba su vivienda sin necesidad de permisos de los Arrieta.

Errada, dice el actor, es también la apreciación de los Arrieta en el sentido que de los planos por el actor agregados (realizados por el Agrimensor Roberto Padrós en fecha 23/03/04) la pared sur de su vivienda sería el límite entre ambas propiedades, toda vez que de la compulsa del mismo se demuestra que del lado Este (límite con Tula de Correa) sería el punto de unión entre su propiedad, la de Tula y de Arrieta hasta el lado Oeste (Gregorio Álvarez) en donde el límite está dado recién a los 9,25 mts. de su pared Sur, que es lo que se intenta reivindicar mediante la presente acción.

Niega rechaza e impugna las fotografías adjuntadas por el demandado, en particular niega que en ellas se observe la parte que se intenta reivindicar toda vez que muestran la casa del demandado, a excepción de la fotografía N° 3 y la última agregada en donde se observa claramente que la parte a reivindicar se encuentra libre y en total disponibilidad de los Casanova, como siempre lo fuera hasta que alrededor del año 2001 Arrieta (supuestamente por problemas de inundaciones) levantara las

paredes a los lados de su vivienda (Este y Oeste).

Relata que en cuanto a los reclamos efectuados, se hicieron sendas denuncias por ante la policía de Tafí del Valle por cuanto el demandado en autos en una primera instancia destruyó la salida de la chimenea de su propiedad que daba hacia el lado Sur y también se hizo denuncia policial cuando levantara las chapas de su techo con el fin de utilizar las mismas en su provecho.

Indica que otro ejemplo claro de la falta de posesión de la parte a reivindicar es que y como se observa de las fotografías N° 3 y la última agregada al traslado, el techo de la propiedad del actor volaba y vuela también en la actualidad en más de cincuenta centímetros, por lo que la caída de las aguas pluviales se produce en terreno de su pertenencia.

Respecto de la supuesta posesión del demandado de toda la extensión que se intenta reivindicar, desde este acto, se la niega, rechaza e impugna terminantemente, toda vez que la misma fue detentada hasta el año 2001 por la familia del actor en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde la adquisición de la misma por su difunta madre a la Sra. Isabel Tula de Correa, en un primer momento por boleto de compraventa del 18/06/1957 y escriturado posteriormente el 18/06/1975 por el sucesorio de la Sra. Tula de Correa Isabel. A su vez la Sra. Tula de Correa la adquirió con anterioridad por compra que hizo a los Sres. Chenaut Hnos. en fecha 09/10/1943, mediante escritura pasada por el Escribano Juan Carlos Ghiringuelli, fecha esta última desde la que se vienen detentando todos los derechos de propiedad, dominio y posesión transmitidos por los Hnos. Chenaut a la Sra. Tula de Correa y ésta a su madre Limbania Idígoras de Casanova y hoy por el actor en autos por compra que realizara mediante escritura pública de venta de parte indivisa y cesión de acciones y derechos hereditarios en fecha 30/05/2007.

Que siendo el título del actor anterior al del demandado, corresponde la aplicación del art. 2790 CC, pues se presume que el reivindicante que presenta un título de fecha anterior a la posesión del demandado, era poseedor y propietario de la heredad que reivindica por la sola presentación del título de propiedad. En el caso del actor, indica que la posesión se detenta desde el año 1943, solamente interrumpida por la intromisión del demandado al levantar las paredes a ambos lados.

Niega el título adjuntado por la demandada, en especial a los que respecta al límite con su propiedad, por cuanto existiría un error en el mismo.

Por lo expuesto, solicita se rechace la aplicación del art. 4015 CC (prescripción bidecenal) en la que se basa el demandado, toda vez que no corresponde su aplicación ya que para que la misma se cumpla es requisito "sine qua nom" que detente la posesión por más de veinte años, que en el caso de autos, no se cumplió por el demandado Arrieta.

Impugna la siguiente documental agregada por el demandado: a) Las escrituras n° 243 del 09/09/1974 y N° 227 del 07/08/1947. b) El recibo de pago del Colegio de Escribanos de Tucumán, de septiembre de 1974; c) El plano de mensura del 20/09/04 del agrimensor Padrós. d) El informe del Registro del inmueble T-02592, e) Los certificados de libre deuda de la Municipalidad de Tafí del Valle del 05/08/1981 y de rentas de la provincia del 14/08/1981. f) Las seis fotografías agregadas que no hayan sido expresamente reconocidas por el actor.

Funda derecho en que se basa.

A fs. 80 se reserva la defensa de prescripción opuesta para ser considerada y valorada en definitiva.

A fs. 82 se abre a pruebas la presente causa habiéndose ofrecido y producido las siguientes:

Por el actor:

- N° 1 INSTRUMENTAL: constancias de autos.

-N° 2 INFORMATIVA: en el que se solicita se libre oficio a:

1-Policia de Tafí del Valle. Producido a fs. 162/163.

2- Fiscalía de Instrucción de la Ciudad de Monteros, producido a fs. 136/156.

3- A la Municipalidad de Tafí del valle. No producido.

4- Al Registro Inmobiliario de esta Provincia. Producido a fs. 127/134.

-N° 3 TESTIMONIAL: en la que se cita a declarar a los siguientes testigos: María del Rosario Álvarez de Rios, no producida; Ángela del Carmen Álvarez de Corazón, producida a fs. 228.

-N° 4 PERITO AGRIMENSOR: no producida.

Por el demandado

- N° 1) INSTRUMENTAL: constancias de autos.

-N° 2) INFORMATIVA: en la que se solicita se libre oficios a la Municipalidad de Tafí del Valle, producida a fs. 263/266.

-N° 3 INFORMATIVA: en la que se solicita se libre oficio a la Escribanía del Escr. José Manuel Terán, producida a fs. 279.

-N° 4 INFORMATIVA: en la que se solicita se libre oficio al Escribano Roque V. Pondal, producida a fs. 288/291.

-N° 5 INFORMATIVA: en la que se solicita se libren oficios a la Dirección General de Rentas de la Provincia, producida a fs. 302/305.

-N° 6 INFORMATIVA: en la que se solicita se libre oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia, producida a fs. 315/317.

-N° 7 RECONOCIMIENTO JUDICIAL: producida a fs. 325/329 vta.

A fs. 330 se adjunta CD el que es reservado en Caja Fuerte del Juzgado.

A fs. 332 se ponen los autos para alegar habiéndose efectuado a fs. 339/340 por parte del actor y a fs. 342/344 por el demandado.

A fs. 357 se dicta proveído indicando lo siguiente: "Téngase presente lo informado por la Sra. Actuaría, a fin de poder practicar planilla fiscal denuncien los interesados los metros cuadrados que pretenden reivindicar y prescribir." ante lo que contesta el actor a fs. 358: "...que los metros cuadrados a reivindicar son los que se encuentran en el plano de mensura agregado en autos identificados de la siguiente manera: a) del punto 33 al 34 24,68 mts; b) del punto 34 al 7 24,68 mts y c) del punto 7 al 33 9,25 mts, dando un total del 114,09 metros cuadrados..."

Asimismo, a fs. 361 el demandado Romero Martín Arrieta indica que su parte es propietaria del inmueble en su totalidad como consta en la escritura y en la mensura agregada en autos.

A fs. 363 se practica planilla fiscal, habiendo sido repuesta la misma a fs. 366 por el demandado y a fs. 370 por el actor.

En 24/10/2019 se dispone la siguiente medida para mejor proveer: "procédase a la designación de un perito Agrimensor de la Lista de Peritos Oficiales que obra por ante la Corte Suprema de Justicia de la Provincia, a fin de que con los planos acompañados y demás documentos técnicos obrantes en autos, dictamine las correctas medidas perimetrales del inmueble ubicado en Taffí del Valle, Provincia de Tucumán, Nomenclatura catastral: Circ. III, Secc. A, Manz/Lám 7, Parc. 6, Padrón 182.959, Matrícula 35235, Orden 34 y del inmueble Nomenclatura Catastral: Padrón 182827, C: S, Matrícula: 35235 II A Orden 94, para que realice un plano en el que deberá constar los límites, linderos y medidas de los mismos según el título de medidas antecedentes y los actuales..."

En fecha 20/04/21 acepta el cargo el perito Molina Carlos Alfredo y en 25/04/23 practica pericia.

En 27/04/23 quedan los presentes autos en condiciones de dictarse sentencia definitiva, y

## **CONSIDERANDO**

Que en los presentes autos, el Sr. Antonio Luis Casanova, DNI n° 7.067.385 inicia acción de reivindicación de límites, en contra de Romeo Arrieta, DNI N° 4.254.647, a fin de reivindicar los límites de ambas propiedades, toda vez que el demandado se habría apropiado y desposeyó al actor indebidamente de una porción del terreno de su propiedad.

A su vez, el actor opone defensa de prescripción en los términos del art. 4015 CC, toda vez que dice gozar de la posesión pacífica, continua, pública e ininterrumpida del inmueble reivindicado por el plazo establecido en la mencionada norma.

Considero necesario aclarar que, conforme lo disponía el art. 2758 del C.C., "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" (art. 2247/2248 C.C. y C.N). Por su parte el art. 2.772 del C.C. disponía: "La acción de reivindicación puede ser ejercida, contra el poseedor de la cosa, por todos los que tengan sobre ésta un derecho real perfecto o imperfecto" (art. 2255 del C.C. y C.).

Tengo en cuenta que quien inicia la acción reivindicatoria debe, como primera medida justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión. Que el actor ha acreditado tal extremo, adjuntando escrituras n° 127 -fs. 22/25-, 128 -fs. 26/29-, 129 -fs. 30/31-.

Por su parte, el demandado opuso excepción de prescripción adquisitiva por lo que resulta necesario establecer los alcances de la misma respecto del inmueble objeto de reivindicación. Al respecto nuestra CSJT tiene dicho que: "Para obtener declaración judicial de dominio del inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -que consagran la adquisición del dominio por prescripción luego de transcurridos 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y 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 público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales (art. 308 C.P.C.C). Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJTuc., sentencia N° 1023 del 23/12/1997" (CSJT, sentencia N° 210 de fecha 28 de marzo de 2001; en idéntico sentido, sentencias N° 356/2014; CSJT, N° 282 del 13/4/2015 y sus citas).

Corresponde aclarar que el demandado ha probado haber adquirido el inmueble que pretende prescribir mediante escritura n° 243 en fecha 09/09/1974, prueba que no ha sido desvirtuada por el actor, por cuanto no ha redarguido de falsedad el instrumento público a fin de quitarle certeza dada por la fe pública. (Art. 993 CC)

Que las propiedades se identifican de la siguiente manera: inmueble ubicado en Tafí del Valle, Provincia de Tucumán, Nomenclatura catastral: Circ. III, Secc. A, Manz/Lám 7, Parc. 6, Padrón 182.959, Matrícula 35235, Orden 34, perteneciente al Sr. Casanova y el inmueble Nomenclatura Catastral: Padrón 182827, C: S, Matrícula: 35235 II A Orden 94, perteneciente al Sr. Arrieta.

Que ninguno de los extremos mencionados precedentemente se encuentran controvertidos.

A fin de resolver, en primer término descato que la actora, no obstante haber ofrecido la prueba pericial de agrimensura no la produjo; es por dicho motivo, y por ser la prueba fundamental, es que se dispuso su producción, como medida para mejor proveer. Es necesario, como primera medida, efectuar un detenido análisis de lo determinado por el perito agrimensor Molina Carlos Alfredo, quien en fecha 20/04/21 acepta el cargo y en 25/04/23 practica pericia de la que surge lo siguiente: "...procedí a realizar la mensura de los inmuebles involucrados en esta demanda, previo estudio de los antecedentes, para determinar sus medidas y superficies las que paso a detallar a continuación: Inmueble de Padrón: 182959 (Casanovas): Título inscripto en la matricula T-32769, con el antecedente en el libro 9 folio 52 serie C del año 1965. Con respecto a los antecedentes catastrales principalmente tenemos el plano antes descripto y el plano del lindero norte de propiedad del Sr Bascary registrado bajo el número 73530/16.

Inmueble de Padrón: 182827 (Arrieta): Título inscripto en la matricula T-12025, donde el mismo se genera del plano N° 750/81 y con el antecedente de domino en el libro 9, folio 25 de la serie B el que describe la mayor extensión.

Con respecto a los antecedentes catastrales, no hay plano de mensura registrado en la dirección General de Catastro, pero se encontró en la municipalidad de Tafí del Valle un plano de mensura del inmueble sin visación catastral y un plano de mensura de la fracción extraída a la mayor extensión, registrado en la DGC con el número 66010/13. De los antecedentes descriptos se adjunta copia.

El relevamiento se realizó con un sistema GNSS en modo RTK, con radio interna, compuesto por un GNSS KOLIDA K20S N°KB10AA126364149 Colectora H6 y un GNSS KOLIDA K5 N°AG30B5148011652EDN que se usó de base, en primer lugar, se determinó la geo posición de la base en modo Ntrip luego se usó dicha posición para todo el relevamiento obteniéndose en tiempo real las coordenadas de los puntos de interés de los inmuebles y de las líneas municipales, cordones etc, los que se volcaron en Auto Cad. para el armado de las mensuras.

Mensura del padrón 182827: Una vez relevados los puntos de interés se determinó el polígono de mensura, obteniendo su superficie que, al compulsarla con la superficie del título, se encontró un excedente de 49.0546m<sup>2</sup>, donde se lo designo libre, por no poder justificar con certeza su origen, dado que, si uno ve los títulos, antecedente y matriculas T-12025 y T-12024, (que se desprendieron del antecedente), los mismos no coinciden, en superficie ni en medidas. Cabe destacar que se buscó en la Dirección General de Catastro de la Provincia el plano N°750/81, del cual se generaron las matrículas y no existe registro del mismo. Además, en el plano de mensura del inmueble sin visación catastral archivado en la municipalidad de Tafí del Valle, relevado en el mes de mayo del año 2004 y visado por el municipio en octubre del mismo año, se puede ver que las superficies descriptas son casi idénticas a las determinadas en esta nueva mensura.

Mensura del padrón 182959: De igual manera después de relevar los puntos de interés se determino nuevamente la superficie de esta mensura, que al compulsarla con la del titulo se determino un excedente, en este caso a la misma parcela, ya que, si se observa el croquis catastral, el polígono de la mensura incluye una fracción como acceso de igual forma que el parcelario, cuando el titulo no lo tiene, generando este excedente.

Es de destacar que, el plano registrado en la Dirección General de Catastro con el N°41998/04 y asentado en el informe del registro inmobiliario T-12025, fue relevado durante el mes de junio de 2003 y visado durante el año 2004, determinando en su mensura dos polígonos, uno como excedente ocupante sobre el lindero norte en la propiedad del Sr Bascary y otro al sur como déficit, ubicado en la propiedad del Sr Arrieta. A su vez, del estudio de los antecedentes de linderos, se encontró al norte, el plano de mensura N°73530/16 de propiedad del Sr Bascary, donde se puede observar que no tiene déficit ocasionado por el lindero sur, (Casanovas), y en la propiedad del Sr. Arrieta de padrón 182827 se encontró el plano antes citado en la municipalidad de Tafí del Valle, relevado en el mes de mayo del año 2004, tramitados y visados durante ese año, ambos realizados por el mismo profesional observándose que no hay excedente sobre la propiedad del Sr. Casanovas. Por lo expuesto es que desestimo los déficit y excedentes determinados en el plano N°41998/04 y hago lugar a las compulsas que se determinaron en esta nueva mensura."

En la prueba referenciada, el perito, luego de describir los dos inmuebles afirma categóricamente que no existen déficits ni excedentes en el plano N°41998/04 y que el Sr. Arrieta no tiene excedentes sobre la propiedad del Sr. Casanova, en consecuencia, no existe objeto de usucapión; y al no existir excedente sobre la propiedad del Sr. Casanova, no existe posibilidad de reivindicar el inmueble objeto del presente juicio, por tanto, no haré lugar a la excepción de prescripción interpuesta por el Sr. Arrieta y tampoco haré lugar a la acción de reivindicación interpuesta por el actor en autos .

Las costas se imponen por el orden causado, atento al resultado arribado.

Reservar pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

Por ello

## **RESUELVO**

**I.- NO HACER LUGAR** a la EXPCPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA interpuesta por el Sr. Romeo Arrieta, DNI N° 4.254.647, atento lo manifestado.

**II.- NO HACER LUGAR** a la acción de REIVINDICACIÓN de límites interpuesta por el Sr. Antonio Luis Casanova, DNI n° 7.067.385 en contra de Romeo Arrieta, DNI N° 4.254.647 atento lo considerado precedentemente.

**II.-IMPONER COSTAS** por el orden causado conforme lo analizado.

**III.-RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.-3517/07NAC

**HAGASE SABER.-**

Actuación firmada en fecha 28/09/2023

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>.