

Expediente: **738/08**

Carátula: **SUCESION DE SERREAU JOEL DIDIER RAYMOND S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **13/06/2024 - 04:52**

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

20284047967 - BARRIONUEVO, JORGE LUIS-DEMANDADO

20284047967 - BARRIONUEVO, PEDRO CELESTINO-DEMANDADO

20284047967 - BARRIONUEVO, PEDRO DANIEL-DEMANDADO-HEREDERO

90000000000 - SERREAU, WILLIAM-HEREDERO DEL ACTOR

90000000000 - SERREAU, WALTER-HEREDERO DEL ACTOR

90000000000 - ORTIZ, MARIA ROSA-HEREDERO DEL ACTOR

20328212782 - FLORES, JOSE GABRIEL-DEMANDADO

30716271648830 - SERREAU, KAREN CAROL-ACTOR

30716271648830 - DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPAC. RESTRINGIDA DE LA 1° NOM., -DEFENSOR DE MENORES

20116751810 - SERREAU JOEL DIDIER RAYMOND, -ACTOR

20116751810 - MOREYRA, MARIA NATIVIDAD-HEREDERO DEL ACTOR

20284047967 - BARRIONUEVO, NORA ISABEL-DEMANDADA-HEREDERO

20284047967 - PEREZ, DARCI BEATRIZ FLORENCIA-DEMANDADA-HEREDERO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 738/08



H20702690126

### **JUICIO: SUCESION DE SERREAU JOEL DIDIER RAYMOND s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 738/08.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 224 AÑO

2024

**CONCEPCIÓN, 10 de Junio de 2024.-**

#### **Resulta que:**

1.- A págs. 15/16 se adjunta demanda presentada por el Dr. Jorge Alberto Arroyo en representación de Joel Didier Raymond Serreau DNI N°92.451.096, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble rural que se describe y se identifica en el Plano de Mensura N°55307/08, expte. N° 32825-A-08, de fecha 05/12/2008, de una superficie de 20 has. 0139,0670m2, ubicado en Ruta Provincial N°334, lugar: Puesto de los Pérez, departamento Graneros, provincia de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Padrón: 190.324, Matrícula y Orden: 66.856/27, Circ I, Secc.: D, Lám: 282, Parcela: 441-A, Linderos: Norte Froilán Martínez, Sud: Ruta 334, Este: Juan de Jesús Barrionuevo, Oeste: Dulcidio Alzabé, Superficie 20 Has.

Manifiesta que su mandante alambró todo el perímetro del inmueble rural adquirido, de las 20 hectáreas, 13 se encuentran desmontadas, donde practican distintas labores agropecuarias, siembra de soja, maíz, trigo, etc, las restante siete hectáreas están cubiertas con bosque nativos.

Señala que le corresponde a su mandante por compra de Acciones y Derechos Posesorios sobre inmueble determinado al señor José Gabriel Flores DNI N°25.326.392, mediante Escritura Pública N°80, pasada por ante la Escribana Carmen Inés Macellari, titular del registro N°24 de Juan Bautista Alberdi, de fecha 04/04/2008, que dicha escritura se encuentra inscrita en el Registro Inmobiliario de la Pcia. de Tucumán y la toma de posesión del inmueble se realizó también mediante Escritura N° 158, que en copia acompaña.

Continúa diciendo que le corresponde además al cedente Flores, por compra que hiciera mediante instrumento privado de fecha 19/06/2002, adquiriéndole las acciones y derechos sobre dicho inmueble al señor Juan de Jesús Barrionuevo y Sra. Mercedes Josea Moreira, a quienes a su vez les correspondía por compra que hicieran en mayor extensión, (36 hectáreas) al Sr. Pedro Celestino Barrionuevo, mediante instrumento privado de fecha 21/08/1985, quien a su vez le adquirió dicho inmueble el 16/01/1981, a la sucesión de Felipe Tránsito Pérez.

2.- De págs. 27 a 54 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, al Sr. Delegado Comunal de Taco Ralo, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

Atento a lo informado, se ordena correr traslado de la demanda a Darci Beatriz Florencia Pérez, Jorge Luis Barrionuevo y Pedro Daniel Barrionuevo.

3.- A págs..89 se presenta Darci Beatriz Florencia Pérez y promueve incidente de caducidad.

4.- A pág. 145 a pág. 146 La parte actora denuncia un hecho nuevo y acompaña Sentencia de Amparo a la Simple Tenencia N° 266 de fecha 18/06/2012 en donde se ordena al demandado Ricardo "Richard" Coronel a cesar con los actos turbatorios sobre el inmueble de litis.

5.- A pág. 175 mediante Sentencia N°365 de fecha 09/10/2013 no se hace lugar al incidente de caducidad promovido.

6.- A págs. 229/240 el Dr. Luis Saiquita en representación de Jorge Luis Barrionuevo, Pedro Daniel Barrionuevo y Darci Pérez contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

En cuanto a su versión de los hechos, expresa que los herederos de Pedro Celestino Barrionuevo son propietarios de un inmueble ubicado en la localidad de Puesto Los Pérez Dpto. Graneros identificado en el Registro Inmobiliario de Tucumán con la matrícula G-00929 y en la Dirección de Catastro como padrón N°190.324, Circ. I, Sección D, Manzana 282, parcela 441<sup>a</sup>. Se accede a la finca por la ruta provincial N°334. Finca compuesta de 36 has.

Continúa diciendo que esta propiedad perteneció a Pedro Celestino Barrionuevo. Que al morir éste, en fecha 12/10/2005 la propiedad y la posesión de ese fundo pasó a su esposa Darci Pérez y sus hijos Jorge Luis Barrionuevo, Nora Isabel Barrionuevo y Pedro Daniel Barrionuevo.

Es decir que desde la muerte de Pedro Celestino Barrionuevo, sus herederos venían "poseyendo" la propiedad en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, pagando los impuestos y ejerciendo actos posesorios entre los que se cuentan alambrado, tala de árboles y siembra de cultivos.

Que así iniciaron la sucesión de Pedro Celestino Barrionuevo mediante expediente N°516/08 que tramita por ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación del Centro Judicial Capital.

Manifiesta que luego de la muerte del Sr. Pedro Celestino Barrionuevo, diversas personas comenzaron a realizar maniobras tendientes a apropiarse de la propiedad, de una fracción de 20 has., José Flores y Joel Serreau; y de una fracción de 16 Has, José Coronel - ya fallecido - (actualmente se encuentra como ocupador ilegítimo de esas 16 has. Ricardo Fabián Richard Coronel, pariente de José Coronel).

Que particularmente en lo que respecta a la fracción de 20 has. El Sr. José Gabriel Flores se presentó en el año 2009 a hablar con sus mandantes y la Sra. Darci Pérez, inventando que había comprado la propiedad al Sr. Juan Barrionuevo, hermano de Pedro Celestino Barrionuevo. Que los herederos en todo momento negaron esta situación.

Que en primer lugar, respecto del primer boleto de compraventa de Pedro Celestino Barrionuevo a Juan Barrionuevo, que aquél jamás pudo haber vendido la propiedad, en el año 1985, y menos al hermano. Que los herederos hubieran tenido conocimiento de tal venta y además Pedro Celestino Barrionuevo para vender necesitaba contar con el consentimiento de su cónyuge Darci Pérez y por supuesto con su firma.

Que otra cuestión fue que el supuesto boleto de compraventa original que había otorgado Pedro Celestino Barrionuevo a favor de su hermano en el año 1985 nunca apareció, además de que la supuesta firma fue insertada por Celestino Barrionuevo en la copia certificada boleto de compraventa de fecha 21/08/1985 no presenta comunidad morfológica con las realizadas por Celestino Barrionuevo en las escrituras públicas de compraventa del 16/01/1981 y de hipoteca de fecha 23/02/1993. Que solo apareció esta copia autenticada de boleto de compraventa, con el impuesto de sellos pagado en fecha 16/11/2007. Que evidentemente tanto la fecha de creación del boleto de compraventa como la firma de Pedro Celestino Barrionuevo estampada en éste son apócrifos.

Que respecto del boleto de compraventa celebrado por el Sr. Juan Barrionuevo con el Sr. José Flores, supuestamente en el año 2002, cabe observar lo siguiente entre otras anomalías: que recién es sellado ante la Dirección General de Rentas de Tucumán el 19/11/2007, tres días después de haber sellado el primer boleto. Y teniendo en cuenta la supuesta época de redacción del instrumento (año 2002) en la cual todavía constaba en el Registro Inmobiliario de Tucumán la hipoteca a favor del Banco de la Nación Argentina - la cual cuenta con publicidad registral y es oponible erga omnes - no se menciona ni por casualidad esta circunstancia, denotando una suerte de alergia, animadversión, hostilidad ojeriza hacia ella. Que el precio estipulado en el boleto de compraventa es totalmente vil, que algunas particulares de la época en que "supuestamente es celebrado el contrato" 19/06/2002. Que en la Argentina con el cambio de gobierno en la presidencia provisoria (02/01/2002 a 25/05/2003). Que el precio de la hectárea en la zona de Puesto Los Pérez oscilaba en los mil dólares razón de \$3,63 por dólar pues tal era la cotización en junio/2002, lo cual nos da una cifra de \$20.000 dólares o sea \$72.600 pesos, muy superior a la cifra de 4.000 pesos establecida en la clausula segunda del boleto de compraventa supuestamente celebrado en fecha 19/06/2002. Que otra irregularidad visible es que las partes hacen constar en este boleto de compraventa que el titular registral Pedro Celestino Barrionuevo, otorgará la escritura traslativa de dominio a favor de Flores, en la oportunidad que se concrete la compra de las restantes 16 hectáreas y fracción, pero como podrá advertirse el Sr. Celestino Barrionuevo no firma este boleto de compraventa en ninguna de sus partes, por lo cual obviamente "no contrae ninguna obligación".

Manifiesta que es evidente que el Sr. Pedro Celestino Barrionuevo nunca vendió el inmueble de su hermano Juan Barrionuevo y éste mucho menos iba a vender el inmueble al Sr. Flores, ya que Flores nunca tuvo solvencia necesaria para adquirir un inmueble rural de estas características, si se tiene en cuenta el nivel de ingresos del Sr. Flores y el origen lícito de los supuestos fondos con los cuales habría llevado a cabo la operación de compraventa, lo cual les hace presumir que recién desde el año 2007, es decir dos años posteriores a la muerte del titular registral, comenzaron a realizar maniobras en el Juzgado de Paz de La Cocha para apoderarse ilícitamente de la propiedad mediante “ardides con ropajes legales” como son la copia certificada del boleto de compraventa supuestamente celebrado en fecha 21/08/1985 y el boleto de compraventa supuestamente celebrado en fecha 19/06/2002.

Expresa que Flores fue una persona interpuesta para hacer un contrato posterior a favor de Serreau.

Señala que lo más llamativo es que los que dicen haber comprado nunca tomaron posesión por lo menos hasta el año 2009. Prueba de ello es que en el año 1993, el Sr. Pedro Celestino Barrionuevo junto a su esposa Darci Pérez celebraron un contrato de hipoteca, y pusieron en garantía su propiedad de 36 hectáreas, ubicada en Puesto Los Pérez, cuya fracción de 20 hectáreas es objeto de la presente litis. Que es evidente entonces que solo los dueños y señores de la cosa pueden realizar un acto de disposición de la envergadura del descripto. Que así solo quienes ostenta de un señorío sobre la cosa pueden pedir la cancelación de la hipoteca sobre la propiedad, tal como ocurrió en el año 2003, que esto sepulta la hipótesis de una supuesta venta de Pedro Celestino Barrionuevo a Juan Barrionuevo (algo que nunca aconteció) y deja en evidencia la improcedencia de la accesión de posesiones.

Manifiesta que el actor mediante un ardid, aprovechando que los herederos de Pedro Celestino Barrionuevo residen en San Miguel de Tucumán, y que José Coronel (que estaba ocupando la fracción de al lado de 16 hectáreas - que forma parte de la misma propiedad) estaba complotado con José Flores, hizo un acta de constatación en el 2008 en la cual se establece que Flores lo puso en posesión. Prueba del complot de Coronel y Flores es que éstos encargaron conjuntamente un plano de proyecto de división del inmueble objeto de esta litis al agrimensor Alberto Nicolás Aun, que también se hizo aprovechando la ausencia momentánea de los herederos de Pedro Celestino Barrionuevo.

Que el actor también de mala fe promovió un amparo a la simple tenencia en contra del Dr. Lobo Bugeau, cuando sabía que el inmueble era de los herederos de Pedro Celestino Barrionuevo. Que el Juez de Paz de Taco Ralo hizo lugar a la presentación de Serreau pero la Jueza de Documentos y Locaciones de la III° Nominación declaró nulo.

Por otra parte opone Excepción de Falta de Acción ya que como ha señalado, el actor no puede unir posesión con la de Juan Barrionuevo, ya que éste nunca estuvo en posesión porque su hermano Pedro Celestino Barrionuevo nunca le vendió la propiedad y consecuentemente jamás le cedió la posesión

Tampoco José Flores fue un poseedor, pero aun si el actor Serreau uniera posesión con la supuesta posesión de Flores le faltaría el tiempo que requiere la ley en materia de prescripción adquisitiva. Si José Flores hubiera tenido la posesión en el 2002 (cosa que niegan) hipotéticamente uniéndola con Serreau aun así faltaría mucho para que se cumpla el término para usucapir.

Por lo expuestos solicitan que además de la reivindicación, los propietarios reconvinentes demandan la indemnización de daños y perjuicios que sufrieron:

a).- Lucro Cesante: por este rubro reclaman la suma de \$200.000.

b) Daño Moral: reclaman por este rubro la suma de \$220.000.

7.- A pág. 376 mediante decreto de fecha 29/12/2016 se le da intervención en el presente juicio a la Sra. Nora Isabel Barrionuevo, por contestada la demanda y por opuesta Excepción de Falta de Acción y Reconvención.

8.- En fecha 25/11/2021 se denuncia el fallecimiento de la parte actora Joel Didier Raymond Serreau, motivo por el cual se notifica a los herederos William Serreau y Walter Serreau a los efectos de que se apersonen en el presente proceso en el carácter de herederos.

9.- Mediante decreto de fecha 12/05/2022 se declaran rebeldes en el presente juicio a los herederos Walter Serreau y William Serreau.

10.- En fecha 01/08/2022 se tiene por presentada en el presente proceso a María Natividad Moreyra, quien actúa por sí y en representación de su hija menor de edad Carol Karen Serreau, razón por la cual se le da intervención también a la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida. A su vez, se tiene presente la denuncia de heredero efectuada y cita y emplaza a María Rosa Ortiz.

11.- En fecha 26/07/2023 se presenta José Gabriel Flores y contesta la demanda negando los hechos y derecho expuesto por la parte actora.

En cuanto a los hechos, reconoce y expresa que es verdad que celebró con el actor Cesión de derechos y acciones mediante escritura pública numero 80 el día 4 de abril del año 2008 pasada ante la escribana Carmen Ines Machellari, titular del registro n° 24 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, pcia. de Tucumán. Que es verdad que en fecha 10 de julio del año 2008 mediante escritura numero 158 también pasada ante la escribana Carmen Inés Machellari, titular del registro n° 24 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, pcia. de Tucumán, realiza el acta de entrega de posesión del inmueble. Que es verdad que el Sr. Flores José Gabriel, adquirió mediante instrumento privado el inmueble con una extensión de 20 hectáreas dentro de mayor extensión ubicada en puesto los Pérez, departamento Graneros de esta provincia, al Sr. Juan de Jesus Barrionuevo y Sra. Mercedes Josefa Moreira el 19 de junio del año 2002.

Continúa diciendo que adquirió mediante boleto de compraventa el inmueble con una extensión de 20 hectáreas dentro de mayor extensión ubicada en puesto los Pérez, departamento Graneros de esta provincia, al Sr. Juan de Jesús Barrionuevo y Sra. Mercedes Josefa Moreira el 19 de junio del año 2002, que dicho inmueble se identifica con padrón catastral n° 190.324, cir. I, Secc. D, Lam. 282, Parc. 441, Mat. 66856/27. Que desde la fecha de adquisición del inmueble ha ejercido la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, realizando diversos actos como siembra de soja, trigo y poroto, zapallos etc. sin contradicción alguna. Aclara que en el contrato celebrado con los Sres. Jesús Barrionuevo y Sra. Mercedes Josefa Moreira se acompañó copia de boleto de compraventa por el cual aquellos adquirieron la propiedad al Sr. Pedro Celestino Barrionuevo en fecha 01/08/85. Que posteriormente el sr. Flores celebro con el actor Cesión de derechos y acciones mediante escritura pública numero 80 el día 4 de abril del año 2008 pasada ante la escribana Carmen Inés Machellari, titular del registro n° 24 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, pcia. de Tucumán y en fecha 10 de julio del año 2008 mediante escritura numero 158 también pasada ante la escribana Carmen Ines Machellari, realiza el acta de entrega de posesión del inmueble. Que entregó al actor toda la documentación que en esta presentación se reconoce como autentica.

12.- En fecha 18/10/2023, se lleva a cabo la primera audiencia dentro del marco de oralidad. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentadas por las partes. Así, la

parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 documental; cuaderno N°2 testimonial, cuaderno N°3 inspección ocular, cuaderno N° 4 informativa, mientras que la parte demandada ofrece y produce la siguientes: cuaderno N° 1 documental; cuaderno N° 2 testimonial; cuaderno N°3 confesional; cuaderno N° 4 informativa; cuaderno N°5 pericial tasación; cuaderno N°6 documental en poder de tercero y cuaderno N°7 pericial caligráfica mientras que la parte codemandada ofrece y produce cuaderno N°1 documental.

13.- En fecha 26/03/2024 se celebra la segunda audiencia prevista en la legislación vigente, y se producen las pruebas pertinentes.

14.- En fecha 03/04/2024 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

### **Considerando que:**

1.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

A su vez, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: “Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiriere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”( Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- “ Guiterrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva”- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión (uniendo su posesión con la de su antecesor) sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

### **2.- PRUEBA**

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del

juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

Asimismo dejo aclarado que la prueba vertida en otros expedientes será considerada como prueba trasladada de la que puedo valerme ya que surge de otro expediente judicial.

### 3.- Falta de acción

En este estado del expediente es necesario que se trate la excepción de falta de acción opuesta por el accionado en la prescripción adquisitiva.

Nuestra jurisprudencia tiene sostenido que la falta de acción consiste en "La ausencia de la calidad de titular del derecho de pretender una sentencia favorable respecto de lo que es objeto del litigio , calidad que en la generalidad de los casos coincide con a titularidad de la relación jurídico sustancial . Vale decir, en la ausencia de cualidad, sea porque no existe identidad entre la persona del actor y aquella a quien está concedida , o entre la persona del demandado y aquella contra la cual se concede (Cámara Civil y Comercial Común - Concepción, Sala única .Sentencia:84 Fecha 5/05/2015 Salomón Carlos Martín s/ Prescripción adquisitiva")

En autos se trata de una situación en donde el actor - en la prescripción tentada- pretende usucapir el inmueble que ocupa, hecho reconocido por el reivindicante al pretender recuperar el inmueble por lo que la legitimidad para iniciar la demanda o la titularidad de la acción no puede ser negada por lo que corresponde el rechazo de la excepción opuesta.

### 4.- Demanda. Prescripción adquisitiva

La prescripción adquisitiva constituye un modo de adquisición de dominio que se produce por la posesión continuada de una cosa, durante los plazos establecidos por la ley. El art. 3.947 del C. Civil dispone que: "Los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción. La prescripción es un medio de adquirir un derecho, o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo".-

A su vez, el art. 3.948 del CC dice: "La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley." En realidad, más que un derecho es un medio de adquirir el dominio y así lo confirma la previsión del art. 2.524 inc. 7) del C. Civil.

En cuanto a los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, es coincidente la doctrina, en establecer que, la posesión referida debe satisfacer los principios que la caracterizan en el Cód. Civil, con los alcances que dispone el art. 2351. Es decir, que la persona que tiene bajo su poder la cosa debe tener la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad y, a tal efecto, debe reunir los elementos que caracterizan la posesión, cuales son el corpus y el animus domini.

En este tipo de juicios resulta condición sine qua non que la posesión como forma de adquisición del dominio, sea demostrada acabadamente, para que pueda cumplirse con esta forma de acceder al dominio por parte de quien lo pretende.-

El art. 2.351 del C. Civil establece: "Habrá posesión cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad". Para que el "corpus" posesorio quede demostrado, es menester la acreditación, por quien invoca

derechos emanados de esa relación real, del ejercicio de actos válidos sobre la cosa pretendida, que revelen materialmente su contacto inmediato y exclusivo con ésta. Mas esta accesibilidad física, no posee por sí, efectos adquisitivos, sino que debe aparecer acompañada del elemento intencional de apropiación, constituido por el "animus" de ejercer sobre la cosa un derecho de propiedad, que también es susceptible de demostración. (arts. 2351, 2373, 2384, 2479, 2480 del Código Civil).-

La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley

Habiéndose resuelto la ley aplicable continuaré con el análisis referente a observar si se cumplen con los requisitos para que proceda la adquisición del inmueble por prescripción. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (actualmente legislado en el Art. 1928) . Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

La parte actora a los fines de acreditar sus actos posesorios produjo la siguiente prueba:

a.- Documentación original, plano de mensura n° 55307/08, Copias certificadas por Escribano Público de dos Boletos de Compraventa, Certificación Libre de Deuda a nombre de José Gabriel Flores, etc.

b.- Informe Ambiental - Inspección Ocular: En cuaderno de prueba del actor N° 3, se encuentra agregada el Acta de Inspección Ocular realizada por el Juez de Paz de Taco Ralo, en la misma se constata lo siguiente: "Ingresamos por el lindero Sur, sobre Ruta Pcial. N°334, donde se observa un alambrado en mal estado cubierto de maleza. El fundo es de aproximadamente unas veinte hectáreas, de las cuales unas doce hectáreas se encuentran desmontadas cubierta de maleza. El resto del fundo, unas ocho hectáreas, se encuentran cubiertas con monte típico de la zona. El fundo cuenta con vestigios de alambrado en todos los linderos. Se observó algunos postes quebrados y alambre entre la maleza." En la misma Acta el juez de Paz señala lo siguiente:"Acto seguido en el domicilio del señor Juan de Dios Eduardo Mercado, DNI N°7.628.852 domiciliado en Puesto Los Pérez y a quien se le interrogó sobre el conocimiento que pudiera tener del fundo de litis. Dice que el mismo es de propiedad de la familia Serreau, y agrega que allí sembraban todos los años, maíz, soja y poroto. Aclara que el terreno se encontraba alambrado totalmente, pero que fue cortado y robado".

c.- Testimonial: La parte actora no produce prueba testimonial.



Ahora bien analizando la prueba rendida en autos y en relación a la prueba testimonial ofrecida, se debe destacar que la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse únicamente en prueba de esta naturaleza, sin perjuicio de su especial importancia en esta clase de procesos (arg.art. 24, inc. c), ley N° 14.159) , además de acuerdo a las constancias de autos la testimonial no ha sido producida.

Asimismo, en relación a la prueba documental adjuntada, como ser boletos de compraventa y certificado libre de deudas, es necesario que la prueba de la posesión debe ser clara e indubitable, acreditando actos posesorios no siendo suficiente, incluso prueba documental que no acredite actos posesorios, es decir que no debe haber dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien durante 20 años de un modo efectivo.

No basta acreditar la realización de actos jurídicos, la sola manifestación tanto del Sr. Serreau como del Sr. Flores de haber realizado siembras de soja, maíz, trigo, etc., puede hacer presumir la existencia de animus pero nada prueban con relación al corpus posesorio, es decir que, a lo largo del proceso no probaron haber realizado por si mismos tales actos posesorios. Si bien fue denunciado como hecho nuevo un Amparo a la Simple Tenencia, mediante el cual por Sentencia de fecha 18/06/2012 dictada por la Sra. Jueza de Documentos y Locaciones de la 1° Nominación del Centro Judicial Concepción, se ordenó aprobar la resolución del Sr. Juez de paz de Taco Ralo, en cuanto se hace lugar al amparo deducido por Joel Didier Raymond Serreau en contra de Ricardo "Richard" Coronel sobre el inmueble de litis a los efectos de cesar con los actos turbatorios, se acredita un acto posesorio pero no así el lapso de veinte años de posesión exigidos por ley.

Entiendo, también, que el actor no ha logrado probar el lapso de tiempo de veinte años posesorios que exige la ley. Las pruebas producidas en la causa, no resultan suficientes para establecer la fecha de inicio de la posesión con ánimo de dueño. "La presunción de que el supuesto poseedor que afronta esas erogaciones lo hace "animus domini" no puede remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos" ( "Trimarco Rafael Reimundo s/ Prescripción Adquisitiva"- Expte N° 2114/08- Cámara Civil y Comercial N° 1 Tucumán- Fecha: 11/11/2014).

Que por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que el actor no ha logrado acreditar todos los requisitos que se necesitan para hacer viable una demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, considero improcedente la demanda planteada por la parte actora.

#### **4. Reconvención. Acción Reivindicatoria**

"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. Aquí la prueba se regirá por una serie de presunciones que en su contenido serán diferentes de la prueba del derecho real respectivo, por lo cual, en concordancia con los principios sobre la titularidad de la acción, el demandante no necesita demostrar que ha recibido la posesión del inmueble al cual se aplica su título. Sí, en cambio, resulta insoslayable la invocación del título, por cuanto se exige del reivindicante una mera probabilidad que torne preferible su derecho a la posesión -que emana del título conforme al art. 2468- frente al del poseedor actual" (cfr. Papaño, Kiper, Dillon y Causse en "Derecho Civil, Derechos reales" tomo 2, editorial Astrea edición 2004, páginas 420 y 421). Agregan los autores citados que "no cabe duda, pues, de que la carga de la prueba pesa sobre el reivindicante. Pero ésta, insistimos, consiste en la demostración de su derecho a la posesión, lo que se concreta mediante el título" (cfr. ob. cit. p. 421).

Normativamente el Código Civil (en adelante CC) exige en los arts. 2758 y 2772 para el ejercicio de la acción reivindicatoria: a) justificar el título que da derecho a la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del reivindicado; y finalmente d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída. El art. 2758, contempla el ejemplo clásico de reivindicación por el cual el propietario que ha perdido la posesión la reclama y la reivindica. De ello surge que para la procedencia de la acción es necesario acreditar en este caso el dominio y la pérdida de la posesión. En relación a la legitimación pasiva de la acción reivindicatoria, dispone el mismo artículo 2758 que se intenta contra el poseedor de la cosa a fin de recuperar la posesión. El caso más común que prevé la norma es el del despojo que se configura cuando el propietario es desposeído contra su voluntad de cualquier modo, ya sea por abuso de confianza, violencia, clandestinidad, hurto, acciona contra quién se encuentra en posesión de la cosa, es decir, que el poseedor con ánimo de dueño en los términos del artículo 2351 del CC.

El ejercicio de la acción reivindicatoria, conforme el art. 2758 del Código Civil, nace del dominio que cada uno tiene de las cosas, y requiere justificar, por un lado, el título que da derecho sobre la cosa, y por otro, la pérdida de la posesión y su ejercicio actual por parte del reivindicado. Esa legitimación que la ley otorga al "dominus" existe aunque el reivindicante no hubiera recibido nunca la tradición del bien, pues para ejercer la acción puede invocar la posesión de sus antecesores en el dominio.-

Siendo que la acción de reivindicación nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, cae sobre cabeza del reivindicante la prueba sobre su titularidad.

La parte actora, intenta obtener una Sentencia a su favor, basándose en la invalidez del boleto de compraventa, adjuntado por la parte actora, de fecha 21/08/1985, celebrado entre Pedro Celestino Barrionuevo y Juan Jesús Barrionuevo.

Para ello la parte actora produjo una pericial caligráfica, allí se dejó el perito concluyo lo siguiente, *“Que la firma inserta en el boleto de compraventa con fecha 21 de agosto de 1985, no se corresponde con el haber escriturario del señor Pedro Celestino Barrionuevo, es decir no pertenece a su puño y letra.”*

De la copia certificada de boleto compraventa que fue adjuntado, puedo observar lo siguiente “El que suscribe, José Víctor Moreno, Juez de Paz reemplazante por licencia del titular de La Cocha, Tucumán, Certifica que las firmas que anteceden son auténticas y pertenecen a los Señores: Pedro Celestino Barrionuevo M.I.N° 6.981.911 y Juan de Jesús Barrionuevo M.I.N° 6.970.447, quienes la estamparon en mi presencia en La Cocha a 21 de Agosto de 1985.”

Cabe señalar que la forma intentada por la accionante es improcedente, ya que la certificación del Juez de Paz de las firmas existentes en un boleto de compraventa, acuerda al instrumento los alcances de un instrumento público y este sólo puede ser atacado y dejado sin efecto con la prueba de su falsedad por vía de redargución.

El titular de dominio había vendido por boleto y entregado la posesión del inmueble cuya reivindicación se pretende, y no se produjo acto alguno judicial ni extrajudicial adecuado tendiente a lograr la nulidad o invalidez de dicho boleto, debe considerarse que operó una entrega de posesión voluntaria, por lo que razonablemente el proceso no podría llegar a buen fin.

Ante lo expuesto, corresponde rechazar la demanda instaurada por el Jorge Luis Barrionuevo, Pedro Daniel Barrionuevo y Darci Pérez.

7.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, tanto en la demanda como en la reconvencción, corresponde que se impongan por el orden causado, puesto que las razones para litigar surgen evidentes en las partes , mas allá o no de las pruebas rendidas en autos.

Por lo que,

**Resuelvo:**

**I.- NO HACER LUGAR** a la excepción de falta de acción interpuesta en autos

**II.- NO HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva entablada por la Sucesión de Serreau Joel Didier Raymond.

**III.- NO HACER LUGAR** a la reconvencción por reivindicación incoada por Jorge Luis Barrionuevo, Pedro Daniel Barrionuevo y Darci Pérez.

**IV.- Costas**, por el orden causado.

**V.- Reservar pronunciamiento de honorarios** para su oportunidad.

**Hágase saber.-**

**Actuación firmada en fecha 12/06/2024**

Certificado digital:

CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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