

Expediente: **590/19**

Carátula: **GRUPO LOS MARAN SRL C/ FUNDACION MADARIAGA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **27/11/2024 - 04:52**

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

90000000000 - *SOTELO, JOSÉ MARÍA-TESTIGOS*

20223973559 - *FUNDACION MADARIAGA, -DEMANDADO*

20259239509 - *GRUPO LOS MARAN SRL, -ACTOR*

30715572318808 - *FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM. Y LABORAL C.J.CONCEPCION*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 590/19



H20774729664

**JUICIO: GRUPO LOS MARAN SRL C/ FUNDACIÓN MADARIAGA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - EXPTE. N° 590/19.**

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 26 días del mes de noviembre de 2024, los Vocales Subrogantes de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dr. Roberto Santana Alvarado y Dra. María José Posse, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 26/6/2024 por Adriana Marta Madariaga, en el carácter de apoderada de Fundación Madariaga, contra la sentencia n° 210 de fecha 6 de junio de 2024, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nom. del Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: "Grupo Los Maran c/ Fundación Madariaga s/ Prescripción Adquisitiva - expediente n° 590/19". Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dr. Roberto Santana Alvarado. Cumplido el sorteo de ley, y

### **CONSIDERANDO**

La Dra. Maria José Posse dijo:

1.- Que por sentencia n° 210 de fecha 6 de junio de 2024, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nominación del Centro Judicial de Concepción resolvió no hacer lugar a la reconvención por reivindicación deducida por Fundación Madariaga. En consecuencia hizo lugar a la demanda de prescripción declarando que Grupo Los Maran SRL adquirió desde fecha 5/12/2019 por prescripción veinteañal el dominio sobre un inmueble en Estancia Los Britos de la localidad de El Paraíso, Taco Ralo, Dpto. Graneros, provincia de Tucumán, el cual, según plano de mensura N° 80551/19, Expte. 22032-S-19, de fecha 20/9/2019, se compone de una superficie de 15 hectáreas aproximadamente. La mencionada propiedad forma parte de una de mayor extensión que se identifica con Matrícula Registral G-1874; Nomenclatura Catastral, Padrón 92.317; Circunscripción II; Sección F; Manzana o Lámina 157; Parcela 1A (5). Impuso las costas de la acción de prescripción y la reconvención por reivindicación a la demandada vencida.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación y expresó agravios en fecha 26/6/2024 Adriana Marta Madariaga, los que fueron contestados por el letrado Álvaro Eugenio Contreras, apoderado de Grupo Los Maran SRL en fecha 26/7/2024 (según historia del SAE, y según reporte del SAE, el 27/7/2024).

## 2.- Antecedentes relevantes de la causa.

a) En fecha 6/12/2019 se presenta el letrado Alvaro Eugenio Contreras, apoderado de Grupo Los Maran SRL, e inicia juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en el lugar denominado Estancia Los Britos, en la localidad de El Paraíso, Taco Ralo, Dpto. Graneros, provincia de Tucumán, el cual, según plano de mensura N° 80551/19, Expte. 22032-S-19, de fecha 20/9/2019, se compone de una superficie de 15 hectáreas aproximadamente, el cual forma parte de una mayor extensión que se identifica con Matrícula Registral G-1874; Nomenclatura Catastral, Padrón 92.317; Circunscripción II; Sección F; Manzana o Lámina 157; Parcela 1A (5).

Relató que desde el año 2013, su representada ejerce la posesión a título de dueño de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida como continuador de la posesión ejercida por el Sr. José María Sotelo, DNI N° 6.993.892, quien la ostentaba desde hace más de 60 años hasta su cesión por instrumento público. Agregó que en fecha 27/3/2019 se celebró una cesión de acciones y derechos posesorios y litigiosos otorgada por el Sr. José María Sotelo a favor de su poderdante y que mediante la escritura pública N° 103 el Sr. Sotelo dejó constancia que su mandante ejerce la posesión real y efectiva sobre dicho bien, desde el año 2013.

Esgrimió que el Sr. Sotelo junto a con su esposa la Sra. Dora del Valle Sueldo y el resto de su grupo familiar, residieron en el lugar y detentaba la posesión de dicha propiedad en forma pacífica libre de todo ocupante e ininterrumpida desde hacía más de 20 años, que sus hijos y nietos nacieron en el lugar de referencia, y como prueba de ello acompaña acta de nacimiento de uno de los hijos del Sr. Sotelo, quien nació en fecha 22/8/1966 en el inmueble de referencia sito en la localidad de Taco Ralo, es decir hace más de 50 años.

Sostuvo que el Sr. Sotelo actualmente continúa residiendo con su familia en una propiedad lindera, la cual constituye un inmueble en mayor extensión del cual se desprende la fracción de 15 hs. que oportunamente cedió por escritura a favor de su representada. Añadió que otra prueba de la efectiva residencia del Sr. Sotelo en el inmueble lo constituye el servicio de energía eléctrica a nombre de Jose Maria Sotelo.

b) En fecha 27/7/2021 se presenta Adriana Marta Madariaga, en el carácter de apoderada de Fundación Madariaga y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

En cuanto a la verdad de los hechos, afirmó que Fundación Madariaga es titular de dominio de la Estancia Los Britos inscripta en el Registro Inmobiliario de la Pcia. de Tucumán identificado como Lote 5 Padrón Inmobiliario 92317 Matrícula G 1874, Graneros.

Indicó que en el título se deja constancia que en el inmueble hay personas que se encuentran ocupando el mismo en el carácter de meros tenedores precarios, que reconocen el dominio, propiedad y posesión del vendedor.

Sostuvo que el bien estaba gravado con una hipoteca que data del 14 de septiembre de 1967 la que dio lugar al juicio: "S.I.A.M Sociedad Industrial Americana Maquinarias Di Tella Ltda. c/ La Casa de las Heladeras y TV s/ Cobro Hipotecario", por la suma de \$50.000.000 que aún perdura, que tramita por ante el Juzgado de Primera Instancia Civil en Documentos y Locaciones IX Nominación sito en

San Miguel de Tucumán.

Dijo que el acreedor hipotecario devino en el Gobierno de la Nación Ministerio de Economía, el que en diciembre de 1994, estuvo a punto de rematar la propiedad ad corpus, situación que fue impedida por el rápido accionar de la Fundación, impidiendo entre otras cosas el desalojo de los tenedores precarios, que a la sazón vale consignar eran todos tenedores de pequeñas fracciones con unas cabritas y una precaria vivienda.

Aseveró que la inscripción de la cancelación de la hipoteca es de fecha 3 de noviembre de 2009 y que no consta que el Sr Sotelo o ninguna otra persona que no fuera la fundación Madariaga, hayan participado en la solución del juicio. Agregó que el Sr. Sotelo conocía al titular de dominio, sabía que él era un simple tenedor y reconocía según el título a sus legítimos propietarios, lo conocía también el Grupo Marán, lo conocía el agrimensor Carlos Alberto Sueldo que preparó la mensura donde consta la Fundación Madariaga como titular de dominio, lo sabía el Escribano que tenía a la vista toda esta documentación, el que, no obstante, da fe del engaño.

Expresó que el Sr. Sotelo no se presentó cuando llamaron en 2005 por Edictos en La Gaceta de Tucumán a quienes se creyeran con derechos.

Reconviene manifestando que inicia acción de reivindicación, sobre un inmueble ubicado en Graneros, Tucumán, Denominado Estancia Los Britos Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección E, Manzana o Lamina 157, Parcela la (5). Padrón: 92317.-Departamento Graneros-, Primer Distrito parte de la Estancia Britos, designada en sus antecedentes como lote Cinco con una Superficie de cincuenta y siete mil novecientos noventa y dos hectáreas límites norte, Rio Marapa o Graneros, lote numero 4, adjudicado a José I. Britos, María C. Nieva, José M. Coronel, Astemino Gerez y Simona Gómez lote dos, adjudicado Fabian Lazarde y lote tres adjudicado a Bailón Lazarte, sur departamento de Guasayan, Provincia de Santiago del Estero, propiedad de Adrián Gutiérrez, Víctor Coronel, Albornoz y Luis Silvatti, este, propiedades de Jesús María Correa, después estancia de Albornoz, Villa Pugio de Antenar Diez y con partes Luis Ruada y Pio Aguirre, después Estancia de Chiozza, Oeste, lote 3 y h, Romualdo Medina, Rico Montablos, Serafín Coronel, Domiciano Quintana, después Estancia Rodriguez. La misma fue donada por Tres Campos S. A., quien la adquirió de Siderman; y en contra de sus herederos y/o cualquier otro que estuviera ocupando el inmueble, a fin de que haciendo lugar a la acción, se lo condene a la inmediata entrega del mismo, todo con expresa imposición de costas.

Manifestó que la adquisición del inmueble fue realizada por donación, y desde dicha adquisición la fundación accede a la posesión, la que posee de forma pública y pacífica el inmueble de litis.

c) En fecha 11/3/2024 se celebra la segunda audiencia prevista en el marco de la oralidad y se producen las pruebas pertinentes. En fecha 15/3/2024 se practica planilla fiscal y luego de emitido el dictamen fiscal los autos pasan a despacho para resolver.

d) El Sentenciante expresó en cuanto a la acción reivindicatoria opuesta por la demandada que la reconviniente indicó que a los fines de acreditar la titularidad de dominio adjuntó informe del Registro Inmobiliario, en donde consta la titularidad del inmueble a nombre de la Fundación Madariaga. Agregó que la simple presentación del informe del Registro Inmobiliario no subsana la falta de presentación adecuada del título, ya que en nuestro sistema registral, la inscripción no corrige las deficiencias del título. Citó jurisprudencia que consideró aplicable al caso.

Concluyó que la demandada tampoco acreditó posesión alguna en el inmueble por el contrario de lo acreditado por la parte actora, desde el acta de nacimiento del Sr. Marino Rafael Sotelo, el informe de instalación de servicio de Edet (2001), alambrado del inmueble, declaraciones testimoniales,

entre otros, instrumentos que hacen juntos prueba compuesta, el actor acreditó la posesión ejercida con anterioridad por José María Sotelo. Añadió que lo alegado por la parte demandada en relación de que El Sr Sotelo tenía conocimiento de que Fundación Madariaga era el titular o propietario del inmueble, no se encuentra acreditado en el proceso.

Respecto a la demanda de prescripción adquisitiva sostuvo que la parte actora presentó copia certificada de cesión de acciones y derechos posesorios; plano de mensura n° 80551/19; copia certificada de acta de nacimiento; informe de Registro Inmobiliario; informe de Edet referido a que el servicio N° 377.013 fue habilitado el día 31/7/2001, y se encuentra a nombre de José María Sotelo DNI N° 6.993.892, dirección El Paraíso, Taco Ralo; testimonial de Marino Rafael Sotelo, Lidoro Rubén Barrientos y José María Sotelo; inspección ocular del Juez de Paz de Taco Ralo.

Destacó que los testimonios que produjo la parte actora, en relación a la prescripción no fueron impugnados, se corroboran y coinciden con las demás pruebas presentadas y que al hacer una evaluación conjunta e integral, generan la convicción de que son verídicos y constituyen un elemento adicional de prueba que respalda la pretensión de adquirir la propiedad del inmueble por prescripción.

Indicó que mediante la cesión de acciones y derechos posesorios y litigiosos otorgada por el Sr. José María Sotelo, celebrado el 27/3/2019, el accionante acreditó el vínculo jurídico que unió ambas posesiones sobre el predio en cuestión. Agregó que dicho instrumento se encuentra certificado por el escribano público Gonzalo Martínez Iriarte.

Concluyó que Grupo Los Maran SRL, ha ejercido la posesión a título de dueño, a través de la accesión de posesión por un período superior a veinte años, sobre el inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

### 3.- Recurso de la parte demandada:

La letrada Adriana Marta Madariaga, en el carácter de apoderada de Fundación Madariaga expresó en cuanto a la reconvención por reivindicación que la documentación que alega el Sentenciante que su parte no presentó se encuentra agregada con la contestación de demanda y la interposición de la reconvención, a saber: oferta de donación, modificación de oferta de donación y aceptación de oferta de donación a favor de Fundación Madariaga, que configuran el título de propiedad que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario.

Sostuvo que agregó nuevamente las escrituras traslativas de dominio en esta oportunidad y dijo que también se encuentran agregadas en el expediente de la Casa de las Heladeras, que fuera ofrecido como prueba.

Mencionó que su parte demostró la tenencia de la posesión como ser la cancelación de la hipoteca parando el remate el bien, la posesión que ejerció con el informe de bosques y también la entrega de la posesión que surge del mismo instrumento de donación en donde se nombra como lindera a la supuesta vendedora o transmitente de la posesión a la contraparte.

Refirió que Fundación Madariaga tienen por objeto la conservación del último vestigio de bosque chaqueño que existe en la provincia y conforme los informes de google maps agregados por su parte al expediente se demuestra que la fecha en la cual se comienza a hacer actos de efectiva posesión por parte de la contraparte es posterior al año 2012 en donde, de manera ilegal y sin permiso del estado comienzan con los desmontes furtivos, y para su parte es la primera noticia de una turbación de la posesión pública y pacífica que tenía, ya que hasta ese momento el bosque se mantuvo incólume, conservando toda su biodiversidad. Agregó que el mismo empleado de la firma

contraria manifiesta que comenzó a trabajar desde el año 2011 en el lugar puesto que recién se realizó el desmonte y la siembra.

Expuso que la demandada probó ser la propietaria y poseedora del mismo, el cual le fue donado para protección de su bosque nativo, es decir la Fundación no tenía que hacer tareas de laboreo ni de sembradío, tenía que cuidar y mantener el bosque. Agregó que su responsabilidad se vio turbada con la usurpación por el Sr. Federico Antonio Maranzana en calidad de Gerente General de Los Maran SRL. Agregó que el Sr. Sotelo no tenía ningún derecho sobre la propiedad de litis y se lo vendió a Maranzana en 2013 fecha en la cual el bosque nativo sin ningún tipo de cultivo. el que fue arrasado y sojizado.

Dijo en cuanto a que el Sr. Juez manifestó que no se encuentra acreditado en el proceso que el Sr. Maranzana tuviera conocimiento de la titularidad del inmueble a favor de Fundación Madariaga que el Sr. Maranzana presentó en la demanda un plano de mensura firmado por él, por el Agrimensor Carlos Alberto Sueldo Mat Prof 193, por Federico Augusto Navarro Ing. Geodesta Geofisico Mat Prof 038 en donde el predio figura a nombre de Fundación Madariaga Padrón 92317 Matrícula 43705 Matrícula Registral G1874, además demanda a Fundación Madariaga y presenta como prueba el certificado de dominio expedido por el Registro de la Propiedad de la Pcia de Tucumán a nombre de la Fundación Madariaga.

Al ingresar en los agravios atinentes a la prescripción esgrimió que una escritura de cesión de acciones y derechos no hace por si sola prueba sobre los actos posesorios del transmitente de la posesión al actor, si no están acompañados por otras pruebas, como por ejemplo: fotografías de actividades de cultivo, etc. Agregó que la inspección ocular, lo único que demuestra son los actuales actos posesorios, pero no la posesión de la supuesta cedente.

Mencionó que el medidor de luz que se encuentra a nombre de José María Sotelo fue solicitado en el 2001 y la demanda fue ingresada en el 2019 por lo que no habrían transcurrido los 20 años que la ley requiere para que prospere el pedido de prescripción adquisitiva.

Indicó que el testigo Sotelo manifiesta solamente haber nacido en el lugar y haber vendido el inmueble en el año 2013 pero nunca hace mención a los actos posesorios ni tampoco al lugar exacto donde nació, ya que el paraíso es un vasto lugar y que el acta de nacimiento diga genéricamente que nació en ese lugar no lo sitúa en el lugar mismo del inmueble de litis.

Adujo que el testigo Lindoro Rubén Barrientos manifestó que el inmueble fue comprado a Sotelo en el año 2013 y que todo era monte y que había un alambrado que fue corrido, pero en ningún momento se muestran fotos o pruebas de ese alambrado. Agregó que el lugar era monte virgen en su totalidad como lo manifestó el testigo o sea que la fundación hasta ese momento no podía saber de actos de usurpación realizados por terceras personas puesto que seguía cuidando el bosque sin ninguna variación.

Manifestó que la cesión de acciones y derechos posesorios por más que haya sido certificada por el escribano data del año 2013, o sea solo seis años antes de la interposición de la demanda.

Expuso que la demandada comprobó la existencia de una ejecución hipotecaria que realizó el Banco de la Nación Argentina, la cual canceló, lo que demuestra que los actos posesorios estaban siendo realizados por la Fundación Madariaga. Citó jurisprudencia que consideró aplicable al caso.

Alegó que se debe tener presente que el objeto de la Fundación es la conservación de la flora y la fauna autóctona, según consta en la documental acompañada, y por lo tanto la mejor exteriorización de su posesión es que durante el tiempo anterior a la pretendida prescripción no se pudieron

demostrar actos físicos de cultivo, alambrado o cercado y el bosque se encontraba virgen.

Argumentó que la sentencia recurrida no solo es errónea sino que es nula de nulidad absoluta y manifiesta ya que no constituye un acto jurisdiccional válido al carecer de requisitos fundamentales. Agregó que una sentencia sin argumentos lógicos, tan escueta que apenas se puede argumentar sobre la misma, conculca su derecho de propiedad, de raigambre constitucional, y también atenta contra el debido derecho de defensa

Formuló reserva de la cuestión federal.

La Sra. Fiscal de Cámara Civil, contestando la vista conferida, mediante dictamen de fecha 7/8/2024 dijo que la sentencia ha resguardado los extremos prescriptos para la protección del interés público en el régimen dominial y registral. En cuanto al planteo de nulidad recursiva dijo que la demandada expresa disconformidad con lo dispuesto en la sentencia atacada, sin que de ello surja que se hayan puntualizado vicios del procedimiento que no pudo conocerse con anterioridad al dictado de la sentencia y que habilite dicho planteo, ya que los agravios se dirigen contra el contenido de la resolución y no encuadran en el art. 802 del CPCC.

4.- Ahora bien, atento a que el recurrente en oportunidad de expresar agravios fundó el recurso de nulidad, implícito en el recurso de apelación, corresponde tratar el recurso de nulidad. Al respecto, estimo que debe desestimarse, desde que, conforme se ha sostenido de manera reiterada, los errores in iudicando que en realidad está expresando el apelante por vía del recurso de nulidad, son cuestiones atendibles por el recurso de apelación. Ello es así por cuanto, la nulidad de la sentencia debe interpretarse restrictivamente y declararse únicamente cuando el hipotético vicio no pueda remediarse al considerarse el recurso de apelación, a través del cual, el Tribunal de Alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción por omisión en la motivación.

5.- De manera liminar, cabe aclarar que atento a la entrada en vigencia del CCCN (Ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme Ley 27.077), atenta a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar las normas del Código Velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo Código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC (Ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

6.- Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

La parte demandada reconvino contra la actora por reivindicación del inmueble objeto de esta litis, en los términos del art. 4015 del CC por lo resulta necesario establecer los alcances de la reconvención por reivindicación.

La reconvención es una demanda autónoma que el demandado al contestar demanda introduce en el proceso, dirigida al actor, con independencia de la acción del mismo actor. Así como la demanda es un acto jurídico procesal formal de petición positiva de certeza por el que articula una pretensión, la reconvención es también un acto con las mismas características. Sin importar que lo articule el demandado, la actividad desplegada por el reconviniente no es la de demandado, sino la de un verdadero actor. Por lo cual la confluencia de una demanda y una reconvención constituye una

acumulación por supuesto de acciones y de pretensiones, pero conceptualmente es también de procesos.

Por lo expuesto corresponde en primer lugar establecer si la parte demandada demostró los extremos necesarios en los que sustenta su pretensión.

En primer lugar debemos recordar que la definición legal de la acción de reivindicación está dada por el art. 2758 del Código Civil, que expresa 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”, y la doctrina la ha conceptualizado como aquella acción que tiene por objeto recuperar una posesión de la que hemos sido privados, restableciendo así el ejercicio del derecho real correspondiente (Salvat - Argañaraz, Derechos Reales, T° III, n° 2034). Siguiendo a los arts. 2758 y 2772 del Código Civil, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: 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, y resulta procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que aquella exista, obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituirlo dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (arg. arts. 2778, 2782, 2785 y 2794 del C. Civil; CSJTuc., sentencia n° 1021, 2/8/2017, “Villaluenga Carlos Macario vs/ Romero Antonio Orlando s/ Reivindicación”).

Ahora bien, el presupuesto de la acción reivindicatoria es la prueba del dominio - si no en cabeza del actor, al menos en la de sus antecesores - y no la prueba de un título (arts. 2758, 2772, 2774, etc. del Código Civil), punto de partida al que no se opone el art. 2790, pues para el éxito de la acción de reivindicación fija una presunción de propiedad (y de posesión) que será una presunción, pero lo presumido es, además de la posesión, la propiedad (conf. Zannoni - Kelmelmajer de Carlucci, “Código Civil...”, t. 11, com. art. 2758, pág. 771 y com. art. 2790, pág. 948).

Al respecto se ha sostenido que una vez que el actor acredita su mejor derecho sobre el inmueble mediante el título respectivo, la única posibilidad concreta que le asiste al demandado para detener la acción es probar que ha poseído durante el lapso requerido por la ley para que se configure la usucapión larga y que oponga tal excepción o defensa en el juicio reivindicatorio. Si esto no ocurre, como en el caso en análisis, dado que el título del actor se halla revestido de una presunción de legitimidad que para el demandado es absoluta e irresistible, no podrá resistir con éxito la acción reivindicatoria (v. Kiper, C., “Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba”, JA, 1983-IV-328; Forniellas, S., “La prueba del dominio en el juicio de reivindicación”, JA, 1946-III-sec. doctr., 6 y sigtes.; Mariani de Vidal, M. “Curso de derechos reales”, t. 3, p. 217).- ( CCC, Sala 3, “Prado Luis Adrian Vs. Molina Héctor Guillermo S/ Reivindicación”, sent. N°370 de fecha 29/07/2016).

Por otra parte, no es indispensable acompañar las diversas y sucesivas escrituras traslativas que constituyen los antecedentes del título del reivindicante. Son suficientes las constancias asentadas por el escribano de las anteriores transmisiones, si se las individualiza debidamente (Kiper, Acción reivindicatoria; legitimación activa y prueba, J.A., 1983-IV-322; S.C.B.A. Ac. 2456, del 20-5-60, en A y S 1960-IV-100, cit. por Bueres-Highton, ob. cit. pág. 605).

Analizando las constancias de la causa -contestación de demanda y juicio caratulado “S.I.A.M Sociedad Industrial Americana Maquinarias Di Tella Ltda. c/ La Casa delas Heladeras y TV s/ Cobro Hipotecario”- y considerando el marco legal expuesto, se observa que Fundación Madariaga presentó el título de propiedad que pretende reivindicar referido al inmueble ubicado en Graneros, Tucumán, denominado Estancia Los Britos Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección F,

Manzana o Lamina 157, Parcela la (5). Padrón: 92317.-Departamento Graneros-, Primer Distrito parte de la Estancia Britos, designada en sus antecedentes como lote Cinco con una superficie de cincuenta y siete mil novecientos noventa y dos hectáreas límites norte, Rio Marapa o Graneros, lote numero 4, adjudicado a José Ignacio Britos, María Cristofora Nieva, José Maria Coronel, Astemino Gerez y Simona Gómez lote dos, adjudicado a Fabian Lazarde y lote tres adjudicado a Bailón Lazarte, sur departamento de Guasayan, Provincia de Santiago del Estero, propiedad de Adrián Gutiérrez, Victor Coronel, Albornoz y Luis Silvatti, este, propiedades de Jesús María Correa, después estancia de Albornoz, Villa Pugio de Antenar Diez y con partes Luis Ruada y Pio Aguirre, después Estancia de Chiozza, oeste, lote 3 y 4, Romualdo Medina, Rico Montablos, Serafín Coronel, Domiciano Quintana, después Estancia Rodriguez; a través de:

Copia certificada de la escritura pública n° 201 - oferta de donación con cargo-, de fecha 25 de junio del año 1993 por medio de la cual la Fundación Madariaga adquirió de “Los Tres Campos SA” el inmueble descripto, otorgada por ante el Escribano Hector Oscar Izarra, quien fuera titular del Registro del Partido de Lanús número 131. En la citada escritura se expresa que el inmueble le corresponde a la donante por compra que hizo con fecha 5 de junio de 1976 al señor Jose Siderman según así resulta de la escritura pasada ante el Escribano de la Provincia de Salta don Carlos Ponce Martinez bajo el número 366.

Copia certificada de la escritura pública n° 367 - modificación de oferta de donación; “Los Tres Campos SA” a favor de Fundación Madariaga, de fecha 6 de septiembre del año 1994 referida al inmueble descripto, otorgada por ante el Escribano Hector Oscar Izarra, quien fuera titular del Registro del Partido de Lanús número 131.

Copia certificada de la escritura pública n° 568 - aceptación de oferta de donación; Fundación Madariaga, de fecha 14 de diciembre del año 1994 referida al inmueble descripto, otorgada por ante el Escribano Hector Oscar Izarra, quien fuera titular del Registro del Partido de Lanús número 131.

Informe efectuado por el Registro Inmobiliario de la provincia en fecha 27 de octubre del año 2020 del cual surge que el inmueble ubicado Estancia Los Britos Lote N° 5, Graneros identificado con Padrón n° 92317, corresponde a la matrícula registral G-1874.

A ello debe sumársele que la parte actora reconoció expresamente el la titularidad de dominio a favor de Fundación Madariaga del inmueble consignado mediante donación -cuyo cargo es revocado mediante escritura pública n° 336 de fecha 27 de agosto del año 1996 adjuntada en su totalidad en la expresión de agravios-, de ello da cuenta: el escrito de demanda de prescripción adquisitiva dirigido contra Fundación Madariaga; el informe de dominio del emitido por el Registro Inmobiliario acompañado en la demanda de donde surge la titularidad del inmueble a favor de la demandada; la contestación de agravios de la parte actora al decir: “En efecto, tal como surge de las propias constancias de autos, la fundación accionada adquirió la titularidad del dominio respecto del mencionado fundo por Oferta de Donación con Cargo otorgada por “LOS TRES CAMPOS S.A.” mediante Escritura N° 201 de fecha 25/06/1993, y por Aceptación de Donación efectuada mediante Escritura N° 568 de fecha 14/12/1994 ()” “En efecto, la titularidad, del inmueble ubicado en la localidad de El Paraíso, localidad de Taco Ralo, departamento Graneros de ésta Provincia, el que según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva No 80551/19, Expte N° 22032-S-19 de fecha 20/09/2019, se compone de una superficie de 15 hs. aproximadamente, no resulta un hecho controvertido entre las partes, por cuanto tanto actora como demandada, ofrecieron como el informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, del cual surge expresamente que FUNDACIÓN MADARIAGA se encuentra registrado como titular dominio de la propiedad objeto del presente proceso judicial, y es ante quien se encuentra interpuesta la presente acción de prescripción adquisitiva, y trabada la Litis, conforme los términos de Art. 24 Ley N°

14.159”.

Es decir que primero reconoce la titularidad de dominio y a posteriori en su contestación de agravios se contradice reconociendo y desconociendo al mismo tiempo la totalidad de la documentación acompañada por la demandada.

En este sentido, por aplicación de la denominada "teoría de los actos propios" resulta inatendible la pretensión que importe ponerse en contradicción con los comportamientos anteriores jurídicamente relevantes y plenamente eficaces (SCBA, L 86920, sent. del 08/10/2014; L 104305, sent. del 20/03/2013), por lo que primero reconocer el carácter de titular para después desconocerlo - tal como lo efectuó la parte actora- es una contradicción que no ha de ser receptada.

A su vez la pérdida de la posesión de la cosa y la posesión actual del inmueble por parte de Grupo Los Maran SRL se desprende -en forma inequívoca- de las declaraciones tanto de la parte actora como de la demandada y la inspección ocular realizada en estos actuados, en fecha 24/10/2023.

De esta manera el título de la parte actora se remonta al 5 de junio de 1976 conforme escritura pública n° 201, por lo que cobra vigencia la presunción establecida por el art. 2790 del Cód. Civil. La presunción de posesión se remonta hasta donde los títulos llegan, y por ello es que la acción reivindicatoria procederá “en los términos del art. 2790 del Cód. Civil, si el actor presenta un título de propiedad anterior a la posesión del demandado y éste no exhibe título, ni prueba haber adquirido el dominio por prescripción” (cfr. CSJTuc., sentencia N° 290 del 05/5/2010, cc N° 935 del 18/11/2004; N° 685 del 31/8/2000; sentencia del 13/5/1996 en “Aguirre, José G. vs. Luna, Juan B. s/ reivindicación”, entre muchas otras).

En el presente caso la parte actora al interponer demanda de prescripción argumenta que desde el año 2013 ejerce la posesión de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida como continuador de la posesión ejercida por el Sr. José María Sotelo, quien la ostentaba desde hace más de 60 años hasta su cesión por instrumento público.

Por ello resulta necesario efectuar un análisis en orden a dilucidar si la parte actora ha conseguido probar los extremos previstos en los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil a los fines de enervar la pretensión reivindicatoria.

Deviene necesario citar lo dicho por nuestra CSJT respecto de la prescripción: “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). No empece a la aplicación de dicha doctrina, la circunstancia, meramente accidental de que ella sea pronunciada en un proceso donde la prescripción se haga valer por vía de excepción y no de acción -cual acontece en la concreta especie bajo examen- pues la forma o modo procesal de esgrimir el derecho o facultad de que en definitiva se tratare, nunca podría erigirse en una causa válida para alterar su naturaleza intrínseca desde el punto de vista substancial. Desde esa perspectiva del derecho de fondo, la prescripción adquisitiva ostentará siempre una sola, misma e idéntica naturaleza, con independencia del medio

procesal para invocarla, y sea que se la haga valer por vía de acción, sea que se la oponga por vía de excepción. Y, por ello, habrá de ajustarse -de manera constante y uniforme- al concepto unívoco que de ella formulara el viejo art. 3948 del Código Civil. Este texto, en efecto, prescribía que la “prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”. En otras palabras -y a luz de expuestos textos legales- sea que se enarbore por vía de acción, sea que se la oponga por vía de excepción, la sentencia declarará que el usucapiente ha adquirido el derecho frente al propietario. Inviendo el dominio el carácter de exclusivo en los términos del art. 2508 Civil -o del art. 1943 C.Civ.Com- y de perpetuo a tenor de la doctrina del art. 2510 del Civil - actualmente en la del art. 1942 C.Civ.Com- el derecho en cuestión solamente se pierde para su titular cuando otro lo adquiere, ya de un modo derivado, ya por uno originario, cual precisamente acontece en el caso de la prescripción adquisitiva. Con la usucapión del dominio se opera también, la extinción de la reivindicatoria del antiguo propietario, pero no como efecto directo, sino indirecto y derivado. El antiguo propietario pierde la reivindicatoria porque pierde el dominio. Para que el dominio se pierda es preciso la actividad de otro (el usucapiente) que adquiere el dominio y, entonces, en razón de ello, como efecto indirecto, se opera la extinción de la reivindicatoria del antiguo propietario. Por ello, una sentencia que -por haber hecho lugar a la excepción de prescripción adquisitiva- termina rechazando la demanda de reivindicación instaurada en la causa, lo que en rigor está declarando es que se ha cumplido el “modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella”, es decir que el actor ha perdido su derecho de dominio a manos del demandado. Y, una vez firme, lo declarado pasa en autoridad de cosa juzgada con todos sus límites o alcances subjetivos y objetivos. Ahora bien, una sentencia que declare adquirido el dominio a favor del usucapiente, y que pase en autoridad de cosa juzgada exige estar cimentada en todo el rigor probatorio. De ese rigor formal -y con particular detenimiento en el aspecto probatorio- se hace eco el art. 24 de la Ley N° 14.159 en sus cuatro incisos. Es verdad que, a continuación, dicho texto legal dispone expresamente que las “disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treintaenal no se plantea en juicio como acción, sino como defensa”, y que la doctrina y jurisprudencia debaten el alcance que debe darse a dicho precepto cuando la prescripción es opuesta como excepción (ver KIPER-OTERO, Prescripción adquisitiva, p. 290 y ss, Santa Fé, 2017; LEVITAN, José, Prescripción adquisitiva de dominio, p. 92 yss, Buenos Aires 1977; KIPER, Tratado de Derechos Reales, Tomo II, pags. 620 y ss., Santa Fé, 2016), e incluso como contrademanda (LEVITÁN, José. op. cit., p. 101 y ss). El referido texto legal -cuando prescribe que las “disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio (...) no se plantee en juicio como acción sino como defensa”- lo que en realidad ha querido establecer es que no rige la suma de todos los recaudos allí consignados, en la medida que dicha exigencia ritual pudiera representar un recorte o cercenamiento al derecho de defensa en juicio de un usucapiente que -no obstante la ausencia de alguno de ellos- hubiera cumplido inequívocamente con los presupuestos de hecho contemplados en los arts. 4015 y 4016 del C. Civil. Más en modo alguno puedo suscribir una exégesis de dicho precepto, en virtud de la cual pueda interpretarse que cuando la prescripción se opone por vía de defensa, no se ha de exigir todo el rigor probatorio que debe razonablemente esperarse de una sentencia en virtud de la cual, en definitiva, se ha de declarar que el actor habría perdido su derecho de dominio, en el mismísimo momento que el demandado lo hubiera adquirido. Es que, de aceptarse la ausencia de rigor en la materia -si por ejemplo, se admitiera que con la sola prueba testimonial bastara para tener por acreditada la adquisición del dominio- el poseedor demandado podría obtener por vía oblicua, indirecta, lo que por ley le está vedado alcanzar de manera directa. Pues al demandado en una acción reivindicatoria le sería suficiente acreditar con testigos la procedencia de la excepción para obtener una sentencia favorable; y como -por hipótesis- dicha resolución habría de pasar en autoridad de cosa juzgada entre partes, en una segunda etapa, al vencedor en aquella contienda le bastaría con promover una nueva demanda justificando la concurrencia de los restantes

extremos y con la sola invocación de la cosa juzgada, obtenida con tanta laxitud probatoria en la primera contienda. Es con fundamento implícito en todo lo expuesto que, en su Sentencia N° 708/2005, esta Corte ha sentado las siguientes pautas hermenéuticas, que han de regir la materia bajo examen, y en las que ha seguido a la CSJN: “A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, plena, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 07/9/93, Glastra S.A. c/ Estado Nacional y otros”, ED, 159-233: Bueres-Highton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pag. 749)...”. A su turno, en Fallos 300:651, puede leerse que, conforme la Excma. CSJN: “Debido al carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en su art. 2373 y el constante ejercicio de esa posesión, deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente”. (CSJT - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal- “s/Reivindicación”, Sentencia n° 863 del 7/7/2022, dictada en el presente expte.).

Haciendo un análisis de la prueba documental ofrecida por el actor que tengo a la vista observo: copia certificada de cesión de acciones y derechos posesorios otorgada por el José María Sotelo mediante escritura pública número 103 de fecha 27/3/2019, referida al inmueble objeto de la presente litis, otorgada por ante el Escribano Gonzalo Martínez Iriarte, titular del Registro Notarial N° 58; plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 80551/19, expte N° 22032-S-19 de fecha 20/9/2019; boleta de EDET período 5/2018 correspondiente al Servicio N° 377013 a nombre del Sr. José María Sotelo; fotocopia de DNI del Sr. José María Sotelo con fecha de emisión el 6/8/2012; acta de nacimiento del Sr. Marino Rafael Sotelo, DNI N° 17.554.472 de fecha 24/8/1966 expedida en Taco Ralo Departamento Graneros; oficio dirigido a EDET mediante el cual informó que el servicio N° 377013 fue habilitado el día 31/7/2001, y se encuentra a nombre del Sr. José María Sotelo, DNI N° 6.993.892, con dirección en El Paraíso, Taco Ralo.

Valorando dichas pruebas manifiesto que el pago de servicios no evidencia por sí, la existencia del poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión, ya que si bien pueden demostrar en un principio animus domini no son prueba fehaciente del ejercicio de actos posesorios. El pago de servicios constituye una exteriorización del animus posesorio y tiene un valor meramente complementario, pero es un elemento válido de especial consideración cuando se cumple regularmente en los términos periódicos de vencimientos o, cuando su pago, aunque tardío, es el resultado de una conducta espontánea e independiente de la eventual acción judicial. En el presente caso la boleta del período 2018 adjuntada no tiene sello de pagada y el informe expedido por EDET en cuanto a la titularidad del servicio no da cuenta que el pago del mismo haya sido cumplido con regularidad, es decir no hay constancia de pago alguno efectuado desde la habilitación del servicio - año 2001- hasta el presente, es por ello que no acreditan tampoco la ocupación a título de poseedor exclusivo durante el lapso de 20 años.

Respecto al DNI del Sr. José María Sotelo, en el mismo figura como domicilio ruta 157 El Paraíso Taco Ralo y en el acta de nacimiento del Sr. Marino Rafael Sotelo, consta como domicilio de su padre declarante -José María Sotelo- Taco Ralo Departamento Graneros. Ninguno de los elementos aportados sitúa a los Sres. Sotelo residiendo en el inmueble objeto de la presente litis sino que hacen referencia a la localidad y departamento.

En la inspección ocular realizada en fecha 24/10/2023 el Juez de Paz Nestor Antonio Ortiz, se constituyó en el inmueble objeto del presente juicio y expresó: “El fundo es de aproximadamente

unas 15 hectáreas de forma rectangular. En el mismo se desarrolla actividad agrícola en toda su extensión. En todo el predio existen restos de un sembrado de maíz que ya fue cosechado. No se observó nada que se pueda inventariar. El fundo aparentemente forma parte de una mayor extensión en la que se observa el mismo estado del sembrado y no existe ningún alambrado que los delimite. En el lindero este existe un cartel indicativo que reza la siguiente leyenda “Juzgado en lo civil de la II° Nominación Centro Judicial Concepción. Juicio: “Grupo Los Maran SRL c/ Fundación Madariaga s/ Prescripción Adquisitiva” Expte N° 590/19. Dadas las inclemencias climáticas, lluvia, la única persona que se encuentra prestando servicios es el Sr. Lidoro Rubén Barriento, quien se identifica con el DNI 23.467.307, quien indica que trabaja como encargado del campo, para el “Grupo Los Maran SRL” desde hace 23 años; es el Sr. Barriento quien nos sirvió de guía para recorrer el campo. En lo referente a la averiguación en el vecindario se hace constar que no se pudo realizar por cuanto la escuela del lugar se encuentra cerrada, sin personal alguno, y no existen casas cercanas”.

La inspección ocular descrita da cuenta del ejercicio de actos posesorios de la parte actora en forma actual sin poder remontarse -dado la falta de testigos- a la época en la cual comenzaron a llevarse a cabo por la parte actora y/o el Sr. Sotelo. Cabe resaltar que en la descripción del inmueble se especifica la falta de alambrado del mismo.

Con respecto a las pruebas testimoniales el testigo Marino Rafael Sotelo manifestó que tiene casa en Taco Ralo y está en el campo también, que es de su padre José María Sotelo; que su padre cedió la posesión de 15 hectáreas a Grupo Los Maran en el año 2013; que las 15 hectáreas no están alambradas; que Grupo Los Maran está en el inmueble desde el año 2013; que su papá está hace más de 50 años; que nadie le quiso quitar la propiedad a su papá; que las hectáreas vendidas no están alambradas; que las 15 hectáreas que vendió su papá eran monte y fueron desmontadas por el Grupo Los Maran en el año 2013; que su padre tiene 60 o 70 hectáreas y que compró posesión cediendo a Grupo Los Maran 15 hectáreas; que en esa fracción Grupo Los Maran siembran maíz, soja, poroto; que su familia no tenía conocimiento de una medida de no innovar sobre el inmueble; que su familia nunca pidió un informe al Registro Inmobiliario para saber a nombre de quien estaba la propiedad; que no inició el juicio sucesorio de su papá.

A su turno Lidoro Rubén Barrientos expuso que es encargado de campo de Grupo Los Maran; que conoce el inmueble objeto del juicio; que era del Sr. Sotelo; que grupo los Maran compró en el año 2013 pero que en el año 2019 tuvo la posesión porque se hizo la escritura; que antes estaba ahí el Sr. Sotelo que falleció; que nadie le quiso quitar la posesión ni a Grupo Los Maran ni al Sr. Sotelo; que la superficie son 15 hectáreas y lo sabe porque él la midió, que ahí se planta soja, maíz y poroto; que el Sr. Sotelo tenía hijos y la familia vive al lado del inmueble de Grupo Los Maran; que no sabe hace cuantos años estaba el Sr. Sotelo en la propiedad ni quien era antes de él propietario; que en el año 2014 se empezó a sembrar; que cuando el Sr. Sotelo tenía el inmueble era monte; que el Sr. Sotelo no puso nada.

Con respecto a lo depuesto por los testigos ambos fueron coincidentes en manifestar que antes de que la propiedad fuera vendida a Grupo Los Maran el inmueble era monte y que recién a partir de la cesión efectuada al citado Grupo se sembró maíz, soja, poroto. Es decir que conforme a los testimonios expresados no surgen acreditados actos posesorios por parte del Sr. Sotelo antes de la venta a Grupo Los Maran.

Por último en el caso del plano de mensura y la cesión de acciones y derechos posesorios, valorado juntamente con otros elementos probatorios a saber inspección ocular y prueba testimonial podría remontar la posesión animus domini al año 2019, lo cual resulta insuficiente para acreditar una supuesta posesión de 20 años.

Conforme a un detallado análisis de la prueba producida entiendo que no se acreditó la posesión alegada -sucedida- por el término legal. Ello por cuanto para transmitir derechos posesorios -por acuerdo de partes- debe acreditarse el vínculo jurídico y el hecho independiente de la posesión por parte del antecesor, lo que no pudo corroborarse y por tanto, no pudo adicionarse al tiempo de posesión alegado por el actor el de su anterior predecesor. Si bien no es necesario demostrar año por año que se ha poseído el inmueble, abarcando en forma exhaustiva todo el plazo de prescripción, resulta lógico requerir que comprendan, que se extiendan, por buena parte de ese lapso (SCBA DJBA 111-77 y ED 116-638), lo que implica la realización de actos posesorios en forma sucesiva durante el tiempo requerido por la ley, ya que inexorablemente el ejercicio de un señorío fáctico efectivo ha de dejar vestigios. Resulta llamativo que el Sr. Sotelo -quien conforme a los dichos del actor fue poseedor por más de 60 años- no haya demostrado acto posesorio alguno vg. la existencia de mejoras efectuadas en el inmueble y haber dejado constancia de ello o haberla requerido el actor luego en el juicio; no hay nada al respecto, sólo la declaración ante el escribano que resulta absolutamente insuficiente para acreditar el traspaso real de la posesión. Las testimoniales como pude observar dan cuenta de todo lo contrario al manifestar que el inmueble era un monte y que conforme a la inspección ocular el mismo ni siquiera estaba alambrado.

En definitiva no se acreditaron actos materiales que corroboren el ejercicio de la posesión por parte del Sr. Jose Maria Sotelo y la mera ocupación no implica posesión animus domini por más prolongada que sea ésta. Y, aunque las declaraciones testimoniales refieren a la antigüedad de la ocupación del Sr. Sotelo, no corresponde a los testigos sino al iura curia novit del tribunal juzgar acerca de si el que detenta una cosa lo hace nomine proprio o nomine alieno, como poseedor animus domini o como mero precarista. Y la circunstancia que ellos narren que lo ha sido por largo tiempo, no siempre permite presumir se haya hecho con la intención de adquirir la propiedad mediante usucapión. (STJ Sentencia 105 03/11/2004 en Expte. N° 23780/04 "Dalzotto, Aida María Y Otros C/ Zaupa Luisa Aurora Y/O Q.R. Ocupante S/ Reivindicación"; Sentencias 80/2017, 98/2017, entre otras) (STJ, Corrientes; "Tuama, Lucila Aurelia vs. Sandoval, Juan Carlos y/u ocupantes s. Reivindicación"; sentencia de fecha 6/12/2021; Rubinzal Online /// RC J 9199/21).

La jurisprudencia tiene reiteradamente dicho que el ingreso a un inmueble no presume existencia de posesión animus domini, por prolongada que haya sido la permanencia en él. No basta la mera detentación de la cosa, pues lo contrario importa confundir ocupación con posesión (CNCiv., sala D, 18/12/81, J. A., 1983-I, p. 360). De allí que sea exigible a quien inició el contacto con la cosa con un título de mero tenedor la prueba categórica sobre el comienzo de la posesión, o, lo que es lo mismo, la fecha de la interversión del título por el que la tenencia pasó a ser con "animus domini" (STJ en "Cirimele de Cavaglia Risia Doelia C/ Norma Cecilia Charles y/o Norma Lorena Gómez S/ Reivindicación", Expediente N° C01 - 21970/6, Sent. Civ. N° 8 del 6 /02/2018; "Lugo De Veron, Lucia C/ Alfredo Luis Tripaldi Y/O Q.R.P. Y/O Quien Se Crea Con Derechos S/ Prescripción Adquisitiva", Expediente N° C06 - 7635/3, Sent. Civ. N°127 del 7/11/2018; SC Buenos Aires, 5/3/85, J. A., 1985-IV, p. 174. Rev. L.L., t. 1985-D, p. 11). Es que, la satisfacción por el usucapiente de la carga de acreditar desde cuándo posee el inmueble con animus domini, resulta imprescindible a fin de poder tener por cumplido el plazo legal.

Por lo expuesto concluyo que la parte demandada Grupo Los Maran SRL no ha conseguido probar los extremos previstos en los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil por lo que corresponde hacer lugar a la acción de reconvención por reivindicación interpuesta por la parte demandada Fundación Madariaga, sólo en lo relativo al inmueble objeto de la presente litis, el cual se compone de una superficie de 15 hectáreas aproximadamente. La mencionada propiedad forma parte de una de mayor extensión que se identifica con Matrícula Registral G-1874; Nomenclatura Catastral, Padrón 92.317; Circunscripción II; Sección F; Manzana o Lámina 157; Parcela 1A (5). En consecuencia se

ordena que Grupo Los Maran SRL reintegre a Fundación Madariaga el inmueble descrito en el plazo de 10 días de quedar firme la presente resolución.

Las costas de la acción por prescripción deducida por la parte actora y de la reconvención por reivindicación interpuesta por Fundación Madariaga se imponen a la vencida Grupo Los Maran SRL en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT).

Por lo expuesto el agravio deviene admisible.

7.- En materia de costas de la alzada, atento al resultado arribado, se imponen a la parte actora vencida Grupo Los Maran SRL, conforme al principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 CPCCT).

Es mi voto.

El Sr. Vocal Dr. Roberto Santana Alvarado dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

#### RESUELVE

I).- HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 26/6/2024 por Adriana Marta Madariaga, en el carácter de apoderada de Fundación Madariaga, contra la sentencia n° 210 de fecha 6 de junio de 2024, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nom. del Centro Judicial de Concepción. En consecuencia se dispone: 1) NO HACER LUGAR a la acción de prescripción incoada por la parte actora Grupo Los Maran SRL. 2) HACER LUGAR a la acción de reconvención por reivindicación incoada por Adriana Marta Madariaga en el carácter de apoderada de Fundación Madariaga en contra de Grupo Los Maran SRL, debiendo restituir la posesión libre de ocupantes del inmueble sito en Estancia Los Britos de la localidad de El Paraíso, Taco Ralo, Dpto. Graneros, provincia de Tucumán, el cual se compone de una superficie de 15 hectáreas aproximadamente. La mencionada propiedad forma parte de una de mayor extensión que se identifica con Matrícula Registral G-1874; Nomenclatura Catastral, Padrón 92.317; Circunscripción II; Sección F; Manzana o Lámina 157; Parcela 1A (5), registrado a nombre de Fundación Madariaga, en el plazo de 10 días desde que la presente obtenga firmeza, todo bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública. 3) Costas: De la acción por prescripción adquisitiva y de la reconvención por reivindicación se imponen a la vencida Grupo Los Maran SRL, conforme a lo considerado.

II).- COSTAS: del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada Fundación Madariaga a cargo de Grupo Los Maran SRL (arts. 61 y 62 CPCCT).

III).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dr. Roberto Santana Alvarado

ANTE MI: Firma digital: Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria

**Actuación firmada en fecha 26/11/2024**

Certificado digital:

CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:

CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

Certificado digital:

CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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