Expediente: **3972/18**
Carátula: **GUTIERREZ MATILDE OLGA Y OTROS C/ MEDINA GRACIELA SUSANA Y OTROS S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA III**
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSO) CON FD**
Fecha Depósito: **17/04/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20175262858 - SECO, RUBEN FERNANDO-ACTOR/A
90000000000 - BRITO, JUANA ROSA-DEMANDADO/A
20205807056 - SECO, AILEN NICOLE-DEMANDADO/A
20175262858 - SECO, CESAR DARIO-ACTOR/A
20205807056 - MEDINA, SUSANA GRACIELA-DEMANDADO/A
20175262858 - GUTIERREZ, MATILDE OLGA-ACTOR/A
90000000000 - MEDINA, RODOLFO MARTIN-DEMANDADO/A
30715572318715 - FISCALIA DE CAMARA CIVIL COM. Y LABORAL
30715572318221 - AGENTE FISCAL II NOMINACION, -FISCALIA CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL II C.J. CAPITAL

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala III

ACTUACIONES N°: 3972/18

H102235463118

Expte. n° 3972/18

En la Ciudad de San Miguel de Tucumán, abril de 2025, reunidos los Sres. Vocales de la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial, Sala IIIa., Dres. Marcela F. Ruiz y Alberto Martín Acosta con el objeto

de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados **"GUTIERREZ MATILDE OLGA Y OTROS c/ MEDINA GRACIELA SUSANA Y OTROS s/ REIVINDICACION";** y abierta la vista pública, el Tribunal se plantea la siguiente cuestión: ¿ESTA AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de la votación, el mismo dio el siguiente resultado: Dres. Marcela F. Ruiz y Alberto Martín Acosta.

LA Sra. VOCAL DRA. MARCELA F. RUIZ, DIJO:

1. Agravios. Vienen los autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de fecha 23/04/2024 que hizo lugar a la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por la parte demandada y, en consecuencia, rechazó la acción de reivindicación promovida por los actores.

En primer lugar, le agravia la sentencia por considerar que el planteo de la excepción de prescripción adquisitiva se encuentra planteado de manera extemporánea.

Aduce que la sentencia de primera instancia carece de fundamento jurídico idóneo ya que no resuelve las cuestiones puestas a su conocimiento. Indica en este sentido que la prescripción interpuesta se encontraba suspendida hasta la fecha de divorcio, por lo tanto sostiene como

incorrecto computar los plazos de prescripción adquisitiva desde el año 1995, sino debió ser desde el año 2016.

Entiende que no se encuentra probada la causa por la cual la demandada ingresó a la propiedad tal como se alega. En este sentido, plantea que el regalo de bodas que alega no se encuentra probada, y por el contrario el accionante acreditó la escritura nro. 183. Explica que la demandada ingresó a la propiedad por ser esposa de uno de los actores, y no como un regalo de bodas, sino bajo el permiso de su titular.

Impugna la aplicación de la perspectiva de género en la sentencia recurrida, sosteniendo que la misma no resulta aplicable a los hechos del caso y que vulnera su derecho a la propiedad.

Cita además el art. 2368 CCCN como fundamento de la improcedencia de la defensa de prescripción adquisitiva. Señala que la demandada tuvo que probar la interversión del título. Agrega además que al excepción de prescripción adquisitiva debió ser formulada mediante reconvención.

Concedido el recurso de apelación y corrido el pertinente traslado de ley, la demandada contesta el recurso solicitando su rechazo en base a los argumentos a los cuales nos remitimos.

En fecha 23/07/2024 obra dictamen del Ministerio Público Fiscal.

Así, pasa la cuestión a resolver.

2. Análisis.

2.1. Excepción de prescripción adquisitiva.

En primer lugar, el apelante cuestiona la via procesal elegida. Sostiene que la misma debió haberse canalizado por el instituto de la reconvención. Cómo es sabido, la prescripción adquisitiva se puede hacer valer a través de dos vías procesales distintas. A fines de su admisibilidad, dependiendo el camino procesal elegido, difieren pues los requisitos instrumentales que se deben cumplimentar a raíz de su invocación. Éstas vías son: la demanda, (incluyo en esta el instituto de la reconvención que como se sabe, procesalmente, posee efectos similares al acto introductorio), para obtener un título en sentido instrumental a cuyo efecto se intenta la acción declarativa de prescripción adquisitiva de la ley 14.159 (con las modificaciones del decreto-ley 5756/58), y por su parte, la excepción o defensa de prescripción adquisitiva opuesta para evitar la desposesión en el juicio de reivindicación (Areán "Juicio de usucapión" p. 68/69).

En el caso de marras, la parte demanda intenta valer procesalmente la usucapión por vía de excepción. Cuando se elige este camino, nos encontramos en el caso de cuando el propietario de un inmueble que ha perdido la posesión, inicia un juicio de reivindicación contra el actual poseedor y éste último, al momento de contestar demanda, opone excepción de prescripción adquisitiva como defensa, fundada en su posesión pública, pacífica, continúa e ininterrumpida, llevada a cabo a lo largo del transcurso del tiempo, siendo requerido legalmente como mínimo un término de veinte años. Sin embargo, y desde el punto de vista procesal, no lo hace como reconvención, sino ejerciendo su derecho de defensa, ya que su pretensión no se traduce en la declaración de usucapión, sino el rechazo de la solicitud del actor reivindicante.

Por esta razón, es que dada estas circunstancias hipotéticas, no se debe cumplimentar ningún requisito exigido como recaudo de admisibilidad de ley 14.159, específicamente en su art. 24, que si son solicitados en el caso cuando la prescripción adquisitiva es intentada mediante vía de acción (o reconvención). Esto, por el inmueble ya ha quedado individualizado al demandarse, pero que, cabe aclarar, que no exime al excepcionante de producir toda la prueba que sea necesaria para obtener el éxito de su defensa, y que debe estar en íntima relación con la acreditación de los actos

posesorios ejercidos a lo largo del tiempo. (Cfr. Mariani de Vidal - Goldenberg- Kiper " Registro, excepción, prescripción adquisitiva y juicio de usucapión" La Ley 1989-E, 1084).

A esto se le debe agregar que, como es sabido, la prueba para la prescripción adquisitiva debe ser valorada de manera integral y no independiente cada medio probatorio, para así generar la convicción acabada en el Proveyente sobre su pronunciamiento. Por esta razón, es que dada estas circunstancias hipotéticas, y al fin del tratamiento de ambas, es que se debe cumplimentar los requisitos exigidos como recaudo de admisibilidad de ley 14.159, específicamente en su art. 24, que son solicitados en el caso cuando la prescripción adquisitiva es intentada mediante vía de acción (o reconvención).

Dicho esto, corresponde dejar sentado que en una materia tan delicada como la adquisición de dominio a través del instituto de la prescripción adquisitiva es preciso producir una prueba clara y convincente suficiente para demostrar que en realidad se ha tenido de un modo efectivo la posesión material con ánimo de dueño durante el tiempo señalado por la ley.

Se dijo que “la prueba, en los procesos de usucapión, debe ser contundente, clara, precisa y convincente; debiendo, así mismo, ejercerse un mayor rigor y estrictez en la apreciación de los medios probatorios” (CSJ Tuc sentencia 681 del 31-08-2000). “Siendo la usucapión un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley para su procedencia debe efectuarse de manera insospechada, clara y convincente, y la valoración de estas circunstancia debe formularse con criterio restrictivo” (CCCC Sala III “Varela Martina Saturnina s/prescripción adquisitiva” del 18-04-1997; “Pérez Jesús W. S/prescripción adquisitiva” del 05-08-1997; “Mercado Blanca Rosa s/prescripción adquisitiva” del 25-11-1997).- “Una prueba imprecisa y poco convincente no resulta suficiente para declarar el progreso de la usucapión” (CCCC Sala III in re “Toledo Clara Rosa s/prescripción adquisitiva” del 18-08-2004)” (CCCC Sala III in re “Luft Albarracín Germán Enrique s/prescripción adquisitiva” del 16-04-2008)”. (CCCC Sala III - Autos: Mendoza Angel Eduardo S/ Prescripción Adquisitiva - Sentencia n° 163 - Fecha: 13/05/2008).

En primer lugar, señalamos que la suspensión y la interrupción de la prescripción, como también la liberación de la prescripción cumplida, operan tanto en la prescripción liberatoria como en la adquisitiva (ALTERINI, Jorge Horacio en "Código Civil y Comercial Común. Tratado Exegético" 3era Ed. T. 11 p. 883). Dice el art. 2539 CCCN: "La suspensión de la prescripción detiene el cómputo del tiempo por el lapso que dura pero aprovecha el período transcurrido hasta que ella comenzó". Por su parte el art. 2543, inc. a indica "EL curso de la prescripción se suspende: a) entre cónyuges, durante el matrimonio". Como lo señala Areán, el fundamento de esta causal de suspensión es evitar que la paz conyugal sea alterada (AREAN, Juicio de Usucapión. p. 140). De este modo se ha sostenido que la suspensión queda incólume mientras subsiste la convivencia y el vínculo matrimonial se mantiene, pero no si se ha producido el juicio de divorcio. Una vez de producido este, los plazos se deben reanudar, pero de ningún modo en el tiempo que dura el matrimonio se encuentran corriendo. (KIPER, Claudio "Tratado de Derechos Reales" T. 2, p. 590).

De aquí es que podemos colegir que el cómputo tomado por el juez de primera instancia luce arbitrario, en el sentido que no se resguardó la debida fundamentación jurídica, y no se constituye en una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa.

Además, en el sentido que el apelante indicó que le agravia la sentencia por cuanto carece de fundamento jurídico idóneo ya que no resuelve las cuestiones puestas en su conocimiento, invocando la doctrina de la arbitrariedad, que procura cubrir supuestos en los que se detectan deficiencias lógicas del razonamiento o una total ausencia de fundamento normativo que impiden

considerar al fallo una sentencia fundada en ley, nos habilita para entrar a analizar la prueba rendida en la causa. Así, encontramos que:

a. Comprobantes de pago de impuestos y boletas de servicios, a nombre del actor Rubén Fernando Seco, por períodos discontinuados que comprende los años 2008 al 2014.

En cuanto a las boletas de pago de impuestos y servicios lo primero que hay que recordar es que “por sí mismas las facturas de servicios públicos así como las boletas de pago de impuestos están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada una posesión, pues tales instrumentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba, con mayor razón resultan inapropiadas e inconducentes en el caso analizado. La jurisprudencia ha dicho que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí, la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión. Es que para adquirir la posesión *ad usucapionem* es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por lo tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). El cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., El régimen procesal de la prescripción adquisitiva”, LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., “El proceso de usucapión”, pág. 165/166)” (CSJT sentencia N° 210 de fecha 28/3/2001).

Sumado a ello, este Tribunal no deja de lado la situación que tanto uno de los actores y la demanda, unidos en matrimonio, cumplían con su deber de cohabitación, y por ello quedó acreditado que los servicios se encuentran bajo la titularidad del Sr. Seco. Si bien se tiene dicho que quien detente las boletas de servicio se presume que realizó el pago sin importar la titularidad del mismo, en este caso en particular no cabe darle el valor probatorio de posesión exclusiva de la demanda ya que en el período que acredita su pago se encontraba unida en nupcias con el actor, y ello no tan sólo que la perjudica en el sentido probatorio, sino que al encontrarse en estado de indivisión la misma es aprovechada a los otros comuneros ya que no demostró haber acreditado tal posición por sí en forma excluyente, continua e ininterrumpida.

b. Acta de matrimonio, Tomo 167 – Acta 644 del año 1994, que da cuenta que entre uno de los actores y la demandada se unieron en matrimonio en fecha 27/10/1994. Asimismo, en su marginal, se encuentra anotada la sentencia de divorcio de fecha 29/11/2017 dictada por el Juzgado en Familias y Sucesiones de la VII° Nominación.

Cabe indicar que en la especie, no se ha pretendido unir una posesión, supuestamente ejercida en forma exclusiva por la demandada, sino que en todo momento se ha ha hecho alusión a una única y misma posesión (rectius coposesión) en cabeza de ambos cónyuges, proseguida sin interrupción o solución de continuidad por la peticionante, desde el deceso de aquel. En efecto, dijo que fue un regalo del primer propietario fallecido, a ambos, es decir uno de los actores Seco y la demandada Medina.

No debemos perder de vista tampoco que en la sentencia apelada se tuvo como prueba de acto posesorio al acta de matrimonio por cuanto dijo que "...*Esta documentación fue emitida en un período de tiempo que va desde 1994 hasta el momento de la presentación de la contestación de la demanda*..." sin que en la causa se compruebe otra documentación del año 1994 que no sea el acta de matrimonio que aquí se analiza. Cabe indicar que las actas de matrimonio generan prueba fehaciente sobre el estado de una persona, mas no puede aprovecharse a esta para generar una presunción de verdad respecto a actos posesorios sobre un inmueble.

c. Declaraciones testimoniales. Cabe indicar que la sentencia indica que los mismos no fueron tachados, pero se desprende del cuaderno de pruebas nro. D4, en fecha 07/06/2022 los actores presentaron su escrito de tacha.

Adujeron que Fátima Esmeralda Godoy es amiga de la demandada, alegando que cuando se le preguntó por las generales de la ley, la propia deponente contestó “Amistad”. Respecto Illan Yessica Natalia, también aludió a su relación de amistad en virtud que indicó “conocida más de ella que de él”. En cuanto a Hortensia del Carmen Villa, dijo ser pariente y tener una relación de amistad con la demandada. Además la tacha se dirigió a sus dichos, por cuanto no sabían indicar la ubicación del inmueble, ni la calle ni el número y que no conocían a la demandada en el año 1994 cuando se celebró el matrimonio entre las partes del juicio. En fecha 30/06/2022 contestó las tachas formuladas la demandada, y según proveído de fecha 04/07/2022 se reservó para ser tratada en definitiva, cuestión que no se realizó.

A los fines de seguir con la doctrina legal de la Corte Suprema de Justicia de la Provincia (Sent. nro. 1102, 28/06/2019 con actual composición) que pregona que "Es arbitrario y, por ende, debe descalificarse como acto jurisdiccional válido, el pronunciamiento que omite la consideración de la tacha opuesta contra un testigo cuya declaración se estima relevante para la solución del litigio", corresponde al Tribunal ingresar en su tratamiento en virtud de evitar futuros planteos de nulidad.

De los dichos de los testigos se evidencia la relación de amistad, dichos de manera expresa, y que no lucen como testigos necesarios para comprobar los hechos. La relación de vecindad no supone amistad en el caso. Nos encontramos en la situación de un inmueble que se encuentra ubicado en una zona urbana, por lo que entendemos que la misma procede. Interpretar que el código refiere a una "amistad íntima" para comprender a un testigo dentro de las generalidades de la ley sería caer en un razonamiento arbitrario e interpretar la ley con palabras que no indica. La ley procesal refiere a "amistad" sin diferenciar su grado.

Sin perjuicio de ello, no debemos dejar de señalar que con relación a la prueba testimonial, es sabido que ella, por sí sola, no alcanza a probar el animus dominini el corpus, y no se encuentra corroborada con otros medios probatorias que sustenten los dichos de los deponentes.

d. Respecto a los fundamentos utilizados por el juez de primera instancia, invocando la perspectiva de género, no es compartido por este Tribunal.

La aplicación de la perspectiva de género en el presente caso es un punto central del debate jurídico, ya que la sentencia de primera instancia utilizó este criterio para reforzar la posición de la demandada en su defensa de la prescripción adquisitiva. Sin embargo, la parte actora cuestiona la pertinencia y el alcance de su aplicación, argumentando que el derecho real de dominio no puede ser desplazado por consideraciones subjetivas que no se encuentran debidamente acreditadas.

Indicó el juez *a quo* que, juzgar con perspectiva de género era suponer que: "...*Toda la prueba producida en autos, analizada bajo la mirada de género, indica que si dos personas convivían, ambas trabajaban y construyeron una casa que fue asiento del hogar conyugal (realizándose cerramiento, con ingreso independiente, etc.) lo razonable es inferir que lo hicieron con ánimus domini, de allí que se considere que se encuentran suficientemente acreditados los hechos fundantes de la pretensión liminar*..."

La perspectiva de género en la justicia se basa en los principios de igualdad y no discriminación, reconocidos en normas internacionales como la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW), la Convención de Belém do Pará, y en la legislación nacional, incluyendo la Ley 26.485 de Protección Integral para Prevenir, Sancionar y Erradicar la Violencia contra las Mujeres. En términos procesales, aplicar la perspectiva de género significa analizar los hechos y la normativa teniendo en cuenta las desigualdades estructurales que

afectan a las mujeres en la sociedad y garantizar una resolución justa que no profundice situaciones de vulnerabilidad.

El argumento de la parte actora es que la aplicación de la perspectiva de género en este caso no se justifica, ya que no se ha probado una situación de vulnerabilidad estructural ni dependencia económica que afectara a la demandada. Coincidimos en este aspecto, ya que el derecho aún sigue siendo una ciencia, y por lo tanto para que opere necesita de su debida comprobación; de lo contrario se tornaría un mero relato de axiología arbitraria. En este sentido, la apelante sostiene que el fallo desvirtúa la finalidad de la perspectiva de género al aplicarla sin un análisis riguroso de la realidad socioeconómica de la demandada y sin valorar el impacto que esta decisión genera sobre el derecho de propiedad de los actores.

Uno de los riesgos en la aplicación de la perspectiva de género en conflictos de derecho real es que no debe utilizarse como un argumento absoluto que desplace normas de orden público. En este caso, la cuestión central es determinar si efectivamente la demandada poseyó el inmueble con ánimo de dueña por el tiempo exigido por la ley, y si la perspectiva de género puede modificar la valoración de los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva.

Cabe poner de resalto en primer lugar que, aunque la presente se trata de una acción de reivindicación ejercida por propietarios desposeídos en contra de las actuales ocupantes, lo cierto que en realidad también se ventila un conflicto típicamente jurídico familiar puesto que uno de los actores en su proporción y demandada son ex esposos con una historia detrás de desavenencia familiar.

En este sentido se ha dicho que “el problema de la vivienda se agudiza durante las crisis familiares (nulidad, divorcio, separación). Determinar a cuál de los cónyuges o ex convivientes corresponde el uso del hogar conyugal y resolver la inevitable tensión entre los bienes (regidos por los principios de los derechos reales y personales) y las exigencias familiares (dominadas por el Derecho de Familia) representa uno de los puntos cruciales a la hora analizar las consecuencias de estas graves vicisitudes...” (Kemelmajer de Carlucci, Aída, “Protección jurídica de la vivienda familiar”, ed. Hammurabi, Bs. As., 1995, p. 225).

Ahora bien, no debe usarse a la perspectiva de género como un mecanismo de suplir negligencias probatorias, o como un método de justificación dogmática.

En autos la demandada no acreditó su interversión del título de manera acabada y suficiente conforme lo dicho. No acreditó, ni siquiera invocó situaciones de vulnerabilidad y discriminación, ni de la prueba rendida en autos tampoco surge así. El razonamiento entonces es arbitrario por parte del juez aquo. Supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al propietario el ejercicio de sus facultades, esto es, la realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de ella. La mera afirmación de haber poseído el inmueble por haber seguido habitándolo, o de haber efectuado ampliaciones, no basta por sí sola para cumplir con todos los recaudos legales exigibles a los fines de la adquisición del dominio por prescripción adquisitivano resultando suficiente para ello la ocupación, el pago de impuestos o el plano de mensura, toda vez que constituyen actos materiales que puede realizar un simple detentador” (CSJT, “Isasmendi Juan Antonio s/ Prescripción adquisitiva”, Sent. 1229, 25/11/2008).

Reiteramos, en el caso surgen las acreditaciones sobre el estado de vulnerabilidad especial que el caso le trae, ya que no se encuentra agregado al plexo probatorio que una decisión procedente del pedido de los actores llevaría a la demandada a graves riesgos por su condición de mujer. La perspectiva de género constituye una herramienta tendiente a que todo el ordenamiento jurídico se

interprete y aplique de tal manera que no resulte lesivo o perjudicial a las partes involucradas. La perspectiva de género es una forma de concretar un mandato constitucional/convencional que obliga al Estado argentino. Adquirió plena efectividad sobre todo el articulado del Código Civil y Comercial de la Nación en función de lo dispuesto en los arts. 1°, 2° y 3° del propio cuerpo legal, dada la centralidad que adquieren los derechos humanos en la interpretación y la aplicación de las normas, resaltando que la obligación de los operadores judiciales de aplicar la perspectiva de género en la interpretación. La aplicación de las normas no se reduce a su mera declamación.

Esta es una herramienta metodológica que permite erradicar las desigualdades de poder que existen entre los géneros, pero que no significa necesariamente realizar un análisis a favor de las mujeres. En el caso que una situación asimétrica de poder no se advierte, o bien la producción de un enfoque con estereotipos y en la vulneración de derechos de las mujeres, no cabe aplicar tal perspectiva con el objeto de derribar instituciones que son de orden público como el debido proceso, o en su caso, el derecho de propiedad del art. 17 CN.

Así, sin que se haya demostrado tener algún título o derecho que impida hacer lugar a la petición judicial de reivindicación formulada por los actores, no cabe otra solución, aun cuando los hechos sean analizados bajo una perspectiva de género (Ley 26485 de protección integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres; Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer -CEDAW- y Convención Interamericana para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra la mujer,), que no sea la del rechazo de los agravios.

Por otro lado, en su defensa, la demandada alega haber recibido el inmueble por un regalo o técnicamente llamado donación. Al respecto también debemos decir que en materia de donaciones se requiere que el donatario la acepte, y para el caso de que el objeto del acto sea un inmueble, el legislador exige que tanto la oferta como la aceptación se realicen por escritura pública bajo pena de nulidad (art. 1810 CCCN), cuestión no acreditada en autos.

En efecto, las donaciones deben ser aceptadas en la misma escritura pública o en otra, es decir, lo que debe constar en la escritura pública es el contrato: tanto la oferta como la aceptación. En el caso, la defensa argüida por los demandados basada en el supuesto de existir una donación del inmueble a su favor no puede ser atendida dado que no existe la mentada admisión por escritura pública de la donación, y su falta no puede ser suplida con la posesión ejercida sobre el inmueble en cuestión. En el mismo sentido, cabe destacar que la titularidad de los accionantes se encuentra inscripta en el Registro de la Propiedad del Inmueble, por lo que la donación no aceptada no tiene en esta instancia efectos legales.

Para concluir entonces, el silogismo en este caso se puede expresar en que la prescripción adquisitiva prospera cuando se posee un inmueble de manera pública, pafícifica e ininterrumpida por más de veinte años. En el caso, la demandada no probó de manera concluyente el cumplimiento de estos requisitos; por lo tanto la prescripción adquisitiva no procede y debe rechazarse la excepción opuesta.

Por lo tanto corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el actor, en virtud que la excepción de defensa de prescripción adquisitiva no es procedente conforme lo considerado.

2.2. Acción de reivindicación.

A tenor de lo dispuesto en el art. 782 CPCCT, por cuanto otorga facultades al tribunal de entrar analizar puntos que exceden en materia de agravios “..en razón de la solución que da al caso”, pasaremos a analizar la acción de fondo.

Se ha dicho al respecto que la acción reivindicatoria es la acción real que tiene por objeto defender en juicio la existencia del derecho real en aquellos casos en que haya mediado desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble, y así obtener su restitución. En términos generales, puede afirmarse que se trata de la acción que compete al titular de un derecho real que perdió la posesión contra quien posee la cosa indebidamente. Es una acción de condena y de carácter restitutorio, pues con ella se impone al demandado la condena de dar o restituir la cosa.

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.

La prueba documental adjuntada en la causa son suficientes para comprobar que los requisitos de la acción revindicatoria son procedentes. En efecto, se comprueba que mediante hijuela expedida por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación, se adjudicó el inmueble a Matilde Olga Gutierrez, Ruben Fernando Seco y César Darío Seco. Tal cuestión se encuentra asentada en el informe de dominio del Registro Inmobiliario de Tucumán. De las propias constancias de autos, se encuentra ocupada por la accionada Medina Graciela, y Ailen Nicole Seco, por lo que entonces se configuran los requisitos necesarios para la procedencia de la acción.

Además, cabe señalar conforme lo sostenido por la parte demandada que los accionantes en autos representan a un condominio, por lo que cabe descartar de la posibilidad de desechar la acción a tenor de la suerte que corra el régimen patrimonial de los ex cónyuges. En efecto, en el marco de la liquidación del régimen de comunidad de ganancias al que se encontraban sujetos mientras duró su vínculo matrimonial, en nada obstaculiza el dictado de la sentencia del reclamo reivindicatorio en tanto declara la existencia de un derecho real y condena a quien lo vulnera a respetarlo. En efecto, no es en el marco de este proceso que pueda darse tratamiento a las cuestiones relativas a las recompensas pretendidas por la demandada, ya que por el propio objeto de la demanda de reivindicación, ello configuraría no sólo una violación al principio constitucional de legítima defensa (art. 18, Constitución Nacional).

Con respecto al argumento de la parte demandada, respecto que no existe la reinvidicación entre cónyuges respecto a bienes que son gananciales, cabe indicar que el inmueble objeto de la litis pertenece al régimen de bienes propios por ser heredado por parte de uno de los actores. Así lo establece el art. 464 inc. b CCCN, por lo que no cabe hacer un mayor análisis al respecto.

Por ello, corresponde hacer lugar a la acción de revindicación interpuesta por Matilde Olga Gutierrez, DNI N° 3.925.959, Cesar Dario Seco DNI N°24.803.049 y Ruben Fernando Seco DNI N° 21.332.528, en contra de Graciela Susana Medina DNI n.° 22.428.687 y Ailen Nicole Seco DNI n.° 39.976.972. En consecuencia se condena a ésta última a restituir a los actores el inmueble ubicado en calle Diego de Rojas N° 725 de esta ciudad en el término de 10 días a partir de los plazos del art. 603 CPCCT, dejándolo desocupado y en estado en que la reivindicante pueda entrar en su posesión.

3. Costas. En razón del resultado arribado, las costas de Alzada le son impuestas a la parte apelante demandada vencida (art. 61 CPCC).

4. Honorarios. Reservar pronunciamiento para su oportunidad.

Así lo voto

EL Sr. VOCAL DR. ALBERTO MARTIN ACOSTA, DIJO:

Que estando de acuerdo con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, se adhiere a los mismos, votando en igual sentido.

Y VISTOS: El resultado de la votación consignada precedentemente, se :

RESUELVE:

1) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora en contra de la sentencia de fecha 23/04/2024 conforme lo considerado. En consecuencia se revoca la misma, quedando redactada de la siguiente manera:

“1) NO HACER LUGAR a la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por Graciela Susana Medina DNI n.° 22.428.687 y Ailen Nicole Seco DNI n.° 39.976.972 conforme lo considerado.

2) HACER LUGAR a la acción de revindicación interpuesta por Matilde Olga Gutierrez, DNI N° 3.925.959, Cesar Dario Seco DNI N°24.803.049 y Ruben Fernando Seco DNI N° 21.332.528, en contra de Graciela Susana Medina DNI n.° 22.428.687, Ailen Nicole Seco DNI n.° 39.976.972 y Medina Rodolfo Martin DNI N°8.084.917 y Brito Juana Rosa DNI N° 4.285.35. En consecuencia se condena a ésta última a restituir a los actores el inmueble ubicado en calle Diego de Rojas N° 725 de esta ciudad en el término de 10 días a partir de los plazos del art. 603 CPCCT, dejándolo desocupado y en estado en que la reivindicante pueda entrar en su posesión.

3) COSTAS a los demandados vencidos (art. 61 CPCCT).

4) HONORARIOS reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad”:

2) COSTAS de Alzada a la demandada vencida, conforme se considera.

3) HONORARIOS reservar pronunciamiento para su oportunidad.

HÁGASE SABER

MARCELA F. RUIZ ALBERTO MARTÍN ACOSTA

Ante mí:

FEDRA E. LAGO.

Actuación firmada en fecha 16/04/2025

Certificado digital:
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:
CN=ACOSTA Alberto Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20203119470

Certificado digital:
CN=RUIZ Marcela Fabiana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27223364247

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