

Expediente: **1662/18**

Carátula: **RAMASCO PADILLA JORGE EDUARDO C/ BERNACHI ROBERTO CARLOS Y OTROS S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

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

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

90000000000 - SANTILLAN, EVA MARGARITA-DEMANDADO/A  
27270168375 - BERNACHI, ALEJANDRA-DEMANDADO/A  
27270168375 - BERNACHI, ANDRES FERNANDO-DEMANDADO/A  
27270168375 - ALDERETE, ARIEL-DEMANDADO/A  
27270168375 - BERNACHI, FATIMA CAROLINA-DEMANDADO/A  
27270168375 - GONZALEZ, LEONARDO ROSENDO-APODERADO/A COMÚN DE LA PARTE DEMANDADO/A  
27270168375 - VERA, CLAUDIA INES-DEMANDADO/A  
27270168375 - BERNACHI, ROBERTO CARLOS-DEMANDADO/A  
90000000000 - BENITEZ, OSCAR SERGIO-DEMANDADO/A  
90000000000 - ARGANARAZ, SERGIO FRANCISCO-DEMANDADO/A  
30716271648133 - MANSILLA, DAINA GUADALUPE-N/N/A  
30716271648133 - RODRIGUEZ, MIA YULIANA-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, BRENDA BELEN-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, ARIANA MARIELA-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, MATEO BENJAMIN-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, ALBANA MILAGROS-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, ISIDRO TOMAS-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, CAMILA NAHIARA-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, LUDMILA ANDREA-N/N/A  
30716271648133 - RODRIGUEZ, JAVIER ANDRES-N/N/A  
30716271648133 - RODRIGUEZ, IGNACIO MANUEL FRANCO-N/N/A  
30716271648133 - VILLALVA, CARLOS NICOLAS-N/N/A  
30716271648133 - VILLALVA, AXEL LEONEL-N/N/A  
30716271648133 - BRITO, EVA-N/N/A  
30716271648133 - BENITEZ, JADE ZOE-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, AMBAR NICOLE-N/N/A  
30716271648133 - BENITEZ, WALTER LUCIANO JONAS-N/N/A  
20119103089 - ROUGES, MARCOS ANIBAL-POR DERECHO PROPIO  
20142259541 - RAMASCO PADILLA, JORGE EDUARDO-ACTOR/A  
27270168375 - BERNACHI, MARIA DE LOS ANGELES-DEMANDADO/A  
30716271648133 - BERNACHI, SERGIO MATIAS-N/N/A  
30716271648133 - BERNACHI, FRANCO THAIEL-N/N/A  
30716271648133 - BRITO, GASTON GUSTAVO-N/N/A

1

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 1662/18



H102345006908

**Autos: RAMASCO PADILLA JORGE EDUARDO c/ BERNACHI ROBERTO CARLOS Y OTROS S/ REIVINDICACION**

**Expte: 1662/18. Fecha Inicio: 08/06/2018.**

San Miguel de Tucumán, 24 de junio de 2024.

**Y VISTOS:** los autos "RAMASCO PADILLA JORGE EDUARDO c/ BERNACHI ROBERTO CARLOS Y OTROS s/ REIVINDICACION", que vienen a despacho para resolver, de los que

**RESULTA:**

I.- El 08/06/2018 (fs. 11/13) el Dr. Marcos Aníbal Rougés, apoderado de Jorge Eduardo Ramasco Padilla DNI 7.080.102, con domicilio en Calle Las Piedras n° 645 de esta ciudad, inicia acción reivindicatoria del inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la matrícula A-27592, ubicado en La Florida, Departamento de Cruz Alta, Barrio La Cancha de esta Provincia, identificado como Padrón n° 774931, Matrícula 12916, Orden 425, Circ. 1, Sección L, Lámina 139, Parcela 96 (18) B, el cual según Plano n° 8125 del año 1986, Expte. n° 2930, Letra P, año 1986, Informe de Verificación en Expte. N° 12, letra O del año 2013, Plano de Prescripción Adquisitiva vigente por resolución n° 1662/2013 del 01/11/13 por oficio judicial librado en Expte. n° 20163/2013, consta de una superficie según plano de 80.862,26 m<sup>2</sup>, Lado A-B 278,80 M, Lado A-F 317,89 M, Lado F-E 302,09 m, Lado E-D 209,97 m, Lado D-C 23,29 m, Lado C-B 22,84 m, y que linda al Sur con Herrera y camino público, al Oeste con Herrera e Ingenio Florida, al Norte con Juan A. Ortiz, y al Oeste con Ebraim Ale.

Manifiesta que le corresponde el inmueble a su mandante por sentencia firme de fecha 20/05/2013, recaída en el juicio de Prescripción Adquisitiva deducido en los autos "Ramasco Padilla Jorge Eduardo vs. Solsona Santiago Mamerto s/ Prescripción adquisitiva", Expte. n° 58/92, que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nom.

Refiere que la presente demanda tiene por objeto que se reivindique dicho inmueble y se condene a los demandados, y/o a cualquier otro ocupante, a proceder a la inmediata desocupación del mismo. Indica que los demandados que se mencionan fueron identificados como ocupantes en el acta labrada por el Juzgado de Paz respectivo, en la Medida Preparatoria pertinente que se llevó a cabo en los autos "Ramasco padilla Jorge Eduardo s/ medida preparatoria (viene del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V° Nom., Expte. 5288/17), Expte. 2842/17", que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nom., a saber: 1- Rosa Haidé Carabajal, 2- Felipe Oscar Ortiz, 3- Claudia Vera, 4- Roberto Carlos Bernachi, 5- Fátima Carolina Bernachi, 6- María de los Ángeles Bernachi, 7- Javier Rodríguez, 8- Andrés Bernachi, 9- Leonardo González, 10- Alejandra Bernachi, 11- Ariel Alderete, 12- Víctor Horacio Alderete, 13- Eva Margarita Santillán, 14- Oscar Sergio Benítez, y 15- Sergio Francisco Argañaraz.

Explica que durante la tramitación del juicio de prescripción adquisitiva, el inmueble -cuyo dominio ya le pertenecía por el transcurso del tiempo, faltando solamente la sentencia declarativa de tal adquisición- fue ocupado por estas personas sin derecho alguno.

Cuenta que su mandante mantuvo con todos ellos diversas conversaciones explicándoles que se trataba de un inmueble de su propiedad, y estos así lo reconocieron y aceptaron quedar como comodatarios, pero luego todos ellos decidieron negarse a devolver cuando la obligación restitutoria se hizo exigible.

Señala que siendo requeridos los ocupantes, en una medida preparatoria, a los fines de que indicarán el carácter de su ocupación, los demandados respondieron así:

- Rosa Haidé Carabajal y Oscar Felipe Ortiz dijeron: "No soy la propietaria del terreno, lo es el Sr. Padilla pero hicimos un papel donde él nos prestaba para que vivamos pero por un accidente que sufrió la casa no lo tengo".

- Claudia Vera expresó: “No posee título de propiedad que acredite ser la dueña del terreno. No somos los dueños, tenemos la posesión del lugar por pagar los impuestos desde hace diez años”.
- Roberto Carlos Bernachi y su esposa (que se niega a identificarse), expusieron: “No sabe si éste tiene el título de propiedad”.
- Fátima Carolina Bernachi dijo: “No contesta la pregunta del apartado a), nos manifiesta que la Srta. Bernachi María de los Ángeles (hermana) es la que sabe todo lo relacionado a los papeles del terreno y que desconoce si hay algún título de propiedad”
- Javier Rodríguez expuso: que su padre el Sr. Andrés Bernachi no se encuentra, al igual que su madre”
- Leonardo González “no se encuentra en la vivienda”
- Alejandra Bernachi expuso: “Que ella se abstendrá de contestar las preguntas de los apartados a), b) y c)”.
- Ariel Alderete mencionó: “Que su padre es el dueño de la propiedad”
- Víctor Horacio Alderete dijo: “No lo recuerda y manifiesta que todavía no poseen el título de la propiedad”.
- Eva Margarita Santillán respondió: “Que está viviendo hace cincuenta años, y que su marido Segundo Brito (fallecido hace once años) hizo un papel con el Sr. Padilla del terreno, que no recuerda de lo que se trataba el mismo. No posee título de propiedad”.
- Oscar Sergio Benítez contestó: “Es el propietario y no posee título de propiedad”.
- Ramón Lucas Toledo dijo “Que la propiedad es del Sr. Padilla, y éste le va a hacer una cesión de la propiedad por tantos de servicio trabajados”. (SIC)
- Sergio Francisco Argañaraz contestó: “Que la propiedad es del Sr. Padilla pero que vive allí hace diez años. No posee título de propiedad”.

Menciona que el Oficial Público recalcó que “ninguna persona entrevistada presentó títulos de propiedad”.

Aclara que, de todos los nombrados, el único contra el cual no se dirige la demanda es el Sr. Ramón Lucas Toledo, al que su mandante efectivamente reconoce que se comprometió a cederle una parcela por los servicios trabajados.

Explica que el demandar por reivindicación no implica en modo alguno otorgar a ninguno de los demandados el carácter de poseedores, ya que son tenedores.

Invoca doctrina que considera aplicable.

Sostiene que, de lo expresado, surge con claridad que su mandante es titular de un derecho real de dominio y que los demandados, en su mayoría, lo reconocen y ocupan en su nombre, pero que se ve obligado a interponer la presente acción a fin de recuperar el “corpus”, ante la negativa de aquéllos en regularizar sus situaciones o hacer abandono del inmueble ajeno.

Por último, ofrece pruebas.

Resultó sorteado el Juzgado Civil y Comercial de la VI° Nom.

II.- En fecha 11/09/2018 (fs. 16/17) la parte actora acompaña acta de cierre de cierre de mediación sin acuerdo.

III.- Por decreto del 09/10/2018 (fs. 20) el Juzgado Civil y Comercial Común de la VI° Nom. se declaró incompetente para entender en estos autos por razones de economía procesal y de conexión instrumental, en virtud de que del escrito de demanda se desprende que ante el Juzgado de igual fuero de la VII° Nom. tramitan los autos "Ramasco Padilla Jorge Eduardo s/ medida preparatoria. Expte. 2842/17".

IV.- En fecha 23/10/2018 se remiten los autos a este Juzgado, siendo recibidos el 24/10/2018 (fs. 22).

V.- El 29/03/2019 (fs. 51) la actora acompaña documentación original, la que se reserva en Caja Fuerte del Juzgado.

La documentación consiste en:

- Testimonio de hijuela extraído de los autos caratulados "Ramasco Padilla Jorge Eduardo c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción adquisitiva". Expte. 58/92, que tramitan ante el Juzgado de Primera Instancia, en lo Civil y Comercial Común de la I° Nom., a cargo de la Dra. Viviana Inés Gasparotti Jueza Subrogante, secretaria a cargo del Proc. Raúl Frías Alurralde y Dra. María Fernanda del H. Silva .

- Primera ampliación de hijuela de testimonio de hijuela de fecha 07/02/2017.

- Copias certificadas por Escribano Público, del Testimonio de Hijuela y de la Primera ampliación de Hijuela.

- Constancia de inscripción provisional en el Registro Inmobiliario.

- Constancia de inscripción definitiva en el Registro Inmobiliario.

- Matrícula (folio electrónico) A-27592 (Cruz Alta). Ubicación del inmueble: La Florida. Nomenclatura Catastral: Circ. 1, Secc. L, Manz./Lám. 139, Parc. 93 (18) B, Padrón Inmobiliario n° 774931, Matrícula Catastral: 12916/425. Medidas, linderos y superficie: s/ plano: superficie según plano: 80862,26 m2. Mide en polígono 1, del vértice B al A: 278,80 m; del vértice A al F: 317,89 m; del vértice F al E: 302,09 m, del vértice E al D: 209,97 m; del vértice D al C: 23,29 m; del vértice C al B: 22,84 m; Linda al Sur con Herrera- Camino Público; al Oeste con Herrera- Ingenio La Florida; al Norte con Juan A. Ortíz; y al Este con Ebraim Ale. Plano: n° 8125- Mensura y Div.-Expte.: 2930-P-1986. Antecedente dominial: FRE: A-18410. Titularidad del dominio: a nombre de Ramasco Padilla, Jorge Eduardo DNI 7.080.102, según Hijuela en los autos "Ramasco Padilla Jorge Eduardo c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción adquisitiva" Expte. n° 58/92, Juzgado de I° Instancia en lo Civ. y Com. Común de la I° Nom. Auto de adjudicación: 20/05/2013. Reign. 21/02/2018. Reg. definitiva: entró 86993, Fecha 13/12/2017.

VI.- Por proveído del 30/04/2019 (fs. 58) se ordena correr traslado de la demanda.

En fecha 08/05/2019 se confeccionan 15 cédulas al Juez de Paz de La Florida, las que fueron retiradas el 09/05/2019 para su diligenciamiento.

En fecha 10/05/2019 fueron notificados Rodriguez Javier, Santillán Eva Margarita, Alderete Victor Horacio, Benitez Oscar Sergio, Ortiz Felipe Oscar, Argañaraz Sergio Francisco, Gonzalez Leonardo, Bernachi Alejandra, Bernachi Andrés, Vera Claudia, Bernachi Roberto Carlos, Bernachi Fátima Carolina, Alderete Ariel, Carabajal Rosa Haide y Bernachi María de los Ángeles (conf. cédulas

obrantes a fs. 61/75).

VII.- En fecha 21/05/2019 (fs. 112/121) se presenta Oscar Sergio Benitez DNI 18.184.215, a través de su abogada patrocinante Dra. Nidia Beatriz Gauthier, interpone excepción de prescripción del inmueble y, en subsidio, contesta demanda.

a- Afirma tener la posesión pública, continua e ininterrumpida del inmueble cuya reivindicación se persigue, apta para adquirir el dominio por prescripción veintañal, por lo cual opone la defensa de prescripción en virtud del art. 286 CPC, en contra del progreso de la presente demanda.

Indica que no alcanza con reunir los requisitos suficientes para iniciar demanda de reivindicación del inmueble de su propiedad, pues no goza, ni nunca ejerció la concurrencia simultánea de los extremos de título y modo suficiente (art. 1892 CPCCN) que lo habiliten a la presente acción en su contra.

Refiere que la posesión comporta el poder de disposición, que se ejerce o se ejerció, poder del cual nunca gozó el accionante de autos sobre el corpus de la cosa, es decir, sobre la porción de terreno correspondiente a una parcela dentro de la mayor extensión, del padrón 371343, que le pertenece desde que tomó posesión de ella, con ánimo de dueño, por espacio de casi 30 años a la fecha; lo cual lo habilita por ley a prescribir.

Reitera que, por dicha razón, viene a oponer la excepción de prescripción con entidad suficiente para adquirir derechos reales sobre la porción de terreno, de una superficie de 576 m<sup>2</sup>, ubicado sobre la Avenida Capitán Jaime Sola, donde tiene su vivienda, por todo el tiempo requerido por la ley para prescribir.

Cuenta que la primera acción promovida por el accionante en contra de esta parte la constituye una acción penal de usurpación, causa Benitez Sergio Oscar s/ Usurpación- Expte. n° 8977/12, con presencia policial, exigiendo por las vías de hecho el abandono del inmueble. Agrega que, no obstante dicha acción penal se hallaba prescripta al tiempo de su interposición en el año 2012 (fue archivada), consta como antecedente de actos de turbación a su propiedad, en el interdicto posesorio iniciado por el suscripto en el año 2016, Expte. 4107/16 "Benitez Sergio Oscar c/ Ramasco Padilla Jorge s/ interdicto de retener la posesión".

Explica que no existiendo noticias de que el accionante detentara derechos, y tuviera títulos y/o poseyera la totalidad del terreno cuya propietaria y titular registral (al tiempo de iniciar esta parte la posesión sobre el inmueble en el año 1990) era la Ex Compañía Azucarera del Norte; permaneció en la posesión ininterrumpida del inmueble, a título de dueño, sin ningún tipo de reclamos de persona alguna que se considerara con derecho sobre esta porción, con aptitud suficiente para iniciar una acción de reivindicación en su contra luego de tantos años de haber detentado la propiedad de la cosa.

Menciona que nunca recepcionó cartas documentos o reclamos por denuncias policiales, o de cualquier especie que le advirtieran la propiedad del inmueble en cabeza del accionante, sino que, por el contrario, ha permanecido sin actos de prohibición en contra de la posesión hasta el año 2012 en que el Sr. Ramasco Padilla inició una demanda de usurpación, que jamás le fue notificada y se archivó. Agrega que el actor ocupaba la parte trasera del inmueble, sin título de ninguna especie, explotando la tierra dejada por la compañía azucarera, que era un terreno inculto.

Manifiesta que en la misma situación jurídica en que el actor poseía, lo hacía esta parte, así como los demás propietarios asentados desde hace muchísimos años en el lugar.

b- Asimismo, contesta demanda. Realiza la negativa de rigor. Impugna la hijuela, considerando que dicho título no puede serle oponible en atención a su posesión de buena fe, en los términos del art. 1893 CCCN. Impugna el plano de mensura presentado a los fines de la hijuela, base de la acción de reivindicación.

Relata su versión de los hechos, manifestando que posee, a título de dueño, una porción de tierra que ocupa desde el año 1990 (habiéndose posesionado desde hace 29 años a la fecha) en los terrenos incultos y abandonados, que antiguamente eran de la Ex. Compañía Azucarera de Tucumán, identificada por el padrón n° 371343; por lo cual su posesión es de más de 20 años y así lo fue en forma pública, pacífica, ininterrumpida, teniendo dicha fracción una superficie de 576 m<sup>2</sup>, según se conformaba su extensión antes del desapoderamiento perpetrado por el demandado en el año 2011, por el que ha reclamado resarcimiento en los autos de interdicto posesorio en el Juzgado Civil y Comercial, Sec. V°, Expte. n° 4107/16. (actualmente con apertura de la causa a prueba).

Realiza una descripción del inmueble. Reseña hechos de turbación y de daño respecto de su inmueble (año 2011). Menciona que inició una acción colectiva de amparo a la posesión, ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la II° Nom., en los autos caratulados María de los Ángeles Bernachi y otros c/ Ramasco Padilla Jorge s/ amparo a la simple tenencia, en la que afirma que el Juzgado resolvió en forma contraria al derecho invocado sin siquiera realizarse una inspección ocular. Relata nuevos actos de turbación y amenaza de despojo ocurridos en el 2016. Menciona los antecedentes de la relación con el accionante de autos, refiriendo que en el año 2009 el demandado fue su patrón en la cortada de ladrillo lindante a su terreno. Vale aclarar que los términos de la contestación de demanda son muy similares a la demanda que fue presentada, por esta parte, en el Expte 4107/16, y que acompaña con esta contestación.

Por último, ofrece prueba documental e informativa.

VIII.- En fecha 24/05/2019 (fs. 134/140) se presentan Eva Margarita Santillán DNI 6.412.108 y Sergio Francisco Argañaraz DNI 24.164.342, a través de su abogada patrocinante Dra. Nidia Beatriz Gauthier, e interponen excepción de prescripción y contestan demanda.

a- En cuanto a Eva Santillán, manifiesta tener la posesión pública, continua e ininterrumpida sobre la fracción de inmueble del padrón 371343, por más de 30 años a la fecha, apta para adquirir el dominio por prescripción veintañal, por lo que opone al progreso de la presente acción, la defensa de prescripción (art. 286 CPC).

Afirma que el inmueble de Eva Santillán Vda. de Brito es una propiedad del predio, cuyo padrón 371343, fue propiedad de la Ex Compañía Azucarera del Norte. Agrega que el terreno que ocupa tiene 25 m de frente por 58 m de fondo, siendo una superficie aproximada de 1450 m<sup>2</sup>, y que linda al Sur con Av. Jaime Sola, al Norte (fondos de su terreno) con la cortada de ladrillos que explota el accionante, al Este con el inmueble del Sr. Oscar Sergio Benítez y al Oeste con la familia Bernachi.

Explica que esta parte entró en posesión del inmueble en el año 1985, junto a su esposo y sus dos hijas mayores, ocupando una parcela de los terrenos dejados por la Ex Compañía Azucarera del Norte, que eran sembradíos de caña de azúcar, y habían sido abandonados 30 años atrás, al tiempo de iniciar su posesión. Añade que en dicho terreno, donde no existía calle, ni servicios de agua y luz, construyeron su casa, ya que no tenían vivienda propia y tampoco contaban con el dinero para adquirir un inmueble donde vivir.

Continúa diciendo que después de unos años de vivir en el sitio, nacieron sus hijas mellizas, constando en su partida de nacimiento, de fecha 03/04/1991, el lugar de la vivienda de sus padres.

Cuenta que su familia se desarrolló y creció en dicho inmueble donde construyeron su vivienda de una superficie de 120 m<sup>2</sup>, que alberga a sus hijas y nietos; por lo que existiendo menores pide se dé intervención al Ministerio Pupilar.

Aclara que en el tiempo en que poseyó el inmueble no ha recibido cartas documentos, ni reclamos policiales, ni de ningún tipo con entidad suficiente para interrumpir su posesión de más de 20 años (dice tener 34 años como poseedora)

Indica que en el año 2011, el Sr. Ramasco Padilla, quien se posesionó para explotar la tierra en cortadas de ladrillos en los terrenos del fondo de los inmuebles de las familias que dan a la calle Capitán Sola, comenzó a amedrentar a esta parte y a todos los vecinos poseedores, diciendo que debían abandonar los inmuebles porque eran de él, que tenía títulos, y que les prestaba para vivir hasta que le comprarán, caso contrario les destruiría las casa con una topadora.

Refiere que en noviembre del 2011 el actor les corrió los cercos de los terrenos, destruyéndolos, y haciendo un zanjón que los despojó de parte del fondo de sus casas, por lo cual iniciaron un amparo a la simple tenencia, en los autos Bernachi María de los Ángeles C/ Ramasco Padilla Jorge, que tramitó ante Juzgado de Doc. y Loc. de la II° Nom., y fue desestimado por no ser la vía adecuada para la defensa de su posesión.

Acompaña como prueba documental una boleta de luz a nombre de Brito Segundo, del año 2010, servicio n° 356185, a fin de que EDET informe la época del alta del servicio. Ofrece prueba informativa.

- Así también, contesta demanda, impugna el título del que intenta valerse el actor Ramasco Padilla, la mensura del año 1986 y los linderos y descripción del inmueble cuya hijuela se mandó a inscribir en el Registro Inmobiliario.

Manifiesta que el actor presenta como fundamento de su derecho una hijuela obtenida en los autos Ramasco Padilla Jorge c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción, Expte. 58/92, donde se subroga por cesión de derechos posesorios en los derechos que le corresponderían al Sr. Ortiz Juan Alberto sobre dos inmuebles, uno de los cuales se refiere al padrón 371343, que es parte de la mayor extensión del terreno que habita. Agrega que el citado Ortiz nunca poseyó el inmueble 371343, ya que el padrón poseído por este es el n° 174624, siendo prueba de ello los linderos que describe la mensura confeccionada en el año 1986, que se mandó a actualizar sin un relevamiento adecuado, ya que los linderos mencionados no se corresponden con el padrón 371343. Afirma que la sentencia de hijuela solo describe a uno solo de los padrones que se prescriben y no al padrón 371343.

A continuación describe las inconsistencias denunciadas de los linderos. Solicita que se realice una inspección ocular y deja planteada la nulidad de la hijuela emanada de la sentencia en los autos 58/92. Además, pide se libren oficios.

b- Respecto a Sergio Francisco Argañaraz, también opone excepción de prescripción (art. 286 CPC), afirmando ser poseedor del terreno de su propiedad, donde se halla construida la vivienda que fue poseída por el Sr. Ramón Rosa Argañaraz (abuelo del suscripto) quien falleció en el año 1997, dejando la casa que ocupó esta parte a fines del año 2003.

Relata que su abuelo se instaló en los predios de la ex Compañía Azucarera del Norte, en el año 1995 y compartían la vivienda en esos años, ya que trabajaban en la cosecha de limón y en la cortadas de ladrillos de la zona. Explica que luego de su fallecimiento, en el año 2003 ingresó a vivir en la casa que le correspondía como herencia de su abuelo, continuando con la posesión que éste

tenía.

Indica que durante todos estos años su posesión y la de su abuelo no fue interrumpida, ni por el actor, ni por las personas que decían tener la posesión del inmueble: Solsona Santiago Mamerto y Juan Alberto Ortiz.

Invoca escrito por el cual solicitaron la suspensión del trámite registral en los autos 58/92.

- Además, contesta demanda negando los hechos invocados por el actor en su contra. Nuevamente impugna la hijuela de que intenta valerse el actor, afirmando que no puede serle oponible por la posesión de buena fe que ejerce sobre una parcela del mismo inmueble, que conforma una superficie de 864 m<sup>2</sup>. Solicita se libren oficios.

IX.- En fecha 27/05/2019 (fs. 142) se presentan Gonzalez Leonardo Rosendo, Carabajal Rosa Haide, Ortiz Felipe Oscar, Vera Claudia Inés, Santillán Eva margarita, Benites Oscar Sergio, Bernachi Andrés Fernando, Bernachi Roberto Carlos, Bernachi María de los Ángeles, Bernachi Alejandra, Alderete Ariel y Rodriguez Vanesa de los Ángeles, a través de su abogado patrocinante Dr. Guillermo Albino Sokolic. Designan como apoderado común a Leandro Rosendo Gonzalez . Asimismo, plantean excepción de defecto legal -por no consignarse en la demanda el domicilio de los demandados- y la incompetencia de jurisdicción -por encontrarse el predio en cuestión en la localidad de La Florida, teniendo competencia para actuar el Juzgado de la Banda del Río Salí.

A su vez contestan demanda. Niegan los hechos invocados. Afirman que jamás abandonaron la posesión del inmueble en cuestión y que los títulos obtenidos por el actor no afectan los derechos de terceros.

Manifiestan que el actor obtiene sus pretendidos derechos mediante una estafa procesal, ya que menciona que durante la tramitación de la usucapión los presentantes ingresaron en el inmueble, lo cual es una falacia procesal y debería haber efectuado la denuncia judicial pertinente si así hubieran ocurrido los hechos.

Puntualizan que en el plano de prescripción adquisitiva no se registran las construcciones habitacionales que habitan y que fueron construidas y ocupadas por los presentantes y sus ascendientes, con anterioridad.

Señalan que en la demanda se menciona que los presentantes ocupan las fracciones con padrón catastral 774931 pero adjunta testimonios de hijuelas que se refieren a otro padrón catastral.

Cuestionan la medida preparatoria Expte. 2842/17 por ser unilateral y sin control de los interesados.

X.- El 27/05/2019 (fs. 144) se presenta Fátima Carolina Bernachi, a través de su abogado patrocinante Dr. Guillermo Albino Sokolic, se adhiere a la contestación de demanda efectuada por Leonardo Rosendo González y otros y ratifica la designación de apoderado común.

XI.- El 10/06/2019 (fs. 154) los Sres. Leonardo Rosendo Gonzalez, Claudia Inés Vera, Eva Margarita Santillán, Andrés Fernando Bernachi, Roberto Carlos Bernachi, María de lo Ángeles Bernachi, Alejandra Bernachi, Ariel Alderete, Fátima Carolina Bernachi y Sergio Francisco Argañaraz, manifiestan que son los únicos patrocinados por el Dr. Guillermo A. Sokolic, habiendo consignado por error el nombre de otros demandados. Ratifican íntegramente el contenido de la contestación de demanda, excepciones opuestas y la designación de apoderado común.

XII.- Corrido traslado de las excepciones (defecto legal e incompetencia), por presentación del 28/06/2019 (fs. 158) contesta la parte actora solicitando su rechazo con costas.

Señala que se demandó la reivindicación de un inmueble perfectamente determinado y se pidió que se notificara a todos los demandados, justamente porque ocupan dicho inmueble; por lo que no falta la indicación del domicilio. Sumado a ello, hace notar que todos ellos se presentaron y contestaron demanda.

Respecto a la incompetencia, sostiene que el Juzgado de la Banda del Río Salí tiene un juzgado de Familia y Sucesiones, pero no tiene competencia para acciones civiles como la reivindicación intentada en esta causa.

XIII.- Corrido traslado de la excepción de prescripción adquisitiva y de la documentación, interpuesta por el demandado Oscar Sergio Benitez, en presentación de 11/10/2019 (fs. 167) la actora manifiesta que ya ha contestado el traslado de las excepciones y pide que pasen los autos a resolver.

Por decreto del 24/10/2019 se dispone: "I) En cuanto a lo manifestado, advierta el presentante que en autos, mediante providencia de fecha 26.07.19 (fs. 164), se ordenó el traslado de las excepciones opuestas a fs. 78/121 - es decir de la excepción de prescripción- mientras que mediante providencia de fecha 19.06.19 (fs. 155) se dispuso el traslado de las excepciones opuestas a fs. 142 -excepción de defecto legal. Consecuentemente el traslado de fs. 166, resultó pertinente a efectos de que el presentante ejerza el debido derecho de defensa. II) Sin perjuicio, corresponde poner orden en el proceso: Atenta al estado procesal de la presente causa, vuelvan los autos a despacho para resolver, conforme lo ordenado a fs. 159 las excepciones de defecto legal e incompetencia. En cuanto a la excepción de prescripción: Tèngase presente para definitiva.- III) Constituyan las partes domicilio digital y los demandados Eva Margarita Santillán y Argañaraz Sergio Francisco cumpla con lo con lo dispuesto mediante providencia de fecha 19.06.19 pto. IV dentro del término de 48 hs., bajo apercibimiento de ley".

XIV.- Por sentencia del 11/02/2020 se resuelve no hacer lugar a las excepciones de incompetencia y defecto legal por improcedentes.

XV.- El 10/03/2020 (fs. 182) el apoderado común Leandro Rosendo Gonzalez; manifiesta que habiendo perdido contacto con su letrado patrocinante Dr. Guillermo Albino Sokoli (quien habría fallecido en el 2019), viene a constituir nuevo domicilio procesal en el casillero de su abogada patrocinante Dra. Miriam del Valle Lucena.

XVI.- El 18/09/2020 el Colegio de Abogados informa que el letrado Guillermo Albino Sokolic, según consta en sus archivos, falleció el 24/11/2019.

A su vez, en fecha 12/11/2020 el Colegio de Abogados informa que la letrada Nidia Beatriz Gauthier se encuentra activa al día de la fecha.

XVII.- Por decreto del 16/12/2020 se ordena correr traslado de la excepción de prescripción y de la documentación interpuesta por los demandados Eva Margarita Santillán y Argañaraz Sergio Francisco.

XVIII.- Mediante providencia del 06/04/2021 se remiten los autos a la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida, que por turno corresponda a fin de que asuma la representación del menor Javier Rodriguez (demandado en autos).

El 23/04/2021 la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la I° Nominación, teniendo en cuenta que este proceso tiene por objeto la reivindicación de inmuebles que se encuentran en el Barrio La Cancha, La Florida, Departamento Cruz Alta y que en estos habitan menores, siendo ese su centro de vida, conforme lo dispuesto en el punto I-a de la Resolución

194/20 del Sr. Ministro Pupilar y de la Defensa, corresponde la intervención de la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida con asiento en la ciudad de Banda del Río Salí; por ello considera que debe correrse vista a dicho Ministerio Pupilar.

En fecha 18/05/2021 el Ministerio Pupilar de BRS solicita se le corra vista del acta de nacimiento del menor involucrado en la litis.

Por decreto del 06/07/2021 se dispone librar oficio al Juez de Paz con jurisdicción en La Florida, Dpto. Cruz Alta, a fin de que realice una inspección ocular en el inmueble para constatar si habitan menores.

En actuación del 12/08/2021 obra acta de inspección ocular, en la cual se detallan los nombres y DNI de los ocupantes del inmueble de la litis. Asimismo obran DNI o actas de nacimiento de los niños menores de edad.

En presentación del 14/10/2021 la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida, con asiento en la ciudad de Banda del Río Salí toma intervención, en el rol complementario, por los N. N. y A: Mansilla Daina Guadalupe, DNI 53.809. 235, Mia Yuliana Rodriguez, DNI 47.500.033, Brenda Belén Bernachi, DNI 50.679.335, Ariana Marianela Bernachi DNI 48.009.821, Sergio Matias Bernachi, DNI 45.335.706, Mateo Benjamín Bernachi DNI 55.204.137, Albana Milagros Bernachi, DNI 48.200.444, Franco Thael Bernachi, DNI 58.330.493, Isidro Tomás Bernachi, DNI 58.608.746, Camila Nahara Bernachi, DNI 58.098.218, Ludmila Andrea Bernachi DNI 54.708.222, Rodriguez Javier Andrés, DNI 45.730.288, Ignacio Manuel Franco Rodriguez, DNI 50.465.372, Carlos Nicolás Villalva, DNI 47.602.095, Villalva Axel Leonel, DNI 45.193.061, Brito Eva, DNI 56.101.715, Gastón Gustavo Brito, DNI 49.345.39, Jade Zoe Benitez, DNI 52. 078.372, Ambar Nicole Bernachi, DNI 58.432.817, Walter Luciano Jonas Benitez, DNI 45.725.082, conforme a lo normado por el art. 103 del C.C. Y C. Asimismo, solicita que la DINAYF tome intervención en el presente caso.

Por proveído del 20/10/2021 se tiene a la Defensoría de BRS por apersonada por los niños, niñas y adolescentes antes mencionados y se libra oficio a la DINAYF.

El 24/02/2022 contesta la DINAYF y remite informe de Rodriguez Mia Juliana.

IXX.- En fecha 15/03/2022 se ordena correr traslado de la demanda a Vanesa de los Ángeles Rodríguez.

El 23/03/2022 se remite cédula, siendo notificada el 25/03/2022 (conf. actuación del 29/03/2022).

XX.- En el presente proceso se ha implementado el trámite de la oralidad, de conformidad con lo previsto en la Acordada 1079/2018 y los arts. 30, 38 y cctes. del CPCC. En consecuencia, por decreto del 26/04/2022 se ordena la apertura a prueba y se fija fecha para celebrarse la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

Luego en varias oportunidades se suspendió y se fijó nueva fecha por falta de notificación a algunos demandados.

Finalmente, por providencia del 23/11/2022 se fijó fecha para el 06/02/2023. El 28/11/2022 se remitieron cédulas a las partes: al apoderado Rouges Marcos Anibal, a Gonzalez Leonardo Rosendo (apoderado común de los demandados) y a Santillán Eva Margarita, Benitez Oscar Sergio y Argañaraz Sergio Francisco en estrados digitales, a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de Banda del Río Salí, a Rodriguez Vanesa de los Ángeles, Alderete Víctor, Carbajal Rosa Haide, Ortiz Felipe Oscar.

La Primera Audiencia ha sido celebrada el 06/02/2023, a través de la aplicación Zoom. En aquella oportunidad se conectaron el Dr. Marcos Anibal Rouges (apoderado de la parte actora), el actor Ramasco Padilla Jorge Eduardo, Gonzalez Leonardo Rosendo (apoderado común de la parte demandada) y su letrada patrocinante Dra. Lucena Miriam del Valle, y la Dra. María Belén Aparicio por la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de BRS. Se hace constar que se conectó la demandada Rodriguez Vanesa de los Ángeles y manifestó que tanto ella como su hijo Rodriguez Javier ya no viven en el inmueble de la litis, por lo cual no tiene interés en el pleito. Además, hace saber que su ex pareja continúa viviendo en el inmueble con sus hijas menores edad, pero que éste está representado por la Dra. Lucena.

En atención a las pruebas que fueron ofrecidas, no se fija fecha para la Audiencia de Vistas de Causa.

XXI.- Por presentación del 21/03/2023 el actor constituye nuevo domicilio procesal, con el patrocinio de su abogado Dr. Roberto Viaña. Luego, el 03/04/2023, el actor manifiesta que revoca el poder oportunamente otorgado al Dr. Marcos Rouges.

XXII.- En autos se han producido las siguientes pruebas, según informe de la Actuaría del 26/04/2023: Del actor: Instrumental: Producida; Informativa producida. De la parte demandada: Instrumental: producida; Informativa: producida. Asimismo, se ponen los autos para alegar. El 17/05/2023 se remiten cédulas a Alderete Victor Horacio, Carabajal Rosa Haide y Ortiz Felipe Oscar, siendo notificados el 18/05/2023 (conf. actuaciones del 18/05/2023).

Por decreto del 10/05/2023, en atención a lo solicitado por la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida BRS, se ordena librar oficio al Juzgado de Paz con jurisdicción en la Florida, Dpto. Cruz Alta, a fin de que proceda a realizar una inspección ocular en el inmueble de la litis, para constatar si habitan en el mismo menores y, en su caso, solicite copia del DNI de estos.

El 18/05/2023 obra acta de inspección ocular con detalle de los ocupantes, aclarando quiénes son menores de edad. Asimismo, obran copias de los DNI de los menores y un certificado de discapacidad.

Solo la parte actora ha alegado en autos, mediante escrito del 07/06/2023.

Practicada planilla fiscal, la parte actora repone la misma por presentación del 22/08/2023; y respecto a los demandados, se los exime del pago por no revestir interés fiscal.

XXIII.- En consecuencia, los autos han sido llamados para sentencia por providencia del 01/09/2023.

El 20/09/2023 se remiten cédulas a los demandados Alderete Victor Horacio, Carabajal Rosa Haide y Ortiz Felipe Oscar, siendo notificados el 21/09/2023 (conf. actuaciones del 22/09/2023).

Por último, por providencia del 27/02/2024 se ordena que pasen los autos a despacho para resolver, conforme se encontraba ordenado el 01/09/2023; encontrándose en condiciones de emitir pronunciamiento.

## **CONSIDERANDO:**

### ***I.- La litis***

a) Jorge Eduardo Ramasco Padilla DNI 7.080.102, inicia acción reivindicatoria, en contra de 1- Rosa Haidé Carabajal, 2- Felipe Oscar Ortiz, 3- Claudia Vera, 4- Roberto Carlos Bernachi, 5- Fátima Carolina Bernachi, 6- María de los Ángeles Bernachi, 7- Javier Rodriguez, 8- Andrés Bernachi, 9-

Leonardo González, 10- Alejandra Bernachi, 11- Ariel Alderete, 12- Víctor Horacio Alderete, 13- Eva Margarita Santillán, 14- Oscar Sergio Benítez, y 15- Sergio Francisco Argañaraz.; respecto del inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la matrícula A-27592, ubicado en La Florida, Departamento de Cruz Alta, Barrio La Cancha de esta Provincia, identificado como Padrón n° 774931, Matrícula 12916, Orden 425, Circ. 1, Sección L, Lámina 139, Parcela 96 (18) B, el cual según Plano n° 8125 del año 1986, Expte. n° 2930, Letra P, año 1986, Informe de Verificación en Expte. N° 12, letra O del año 2013, Plano de Prescripción Adquisitiva vigente por resolución n° 1662/2013 del 01/11/13 por oficio judicial librado en Expte. n° 20163/2013, consta de una superficie según plano de 80.862,26 m<sup>2</sup>, Lado A-B 278,80 M, Lado A-F 317,89 M, Lado F-E 302,09 m, Lado E-D 209,97 m, Lado D-C 23,29 m, Lado C-B 22,84 m, y que linda al Sur con Herrera y camino público, al Oeste con Herrera e Ingenio Florida, al Norte con Juan A. Ortiz, y al Oeste con Ebraim Ale.

Manifiesta que le corresponde el inmueble por sentencia firme de fecha 20/05/2013, recaída en el juicio de Prescripción Adquisitiva deducido en los autos "Ramasco Padilla Jorge Eduardo Vs. Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción adquisitiva", Expte. n° 58/92, que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nom.

Refiere que los demandados fueron identificados como ocupantes en el acta labrada por el Juzgado de Paz respectivo, en la Medida Preparatoria que se llevó a cabo en los autos "Ramasco padilla Jorge Eduardo s/ medida preparatoria (viene del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V° Nom., Expte. 5288/17), Expte. 2842/17", que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nom. Explica que durante la tramitación del juicio de prescripción adquisitiva, el inmueble fue ocupado por estas personas sin derecho alguno.

Menciona haber mantenido con los demandados diversas conversaciones explicándoles que se trataba de un inmueble de su propiedad, que estos así lo reconocieron y aceptaron quedar como comodatarios, pero que luego decidieron negarse a devolver, cuando la obligación restitutoria se hizo exigible.

b) Por su parte, el demandado Oscar Sergio Benitez DNI 18.184.215, interpone excepción de prescripción adquisitiva y, en subsidio, contesta demanda.

En cuanto a la excepción de prescripción adquisitiva, afirma tener la posesión pública, continua e ininterrumpida del inmueble cuya reivindicación se persigue, apta para adquirir el dominio por prescripción veinteñal.

Manifiesta que el actor nunca gozó del *corpus* sobre la porción de terreno correspondiente a una parcela (de una superficie de 576 m<sup>2</sup>, ubicado sobre la Avenida Capitán Jaime Sola) dentro de la mayor extensión, del padrón 371343, que le pertenece desde que tomó posesión de ella, con ánimo de dueño, por espacio de casi 30 años a la fecha; lo cual lo habilita por ley a prescribir.

Explica que no existiendo noticias de que el accionante detentara derechos, y tuviera títulos y/o poseyera la totalidad del terreno cuya propietaria y titular registral (al tiempo de iniciar esta parte la posesión sobre el inmueble en el año 1990) era la Ex Compañía Azucarera del Norte; permaneció en la posesión ininterrumpida del inmueble, a título de dueño, sin ningún tipo de reclamos de persona alguna que se considerara con derecho sobre esta porción, con aptitud suficiente para iniciar una acción de reivindicación en su contra luego de tantos años de haber detentado la propiedad de la cosa.

Menciona que ha permanecido sin actos de prohibición en contra de la posesión, hasta el año 2012 en que el Sr. Ramasco Padilla inició una demanda de usurpación, que jamás le fue notificada y se archivó. Agrega que el actor ocupaba la parte trasera del inmueble, sin título de ninguna especie,

explotando la tierra dejada por la compañía azucarera, que era un terreno inculto.

Respecto a la contestación de demanda, impugna la hijuela, considerando que no puede serle oponible en atención a su posesión de buena fe, en los términos del art. 1893 CCCN. También impugna el plano de mensura.

Cuenta su versión de los hechos, manifestando que posee, a título de dueño, una porción de tierra que ocupa desde el año 1990 en los terrenos incultos y abandonados, que antiguamente eran de la Ex. Compañía Azucarera de Tucumán, identificada por el padrón n° 371343; por lo cual su posesión es de más de 20 años y así lo fue en forma pública, pacífica, ininterrumpida, teniendo dicha fracción una superficie de 576 m<sup>2</sup>, según se conformaba su extensión antes del desapoderamiento perpetrado por el demandado en el año 2011.

Realiza una descripción del inmueble. Reseña hechos de turbación y de daño respecto de su inmueble (año 2011). Menciona que inició una acción colectiva de amparo a la posesión, ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la II° Nom., en los autos caratulados María de los Ángeles Bernachi y otros c/ Ramasco Padilla Jorge s/ amparo a la simple tenencia, en la que afirma que el Juzgado resolvió en forma contraria al derecho invocado sin siquiera realizarse una inspección ocular. Relata nuevos actos de turbación y amenaza de despojo ocurridos en el 2016. Menciona los antecedentes de la relación con el accionante de autos, refiriendo que en el año 2009 el demandado fue su patrón en la cortada de ladrillo lindante a su terreno.

c) A su vez, los demandados Eva Margarita Santillán DNI 6.412.108 y Sergio Francisco Argañaraz DNI 24.164.342, interponen excepción de prescripción adquisitiva y contestan demanda.

- Eva Margarita Santillán, manifiesta tener la posesión pública, continua e ininterrumpida sobre la fracción de inmueble del padrón 371343, por más de 30 años a la fecha, apta para adquirir el dominio por prescripción veinteañal.

Afirma que el inmueble es una propiedad del predio que fue propiedad de la Ex Compañía Azucarera del Norte. Agrega que el terreno que ocupa tiene 25 m de frente por 58 m de fondo, siendo una superficie aproximada de 1450 m<sup>2</sup>, y que linda al Sur con Av. Jaime Sola, al Norte (fondos de su terreno) con la cortada de ladrillos que explota el accionante, al Este con el inmueble del Sr. Oscar Sergio Benítez y al Oeste con la familia Bernachi.

Explica que entró en posesión del inmueble en el año 1985, junto a su esposo y sus dos hijas mayores, ocupando una parcela de los terrenos dejados por la Ex Compañía Azucarera del Norte, que eran sembradíos de caña de azúcar, y habían sido abandonados 30 años atrás, al tiempo de iniciar su posesión. Añade que en dicho terreno construyeron su casa, creció y se desarrolló su familia.

Aclara que en el tiempo en que poseyó el inmueble no ha recibido cartas documentos, ni reclamos policiales, ni de ningún tipo con entidad suficiente para interrumpir su posesión de más de 20 años.

Refiere que en noviembre del 2011 el actor les corrió los cercos de los terrenos, destruyéndolos, y haciendo un zanjón que los despojó de parte del fondo de sus casas, por lo cual iniciaron un amparo a la simple tenencia, en los autos Bernachi María de los Ángeles C/ Ramasco Padilla Jorg, que tramitó ante Juzgado de Doc. y Loc. de la II° Nom., y fue desestimado por no ser la vía adecuada para la defensa de su posesión.

Así también, contesta demanda, impugnando el título del que intenta valerse el actor Ramasco Padilla (hijuela), la mensura del año 1986 y los linderos y descripción del inmueble, cuya hijuela se mandó a inscribir en el Registro Inmobiliario.

Manifiesta que el actor presenta una hijuela obtenida en los autos Ramasco Padilla Jorge c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción, Expte. 58/92, donde se subroga por cesión de derechos posesorios en los derechos que le corresponderían al Sr. Ortiz Juan Alberto sobre dos inmuebles, uno de los cuales se refiere al padrón 371343, que es parte de la mayor extensión del terreno que habita. Agrega que el citado Ortiz nunca poseyó el inmueble 371343, ya que el padrón poseído por este es el n° 174624. Afirma que la sentencia de hijuela solo describe a uno solo de los padrones que se prescriben y no al padrón 371343.

- Sergio Francisco Argañaraz afirma ser poseedor del terreno donde se halla construida la vivienda que fue poseída por el Sr. Ramón Rosa Argañaraz (abuelo) quien falleció en el año 1997, dejando la casa que ocupa desde fines del año 2003 y continuando con la posesión que éste tenía. Relata que su abuelo se instaló en los predios de la ex Compañía Azucarera del Norte, en el año 1995, ya que trabajaban en la cosecha de limón y en la cortadas de ladrillos de la zona.

Indica que durante todos estos años su posesión y la de su abuelo no fue interrumpida, ni por el actor, ni por las personas que decían tener la posesión del inmueble: Solsona Santiago Mamerto y Juan Alberto Ortiz.

Contesta demanda impugnando la hijuela de que intenta valerse el actor, afirmando que no puede serle oponible por la posesión de buena fe que ejerce sobre una parcela del mismo inmueble, que conforma una superficie de 864 m<sup>2</sup>.

d) Asimismo, se apersonaron los demandados Leonardo Rosendo Gonzalez, Claudia Inés Vera, Andrés Fernando Bernachi, Roberto Carlos Bernachi, María de los Ángeles Bernachi, Alejandra Bernachi, Ariel Alderete y Fátima Carolina Bernachi, designando como apoderado común a Leandro Rosendo Gonzalez.

Plantean excepción de defecto legal -por no consignarse en la demanda el domicilio de los demandados- e incompetencia de jurisdicción -por encontrarse el predio en cuestión en la localidad de La Florida, teniendo competencia para actuar el Juzgado de la Banda del Río Salí.

Contestan demanda, afirmando que jamás abandonaron la posesión del inmueble en cuestión y que los títulos obtenidos por el actor no afectan los derechos de terceros.

Manifiestan que el actor obtiene sus pretendidos derechos mediante una estafa procesal, ya que menciona que durante la tramitación de la usucapión los presentantes ingresaron en el inmueble, lo cual es una falacia procesal y debería haber efectuado la denuncia judicial pertinente, si así hubieran ocurrido los hechos.

Puntualizan que en el plano de prescripción adquisitiva no se registran las construcciones habitacionales que habitan y que fueron construidas y ocupadas por los presentantes y sus ascendientes, con anterioridad.

Señalan que en la demanda se menciona que los presentantes ocupan las fracciones con padrón catastral 774931 pero adjunta testimonios de hijuelas que se refieren a otro padrón catastral.

Cuestionan la medida preparatoria Expte. 2842/17 por ser unilateral y sin control de los interesados.

e) Por otro lado, la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida, con asiento en la ciudad de Banda del Río Salí tomó intervención, en el rol complementario, por los N. N. y A: Mansilla Daina Guadalupe, DNI 53.809. 235, Mia Yuliana Rodriguez, DNI 47.500.033, Brenda Belén Bernachi, DNI 50.679.335, Ariana Marianela Bernachi DNI 48.009.821, Sergio Matias Bernachi, DNI 45.335.706, Mateo Benjamín Bernachi DNI 55.204.137, Albana Milagros Bernachi, DNI 48.200.444,

Franco Thael Bernachi, DNI 58.330.493, Isidro Tomás Bernachi, DNI 58.608.746, Camila Nahara Bernachi, DNI 58.098.218, Ludmila Andrea Bernachi DNI 54.708.222, Rodriguez Javier Andrés, DNI 45.730.288, Ignacio Manuel Franco Rodriguez, DNI 50.465.372, Carlos Nicolás Villalva, DNI 47.602.095, Villalva Axel Leonel, DNI 45.193.061, Brito Eva, DNI 56.101.715, Gastón Gustavo Brito, DNI 49.345.39, Jade Zoe Benitez, DNI 52. 078.372, Ambar Nicole Bernachi, DNI 58.432.817, Walter Luciano Jonas Benitez, DNI 45.725.082, conforme a lo normado por el art. 103 del C.C. Y C.

f) Por el demandado menor de edad Rodriguez Javier, se presentó su madre Rodriguez Vanesa de los Ángeles, quien en la Primera Audiencia manifestó que tanto ella como su hijo ya no viven en el inmueble de la litis, no teniendo interés en el pleito.

## ***II.- La solución al caso***

En atención a que se demanda por reivindicación y que algunos accionados interponen excepción de prescripción adquisitiva, corresponde abordar las cuestiones siguiendo un orden lógico. Así, en primer término, se abordará las excepciones de prescripción adquisitiva, y luego, según el resultado arribado, se tratará la reivindicación.

## ***III.- Excepción de prescripción adquisitiva***

a) Encuadre Jurídico: Excepción de prescripción adquisitiva

Es sabido que la prescripción puede ser articulada por vía de acción o de excepción, y debe oponerse al contestar la demanda o en la primera presentación en el juicio que haga quien intente oponerla (arts. 2551 y 2553 CCyCN.).

De manera tal que el juicio de usucapión no es la única vía procesal para hacer valer la prescripción adquisitiva, ya que el demandado en un juicio de reivindicación puede enervar su progreso, oponiendo la excepción de prescripción adquisitiva (decenal o veinteñal). Recuérdese que éste es uno de los modos de adquirir el derecho real del inmueble que se pretende reivindicar, causando con ello la pérdida del derecho del reivindicante, lo que a su vez conlleva el efecto de que el hasta entonces titular vea extinguida su legitimación activa respecto de la acción reivindicatoria con relación a tal cosa. Sin embargo, no impone al demandado la carga o condición de plantear la acción de usucapión por vía reconventional, pues ella no es una acción que conduzca a una sentencia constitutiva del dominio adquirido por el usucapiente, sino meramente declarativa, tendiente a comprobar judicialmente y en proceso contradictorio con el titular de la registración dominial, especialmente, los extremos legales pertinentes, a fin de obtener la correspondiente inscripción registral del dominio así adquirido y su consecuente validez erga omnes (cfr. Claudio Kiper- Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva -Segunda Edición Actualizada- Ed.Rubinzal-Culzoni, 2022, p.356).

Asimismo, cabe señalar que el artículo 24 de la ley 14.159 expresamente excluye la aplicación de sus incisos a, a d, cuando la prescripción se opone por vía de excepción, motivo por el cual a la citada defensa se le aplica el régimen procesal de las excepciones previas, y sólo puede ser planteada por el poseedor demandado. Por su parte, en lo que atañe a los aspectos probatorios, como la excepción se plantea contra un contradictor con suficiente título, el juez debe ser riguroso en el análisis de los elementos probatorios aportados por quien opone la excepción de usucapión, siendo a cargo del excepcionante demostrar los veinte años de posesión efectiva, pública y continua, esto es que se han alcanzado los requisitos necesarios para extinguir el derecho del reivindicante (cfr. Claudio Kiper- Mariano C. Otero, ob. citada, p.357).

Es así que cuando la usucapión se hace valer como excepción destinada a resistir una acción reivindicatoria carece de toda justificación el conjunto de especiales requisitos procesales que rigen el juicio de usucapión, los cuales tienen sentido en ese caso pues se trata de obtener una declaración judicial oponible erga omnes. Pero cuando la prescripción se esgrime como defensa en un juicio de reivindicación, el dominio adquirido se opone únicamente contra el demandante que se atribuye la propiedad y a su turno la cosa juzgada sólo involucrará a las partes del pleito y no afectará a los terceros, quienes conservarán incólume acción para hacer reconocer el derecho de propiedad que sobre ese inmueble pudiera corresponderles (TSJ de Córdoba, 4-7-2000, "Co-lazo, Antolín Salustiano del Corazón de Jesús c/Nicolás, Raymonda s/Reivindicación, recurso de casación", RC J 431/06) (citada por Claudio Kiper- Mariano C. Otero, ob. citada, p.357).

Bajo estas precisiones se analizará el caso traído a estudio.

#### b) Individualización del inmueble

En este punto, cabe hacer notar que ninguno de los excepcionantes acompañó Plano de Mensura para prescripción adquisitiva, aprobado por la Dirección General de Catastro.

Los tres demandados excepcionantes dicen poseer fracciones de terreno que forman parte del padrón 371343:

- Oscar Sergio Benitez señaló que tiene la posesión de una parcela que cuenta con una superficie de 576 m<sup>2</sup>, compuesto de 18 m de frente por 32 m de fondo, con un largo de 57 m, ubicada sobre la Avenida Capitán Jaime Sola; y que linda al Este con propiedad de Lucas Toledo, al Oeste con propiedad de Eva Santillán Vda. de Brito, al Norte con la cortada del Sr. Ramasco Padilla y al Sur con calle Capitán Sola y finca Lebo.

- Eva Margarita Santillán sostiene que el terreno que ocupa tiene 25 m de frente por 58 m de fondo, siendo una superficie aproximada de 1450 m<sup>2</sup>, y que linda al Sur con Av. Jaime Sola, al Norte (fondos de su terreno) con la cortada de ladrillos que explota el accionante, al Este con el inmueble del Sr. Oscar Sergio Benítez y al Oeste con la familia Bernachi.

- Sergio Francisco Argañaraz afirma que la parcela que ocupa conforma una superficie de 864 m<sup>2</sup>.

#### c) Individualización del titular de dominio

De la Matrícula Registral A-27592 (Cruz Alta) surge que el titular registral del inmueble de la litis es Jorge Eduardo Ramasco Padilla, según Hijuela en los autos "Ramasco Padilla Jorge Eduardo c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción adquisitiva" Expte. n° 58/92, Juzgado de 1° Instancia en lo Civ. y Com. Común de la 1° Nom, Auto de adjudicación: 20/05/2013.

#### d) Apreciación de las pruebas

La prescripción como defensa tiende a evitar la desposesión pero no a la obtención de un título de dominio, por lo que no hay razón que justifique el cumplimiento de las formalidades y requisitos que la ley impone para el ejercicio de la acción, supuesto bien distinto y diferenciado por su objeto, pretensión y finalidad. De allí que las limitaciones y exigencias respecto de la prueba testimonial y del pago de impuestos que contiene la ley, no restringen la actividad probatoria del poseedor demandado para acreditar la usucapión que genera su defensa ni condicionan la admisión parcial de la excepción; siempre que valorados prudentemente y de acuerdo a las reglas de convicción arrojadas al proceso por el poseedor acrediten debidamente el hecho de la posesión, sus caracteres y el cumplimiento del plazo legal (CCCC- Concep. "ALDERETE EMILIA EUGENIA Vs. SINGH RENE ALBERTO S/ REIVINDICACION". Nro. Sent: 53 Fecha Sentencia 29/05/2009).

Los excepcionantes acompañaron:

\* Oscar Sergio Benitez:

- Copias de certificado de residencia del año 2011, para presentar ante EDET.
- Copia de certificado de convivencia del año 2005.
- Copia de informe del Registro Inmobiliario del año 2011, sobre inexistencia de titular registral del inmueble padrón 371343.
- Copia de escrito de impugnación de medida preparatoria, realizada por el Juzgado de Paz de la Florida, ordenada por el Juzgado Civil de Documentos y Locaciones de la V° Nom., a los fines de corroborar la situación jurídica de los poseedores de autos.
- Copia de acta de denuncia, ante la Secretaría del Trabajo, en contra de Apestey Juan Raúl y Sanchez José Alberto, explotadores de la cortada de ladrillos del Sr. Ramasco Padilla, en la parte trasera del inmueble de autos, padrón 371343.
- Copia de demanda de amparo a la simple tenencia iniciada por los accionados en los autos caratulados "Bernachi María de los Ángeles c/ Ramasco Padilla s/ amparo a la simple tenencia", año 2011.
- Copia de escrito de demanda de interdicto de retener la posesión y acción de daños y perjuicios, autos "Benitez Oscar Sergio c/ Ramasco Padilla s/ interdicto de retener la posesión y daños y perjuicios", año 2016, por ante Documentos y Locaciones.
- Copia de boleta de EDET, a nombre de Benitez Oscar Sergio, año 2014.
- Copia de recibos de sueldo del año 2000, emitidos por Jorge Ramasco Padilla.
- Copia de escrito de demanda ejecutiva iniciada por Jorge Ramasco Padilla, y notificación de sentencia ejecutiva, del Juzgado de Documentos y Locaciones de la II° Nom.
- Copia de escrito dirigido al Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nom., Expte. 58/92, solicitando la suspensión de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la hijuela a nombre de Ramasco Padilla, en relación al inmueble padrón 371343.
- Copia de expte. administrativo del reclamo laboral iniciado ante la Secretaría del Trabajo, en contra de Sánchez José Alberto, por cobro de pesos, por trabajos realizados en la cortada de ladrillos de Ramasco Padilla.

\* Sergio Francisco Argañaraz y Eva Margarita Santillán acompañaron:

- Copias de la denuncia realizada en la causa: Acusado Ramasco Padilla Jorge Eduardo; Delito: Violación de domicilio art. 150, daños, amenazas; Víctima: Argañaraz Sergio Francisco; Fecha del hecho: 12/09/2018.
- Acta de defunción de Ramón Rosa Argañaraz.
- Copia de solicitud de informe de situación dominial
- Copia del escrito de impugnación del acta judicial de medida preparatoria en el expte. 5288/17 "Ramasco Padilla Jorge Eduardo s/ Medida preparatoria".

- Copia de escrito con pedido de suspensión de inscripción en el Registro Inmobiliario de la hijuela a nombre de Ramasco Padilla, en el expte. 58/92 "Ramasco Padilla Jorge Eduardo c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción adquisitiva".
- Copia de cédula de notificación de la sentencia en los autos "Bernachi María de los Ángeles y otros c/ Ramasco Padilla Jorge s/ amparo a la simple tenencia.
- Boleta de EDET a nombre de Brito Segundo, del año 2010, servicio n° 356185.

Los demandados excepcionantes afirman ser poseedores de hace más de 20 años, con ánimo de dueño, de la parcela que cada uno ocupa dentro del inmueble que hoy se pretende reivindicar, ubicado en La Florida, Departamento Cruz Alta, Barrio La Cancha.

Ahora bien, cabe hacer notar que los pretensos usucapiantes, en oportunidad de contestar demanda y oponer excepción de prescripción adquisitiva, han acompañado documentación mayormente referida a actuaciones o presentaciones obrantes en otros juicios (medida preparatoria, amparo a la simple tenencia, interdicto de retener, denuncia penal, cobro ejecutivo, prescripción adquisitiva del actor, etc.), más no documentación con la virtualidad de acreditar la invocada posesión veinteñal, como ser: comprobantes de pago del impuesto inmobiliario, de tasas municipales, boletas de servicio de diversos años, etcétera. Se agrega que el Sr. Argañaraz, quien afirma ser continuador de la posesión de su abuelo, tampoco ha adjuntado documentación que acredite la posesión de su antecesor.

A su vez, tampoco han ofrecido prueba testimonial, informativa, ni inspección ocular -prueba fundamental en este tipo de procesos, pues permite la acreditación de la posesión actual de los prescribientes, la descripción del estado del inmueble, construcciones y mejoras en caso de existir. En otras palabras, no se han valido de ningún otro medio probatorio como sustento de su pretensión.

Respecto a la importancia de la prueba, incluso en los casos de prescripción adquisitiva interpuesta como excepción, se ha sostenido: "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 usucapiante) 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 usucapiante, 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 treintañal 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. Mas 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" (CCCC. Concep. "CACERES NELIDA ENRIQUETA Vs. OLEA OSCAR S/ REIVINDICACION". Nro. Expte: 120/14. Nro. Sent: 83 Fecha Sentencia 25/04/2023).

En cuanto a la falta de plano de mensura, si bien es sabido que no es indispensable cuando la prescripción adquisitiva (usucapión) se opone como defensa (art. 24, penúltimo párrafo, Ley N° 14.159) y es por sí insuficiente como prueba, adquiere singular relevancia para la conformación de la llamada "prueba compleja" propia de este tipo de procesos, en especial, para acreditar el *animus domini* en el poseedor y la fecha de la posesión, careciendo de importancia a tales fines que haya sido o no firmado por el propietario (CCCC- Sala 2, "GABRIOLO, ROBERTO ARIEL Y OTRA Vs. CLUB ATLÉTICO JUVENTUD UNIDA LOS RALOS S/ REIVINDICACIÓN". Nro. Sent: 420 Fecha Sentencia 24/08/2018).

En conclusión, surge palmaria la orfandad probatoria de la posesión invocada por los accionados excepcionantes: no han logrado acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueño, y por el término de 20 años, por lo que, corresponde rechazar la excepción de prescripción entablada.

#### ***IV.- Reivindicación. Marco normativo. Caso de autos***

No habiendo prosperado la defensa de prescripción adquisitiva, corresponde continuar con el análisis de la acción de fondo.

##### **a) Marco Normativo**

El antiguo Código Civil conceptualizaba a la reivindicación en el art. 2758: "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". Actualmente, el Código Civil y Comercial, en el mismo sentido que el código derogado, dispone: "La acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento" (art. 2248,1° párrafo).

A su turno, la doctrina nacional 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). En palabras de Kiper "se trata de enfrentar al propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, para que el primero obtenga la restitución de la cosa" (Kiper Claudio, Tratado de Derechos Reales, Segunda edición actualizada, Ed. Rubinzal, Santa Fe, 2017, Tomo II, p.465).

Si bien es posible que el conflicto se plantee entre dos títulos -del reivindicante y del poseedor-, en cuyo caso la solución la brindan principalmente los incisos a y d del art. 2256 CCCN, sin embargo puede darse también el caso que el enfrentamiento se limite a título versus posesión. En estos

supuestos la situación confronta dos elementos del derecho real: el derecho a poseer frente a la posesión. La base del éxito de la acción de reivindicación reside en el título. Sin embargo, no siempre el título presentado por el actor será suficiente por sí mismo para fundar la demanda ya que este debe estar munido de otra condición: ser de fecha anterior a la posesión del demandado (inc. c art. 2256). En tales casos y a fin de que la acción le sea favorable cabe al accionante recurrir a los títulos de antecesores de dominio hasta llegar a alguno cuya fecha sea anterior a la posesión del accionado, en cuyo caso se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica (art. 2256 inc. c).

Si el actor cumple con estos recaudos, la única posibilidad concreta que asiste al demandado se configurará en el supuesto que logre demostrar en forma acabada y plena que ha poseído el inmueble durante el lapso requerido por la ley para tener por configurada la usucapión larga y que oponga tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 2551 CCCN y art. 24 segunda parte ley 14.159). En consecuencia, si el único que presenta título es el reivindicante y dicho título es de fecha anterior a la posesión del demandado, o bien acompaña el de sus antecesores hasta dar con uno que sea de fecha anterior, la pretensión del actor debe triunfar (Cfr.Kiper, ob. cit.).

A su vez, es requisito legal para el progreso de la acción (como de todas las acciones reales), que la titularidad del derecho exista al tiempo de la demanda y subsista al tiempo de la sentencia (art. 2252 CCCN).

Por otro lado, habida cuenta que conforme ya fuera dicho, la acción reivindicatoria nace del dominio, o más precisamente de la titularidad del derecho real, de ahí que, el que pretende ejercitarla contra quien se encuentra en la posesión de aquella, debe justificar la referida titularidad sobre la cosa objeto de litis, demostrando el antecedente jurídico del que resulta su derecho. Al exigirse título de dominio al reivindicante, el vocablo "título" no debe entenderse en un sentido documental o formal, como instrumento probatorio del dominio, sino como causa válida o suficiente según el derecho y la ley, para transmitir el dominio (art. 1902 CCCN). Desde tal perspectiva, "título" es el acto jurídico que sirve de causa a la tradición o adquisición de la cosa, y comprende tanto los traslativos de dominio (compraventa, donación), como los declarativos (partición, sentencia judicial, etc.); ya que tanto los unos como los otros acreditan su existencia (cfr. CSJT en sentencias n° 685 del 31/8/2000 y sentencia del 13/5/1996 en "Aguirre vs. Luna").

Asimismo, cabe resaltar que la cosa puede ser reivindicada en su totalidad o en su parte material, y debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto (art. 2252 y 2255 del CCCN).

Así entonces, a modo de síntesis, para la procedencia de la acción se requiere: a) que el reivindicante sea titular del derecho; b) que el derecho exista al tiempo de la demanda y subsista durante el proceso; y c) que la acción se dirija contra el poseedor o tenedor de la cosa, d) que el demandado esté en ocupación del bien en cuestión. En contraposición, aquel que está en posesión debe demostrar que no debe restituir la cosa.

## II. b) Caso de autos

Sentado ello, cabe analizar la concurrencia de los requisitos en el presente caso.

Respecto al primer requisito (que el reivindicante sea titular del derecho), la parte actora adjuntó Testimonio de Hijuela, del 07/02/2017, extraído de los autos caratulados "Ramasco Padilla Jorge Eduardo c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción adquisitiva". Expte. 58/92, que tramitaron ante el Juzgado de Primera Instancia, en lo Civil y Comercial Común de la I° Nom., a cargo de la Dra. Viviana Inés Gasparotti Jueza Subrogante, secretaría a cargo del Proc. Raúl Frías Alurralde y Dra. María Fernanda del H. Silva., que contiene, entre otras cosas, sentencia n° 305 del 20/05/2013 por

la cual se resolvió: “**I) HACER LUGAR** a la demanda por prescripción adquisitiva, en consecuencia declárese adquirido a favor de Jorge Eduardo Ramasco Padilla, los inmuebles situados en la Florida, Departamento de Cruz Alta, de ésta Provincia, identificados bajo Padrón n° 174.624 y 371.343.- **II) COMUNIQUESE** a la Dirección de Catastro a fin de que otorgue vigencia catastral al plano de mensura para Prescripción Adquisitiva N° 8125/86 (Expte. 2930-8-86), a nombre de Juan Alberto Ortiz, correspondiente a los inmuebles ubicados en La Florida, Cruz Alta, Provincia de Tucumán.- (...)”; y resolución n° 1662/2013 Expte. n° 20163/377-2013 en donde el Director General de Catastro resuelve: “**ARTÍCULO 1°: DAR VIGENCIA CATASTRAL** al Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 8125/86 (Expte. N° 2930-P-86) empadronado a nombre a Juan Alberto Ortiz, correspondiente al inmueble ubicado en La Florida, Dpto. Cruz Alta, **ASIGNANDO** a dicha Fracción Prescripta la siguiente Nomenclatura Catastral: Cir. I. Secc. L- Lam. 139-Parc. 93 (18)B Matrícula 12916- Orden 425- Padrón N° 774.931, Superficie s/ mensura: 8 Ha. 862,2600 m<sup>2</sup>- Quedando dicha parcela constituida a partir de la vigencia del Plano.- (...)”.

El actor también acompañó Primera Ampliación de Hijuera (del 17/11/2017) del Testimonio de Hijuera de fecha 07/02/2017, en la cual se hace constar los siguientes datos del certificado catastral para inscripción: “Dpto. Actual: 06 Cruz Alta, Lugar: Comuna de Florida y Luisiana, Padrón n° 774931, Matrícula n° 12916, orden 425, Circ. 1, Sección L, Lámina 139 parcela 93 (18)B. Medidas, Superficies y linderos según plano: Plano n° 8125 año 1986, expediente n° 2930 letra “P” año 1986, informe de verificación expediente n° 12 letra “O” año 2013, plano de prescripción adquisitiva vigente por resolución n° 1662/2013 del 01/11/13 por oficio judicial expediente n° 20163/13. Superficie según plano 80862,26 m<sup>2</sup>, lado A-B 278,80 M, lado A-F 317,89 m, lado F-E 302,09 m, lado E-D 209,97 m, lado D-C 23,29 m, lado C-B 22,84 m. Linda al Sur Herrera- Camino Público, al Oeste: Herrera- Ingenio Florida, al Norte Juan A. Ortiz, al Este Ebrain Ale”.

De lo expuesto, surge que el título de dominio de la parte actora es la sentencia judicial de prescripción adquisitiva de fecha 20/05/2013, instrumentada en Testimonio de Hijuera de fecha 07/02/2017, expedido en los autos caratulados “Ramasco Padilla Jorge Eduardo c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción adquisitiva”. Expte. 58/92, que fue asentada en el Registro Inmobiliario, pues compulsado el informe de dominio adjuntado en autos Matrícula (folio electrónico) A-27592 (Cruz Alta), surge lo siguiente: Ubicación del inmueble: La Florida. Nomenclatura Catastral: Circ. 1, Secc. L, Manz./Lám. 139, Parc. 93 (18) B, Padrón Inmobiliario n° 774931, Matrícula Catastral: 12916/425. Medidas, linderos y superficie: s/ plano: superficie según plano: 80862,26 m<sup>2</sup>. Mide en polígono 1, del vértice B al A: 278,80 m; del vértice A al F: 317,89 m; del vértice F al E: 302,09 m, del vértice E al D: 209,97 m; del vértice D al C: 23,29 m; del vértice C al B: 22,84 m; Linda al Sur con Herrera- Camino Público; al Oeste con Herrera- Ingenio La Florida; al Norte con Juan A. Ortíz; y al Este con Ebraim Ale. Plano: n° 8125- Mensura y Div.-Expte.: 2930-P-1986. Antecedente dominial: FRE: A-18410. Titularidad del dominio: a nombre de Ramasco Padilla, Jorge Eduardo DNI 7.080.102, según Hijuera en los autos “Ramasco Padilla Jorge Eduardo c/ Solsona Santiago Mamerto s/ prescripción adquisitiva” Expte. n° 58/92, Juzgado de 1° Instancia en lo Civ. y Com. Común de la 1° Nom. Auto de adjudicación: 20/05/2013, entró en fecha 13/12/2017.

De ahí que tengo por debidamente acreditado que el actor Jorge Eduardo Ramasco Padilla ha probado su titularidad sobre el inmueble al tiempo de la demanda. Y con ello queda probado también el consecuente derecho a poseer el inmueble (1° requisito para la procedencia de la acción).

De lo reseñado, surge también que está cumplido en el *sublite* el segundo requisito para la procedencia de la acción, esto es, que el derecho exista al tiempo de la demanda y subsista durante el proceso.

Por otro lado, y conforme los términos de las contestaciones de demanda y las pruebas traídas a juicio como ser: medida preparatoria, inspecciones oculares y prueba documental, tengo por debidamente acreditado en autos la ocupación del inmueble ubicado en La Florida, Departamento de Cruz Alta, Barrio La Cancha de esta Provincia, por parte de los Sres. Rosa Haidé Carabajal, Felipe Oscar Ortiz, Claudia Vera, Roberto Carlos Bernachi, Fátima Carolina Bernachi, María de los Ángeles Bernachi, Andrés Bernachi, Leonardo González, Alejandra Bernachi, Ariel Alderete, Víctor Horacio Alderete, Eva Margarita Santillán, Oscar Sergio Benítez, y Sergio Francisco Argañaraz, y con esto por cumplimentados los requisitos antes mencionados ( 3° y 4°), para la procedencia de la acción de reivindicación: que la acción se dirija contra el poseedor o tenedor de la cosa y que el demandado esté en ocupación del bien en cuestión.

En este punto, es menester aclarar que la demanda no prospera en contra del demandado Javier Rodríguez (menor de edad), debido a que en ocasión de llevarse a cabo la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, su madre Vanesa de los Ángeles Rodríguez manifestó que tanto ella como su hijo ya no habitan en el inmueble, no teniendo interés en el pleito.

En conclusión: el actor Jorge Eduardo Ramasco Padilla ha acreditado los extremos legales necesarios para hacer viable la acción de reivindicación intentada, ya que ha probado ser titular de dominio del inmueble en litigio, por sentencia judicial de prescripción adquisitiva, inscrita en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula (folio electrónico) A-27592 (Cruz Alta) y el consecuente derecho a poseer. Asimismo se encuentra acreditada en autos la ocupación del inmueble por parte de Rosa Haidé Carabajal, Felipe Oscar Ortiz, Claudia Vera, Roberto Carlos Bernachi, Fátima Carolina Bernachi, María de los Ángeles Bernachi, Andrés Bernachi, Leonardo González, Alejandra Bernachi, Ariel Alderete, Víctor Horacio Alderete, Eva Margarita Santillán, Oscar Sergio Benítez, y Sergio Francisco Argañaraz y con ello, la pérdida de la posesión por parte de Jorge Eduardo Ramasco Padilla.

Además, en esta instancia, cobra relevancia el hecho de que las contestaciones de demanda apuntan, principalmente, a cuestionar la validez del plano de mensura para prescripción adquisitiva y del testimonio de hijuela expedido en el juicio "RAMASCO PADILLA JORGE EDUARDO C/ SOLSONA SANTIAGO MAMERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N°58/92, que cuenta con sentencia definitiva que adquirió autoridad de cosa juzgada. A lo que cabe decir que, los demandados, en caso de entender que existieron vicios graves en la sentencia que afectaron su derecho de defensa, deberían haber ocurrido por la vía y forma que corresponda, ya que este juicio no es el ámbito propicio para revisar un proceso con sentencia firme y consentida.

Para ello se debe tener presente que la acción autónoma de nulidad "se trata de una vía residual de carácter excepcional para atacar las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada írrita, en función de agravios sustanciales, con sustento en los principios generales del derecho de raíz constitucional y consagrada en el derecho sustancial (CSJT, 05/06/2020, "Liendro Juana Evangelista y Otra s/ Prescripción adquisitiva", -Sentencia n° 310-). Al respecto, ha sido resuelto que la acción autónoma de nulidad, es el derecho que tienen las personas de solicitar, ante el órgano jurisdiccional la declaración de la nulidad de alguna resolución, con autoridad de cosa juzgada, por causar agravios en sus derechos o imponer obligaciones sin habersele conferido el derecho a la defensa en juicio. El ejercicio de la acción autónoma de nulidad supone que a determinada persona afecta lo dispuesto en una resolución, dictada en juicio, sin que se la haya escuchado, o, que se haya obviado su actuación. Procura la declaración de invalidez de todo un proceso, incluyendo el pronunciamiento en el recaído, pasado en autoridad de cosa juzgada, cuando el mismo ha llegado a su culminación merced a inaceptables irregularidades frustrantes generalmente de la garantía de defensa (ST, Jujuy, 27/05/2015, "Comercial Sud. S.A.C.I.I. y F. c/ Boyero, Nelson Norberto y otra s/ Acción Autónoma de Nulidad de Cosa Juzgada ? Casación Civil", LL, cita online:

AR/JUR/24283/2015) y que el objeto de tal acción autónoma de revocación es la sentencia transitada en autoridad de cosa juzgada que adolece de una anomalía procesal tan grave, que conlleve a la violación del orden público, la moral y las buenas costumbres, y asimismo que fuere obtenida mediante dolo, fraude, violencia, error esencial de derecho o una verdadera estafa procesal que genere a una obligada indefensión absoluta (Cám. Fed. Apel., Sala B, Mendoza, 09/12/2010, "Sidersa S.A. c/.AFIP-DGI", LL, cita online: AR/JUR/87413/2010)" (CSJT, "MONASTERIO, RAMÓN LORENZO Y CHOCOBAR JUANA FRANCISCA Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ NULIDAD". Nro. Sent: 287 Fecha Sentencia 31/03/2023).

Así las cosas, corresponde admitir la acción de reivindicación instaurada. En consecuencia, Rosa Haidé Carabajal, Felipe Oscar Ortiz, Claudia Vera, Roberto Carlos Bernachi, Fátima Carolina Bernachi, María de los Ángeles Bernachi, Andrés Bernachi, Leonardo González, Alejandra Bernachi, Ariel Alderete, Víctor Horacio Alderete, Eva Margarita Santillán, Oscar Sergio Benítez, y Sergio Francisco Argañaraz, y quienes se encuentren habitando el inmueble objeto de la litis, deben restituir el mismo a Jorge Eduardo Ramasco Padilla, libre de todo ocupante y ocupación.

Por último, en atención a que de las inspecciones oculares surge la presencia de niños menores de edad en el inmueble a restituir, y conforme al plexo constitucional y convencional vigente que el Código Civil y Comercial de la Nación (en su art. 1) exige tener en cuenta a la hora de resolver cada caso; considero acertado ampliar el plazo a cuarenta días para que la presente sentencia se haga efectiva, a los fines de cumplir con la tutela de los niños que se podrían ver perjudicados y el protocolo pertinente.

Del mismo modo, estimo pertinente que la presente resolución sea puesta a conocimiento del Ministerio Público de Menores (conf. art. 103 CCyCN) y de la DINAYF en forma previa a la ejecución de la misma, para que dentro del plazo dispuesto para que se lleve a cabo la restitución, en caso de ser necesario, arbitre las medidas necesarias para resguardar los intereses de los involucrados.

#### *V- Costas*

Atento al resultado arribado, las costas se imponen a los demandados, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 NCPCC).

#### *VI.- Honorarios*

Respecto a la regulación de honorarios, atento a lo dispuesto en el art. 20 de la ley n° 5480, no es posible en este momento determinar la base sobre la cual se deben calcular los emolumentos, por lo que conforme lo dispone la mencionada norma, me encuentro habilitada para diferir su pronunciamiento

Por ello;

#### **RESUELVO:**

**I.- NO HACER LUGAR** a las excepciones de prescripción adquisitiva, interpuestas por Oscar Sergio Benitez, Eva Margarita Santillán y Sergio Francisco Argañaraz, por lo considerado.

**II.- HACER LUGAR A LA DEMANDA** de reivindicación incoada por Jorge Eduardo Ramasco Padilla DNI 7.080.102, en contra de Rosa Haidé Carabajal, Felipe Oscar Ortiz, Claudia Vera, Roberto Carlos Bernachi, Fátima Carolina Bernachi, María de los Ángeles Bernachi, Andrés Bernachi, Leonardo González, Alejandra Bernachi, Ariel Alderete, Víctor Horacio Alderete, Eva

Margarita Santillán, Oscar Sergio Benítez, y Sergio Francisco Argañaraz. En consecuencia, condeno a los demandados, a restituir al reivindicante el inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la **Matrícula A-27592**, ubicado en La Florida, Departamento de Cruz Alta, Barrio La Cancha de esta Provincia, identificado como **Padrón n° 774931**, Matrícula 12916, Orden 425, Circ. 1, Sección L, Lámina 139, Parcela 96 (18) B, el cual según Plano n° 8125 del año 1986, Expte. n° 2930, Letra P, año 1986, Informe de Verificación en Expte. N° 12, letra O del año 2013, Plano de Prescripción Adquisitiva vigente por resolución n° 1662/2013 del 01/11/13 por oficio judicial librado en Expte. n° 20163/2013, consta de una superficie según plano de **80.862,26** m2, Lado A-B 278,80 M, Lado A-F 317,89 M, Lado F-E 302,09 m, Lado E-D 209,97 m, Lado D-C 23,29 m, Lado C-B 22,84 m, y que linda al Sur con Herrera y camino público, al Oeste con Herrera e Ingenio Florida, al Norte con Juan A. Ortiz, y al Oeste con Ebraim Ale; libre de todo ocupante y ocupación, en el plazo de **CUARENTA (40) DÍAS** de firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, conforme lo considerado. **NO PROSPERA** la demanda en contra del demandado Javier Rodriguez (menor de edad), debido a que en ocasión de llevarse a cabo la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, su madre Vanesa de los Ángeles Rodriguez manifestó que tanto ella como su hijo ya no habitan en el inmueble, no teniendo interés en el pleito.

**III.- NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida, con asiento en la ciudad de Banda del Río Salí y a la DINAYF en forma previa a la ejecución de la misma, para que dentro del plazo dispuesto para que se lleve a cabo la restitución, en caso de ser necesario, arbitre las medidas necesarias para resguardar los intereses de los involucrados.

**IV.- COSTAS** como se consideran.

**V.- RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**VI.- FIRME LA PRESENTE** y cumplidos con los recaudos de ley (art. 35 ley 5480 y art. 34 ley 6059) devuélvase la documentación original al presentante por la GEACC N° 4 (letra R, año 2019).

**VII.- UNA VEZ FIRME** la presente, devuélvase la causa traída a la vista: "RAMASCO PADILLA JORGE EDUARDO C/ SOLSONA SANTIAGO MAMERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N°58/92, a su origen, a tal fin oficiese al Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nom (hoy GEACC N° 2).

**HÁGASE SABER**

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

Actuación firmada en fecha 24/06/2024

Certificado digital:  
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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