

Expediente: 2658/08

Carátula: PERINOTTI CARLOS ALBERTO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO (RECURSO) CON FD

Fecha Depósito: 30/04/2025 - 00:00

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

23284769309 - PERINOTTI, CARLOS ALBERTO-ACTOR/A

23284769309 - PERINOTTI, MARCELO DOMINGO-ACTOR/A

20284766521 - ADAD, RAFAEL.--DEMANDADO/A

20235171911 - FIGUEROA EVA DEL VALLE, -DEMANDADO/A

30716271648510 - DEFENSORÍA OFICIAL 1º NOM., -DEMANDADO/A

20235171911 - FIGUEROA, LUIS ESTEBAN-APODERADO/A COMÚN DE LA PARTE DEMANDO/A

900000000000 - FIGUEROA, NOEMI-DEMANDADO/A

900000000000 - FIGUEROA, ANA ESTELA-DEMANDADO/A

20235171911 - FIGUEROA, AMELIA ERCILIA-DEMANDADO/A

23284769309 - PERINOTTI, MARIA ALEJANDRA-ACTOR/A

23284769309 - PERINOTTI, MARIA PATRICIA-ACTOR/A

20235651409 - LOZANO, RAMONA DEL ROSARIO-DEMANDADA

20235651409 - LOZANO, ROSARIO-DERECHO PROPIO

23284769309 - PERINOTTI, LAURA BERTA-ACTOR/A

20235171911 - FIGUEROA, MIRTA ELENA-DEMANDADO/A

20235171911 - FIGUEROA, HECTOR PABLO-DEMANDADO/A

900000000000 - LOZANO, PIERINA DEL VALLE-DEMANDADO/A

30715572318715 - FISCALIA DE CAMARA CIVIL COM. Y LABORAL

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 2658/08



H102215483878

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, abril de 2025 se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, Dres. Marcela Fabiana Ruiz, Laura A. David y Álvaro Zamorano, con el objeto de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados "**PERINOTTI CARLOS ALBERTO Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**" - Expte. n° 2658/08

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: Dres Álvaro Zamorano como preopinante, Dra Marcela Fabiana Ruiz como segundo vocal y Dra Laura David como tercer vocal. Seguidamente, los Sres. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: ¿es ajustada a derecho la sentencia apelada?; ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Vocal ÁLVARO ZAMORANO , dijo:

*I. Los recursos*

Vienen los autos a conocimiento y decisión del Tribunal, con motivo de los recursos de apelación interpuestos, de un lado, por el letrado Jorge Andrés Contrera, en su carácter de apoderado de Ramona del Rosario Lozano y José Daniel Figueroa; y, del otro lado, por el letrado Agustín José Peña, en representación de la parte actora, ambos en contra de la sentencia dictada el 01/12/2023, aclarada el 27/12/2023.

## *II. Antecedentes del caso*

El letrado. Agustín José Peña, en su carácter de apoderado de Carlos Alberto Perinotti, Laura Berta Perinotti, Marcelo Domingo Perinotti, María Patricia Perinotti y María Alejandra Perinotti, inició la presente acción de prescripción adquisitiva de dominio contra la empresa Maderera Tuc-Mad S.R.L., sobre un inmueble ubicado en “El Garabatal”, en el Departamento Tafí Viejo, Provincia de Tucumán, con las siguientes características catastrales: Circunscripción II, Sección B, Lámina 252, Matrícula 34.624, Parcela 559, Padrón Inmobiliario 82.738, según el Plano de Mensura N° 53916/08, Expte. N° 12041-Z-08 (11/07/2008). En la demanda, explicó que Carlos Pascual Perinotti, padre de los actores, adquirió el inmueble mediante un boleto de compraventa el 26/03/1980, para usarlo en la extracción de madera para su aserradero. Sostuvo que, tras la muerte de Perinotti en el año 1985, sus hijos continuaron con la posesión del inmueble y que la escritura no se formalizó debido al fallecimiento y circunstancias relativas a la sociedad vendedora. Explicó que, desde entonces, Carlos Alberto Perinotti ha continuado explotando la finca.

Corrido el traslado de la demanda, Maderera Tuc-Mad S.R.L. se apersonó y se allanó lisa e incondicionalmente a las pretensiones de la parte actora. No obstante, se presentaron también Pierina del Valle Lozano y Ramona del Rosario Lozano, solicitando su integración a la litis y la nulidad de todo lo actuado. Afirmaron ser copropietarias del inmueble en disputa, conjuntamente con la Sociedad Tamer Adad y Cía. En tal sentido, señalaron que ésta no pudo transmitir un derecho superior al que posee a Maderera Tuc-Mad S.R.L., negando que los actores hayan tenido posesión del inmueble. Dicho planteo fue acogido por la jueza titular del juzgado, que declaró la nulidad del traslado de la demanda y de todos los actos que sean su consecuencia, ordenando la integración a la litis de las mencionadas.

En consecuencia, Ramona del Rosario Lozano contestó la demanda, indicando ser hija de Ramón Lorenzo Lozano, hijo de Atricia Salinas de Lozano Ponce, a su vez hija y heredera universal de Pedro Salinas, titular del inmueble. Cuestionó el boleto de compraventa acompañado por los actores, dado que contiene datos falsos y resulta inoponible a su parte, en tanto Maderera Tuc-Mad S.R.L. jamás pudo ser la única y exclusiva propietaria de la finca.

El Defensor Oficial, Dr. Gerardo Daniel Tomas, contestó la demanda por los herederos ausentes de Pedro Salinas.

Posterior a ello, por Pierina del Valle Lozano se apersonó su hijo Luis Esteban Figueroa, denunciando su fallecimiento y los domicilios de sus herederos. Realizadas las notificaciones correspondientes, se apersonaron los herederos Eva del Valle Figueroa, Héctor Pablo Figueroa, Luis Esteban Figueroa, Noemí Figueroa, Amelia Figueroa, Mirta Elena Figueroa, José Daniel Figueroa y Ana Estela Figueroa.

La sentencia apelada resolvió declarar de oficio la falta de legitimación pasiva de Ramona del Rosario Lozano, Luis Esteban Figueroa, Héctor Pablo Figueroa, Noemí Figueroa, Amelia Figueroa, Mirta Elena Figueroa, José Daniel Figueroa y Ana Estela Figueroa, conforme lo considerado (apartado I). Hizo lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por los actores, quienes, en consecuencia, adquieren en partes iguales el condominio sobre el inmueble ubicado en “El Garabatal”, Departamento de Tafí Viejo, con las especificaciones catastrales correspondientes (apartado II). Además, fijó el 26/03/2000 como fecha de cumplimiento del plazo de prescripción adquisitiva, según el artículo 1899 del Código Civil y Comercial (apartado III). Impuso las costas por el orden causado (apartado IV). Ordenó que los autos pasen a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos del artículo 254 del Código Tributario (apartado V). Ordenó que se libre oficio a la Dirección General de Catastro para que ponga en vigencia el plano de mensura correspondiente y, de ser necesario, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución (apartado VI). Finalmente, reservó el pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad (apartado VII).

## *III. Los agravios*

### *(i) De la parte demandada*

El representante de Ramona del Rosario Lozano y José Daniel Figueroa sostiene que la sentencia impugnada contiene vicios, errores e incongruencias que invalidan la decisión, solicitando su nulidad según el artículo 221 del CPCC.

Como primer agravio, afirma que la sentencia es contradictoria y falla *extra petita* al declarar su falta de legitimación pasiva, ya que se basa en hechos previamente juzgados por la jueza María Isabel Tenreyro en 2012, quien declaró la nulidad de lo actuado y ordenó la integración de los apelantes a la litis. Considera que la sentencia del *a quo* contradice una decisión firme, contraviniendo el principio de cosa juzgada.

En segundo lugar, pone en duda que el boleto de compraventa sea un indicio del inicio de la relación de poder entre la parte actora y la propiedad, dado que contiene información falsa. Argumenta que, conforme al boleto, Maderera Tuc-Mad S.R.L. vendió un inmueble de su exclusiva propiedad, lo que, en realidad, no se condice con las constancias registrales y lo convierte en un instrumento nulo. Además, señala que, de ser auténtico el boleto, el escribano hubiera recomendado una escritura traslativa de dominio. También afirma que el representante de Maderera Tuc-Mad incurrió en un delito al otorgar un derecho que no poseía.

Como tercer agravio, reprocha la sentencia en tanto entiende que considera incorrectamente que las boletas y constancias del impuesto inmobiliario demuestran el *animus domini*. Remarca que las boletas adjuntas no se pagaron con anterioridad al inicio de esta acción, sino después. Cuestiona que se cite el artículo 24 de la Ley 14.159, inciso c), sin tener en cuenta que en el inciso d) se establece que las disposiciones anteriores no pueden ser utilizadas como acción, sino como defensa, por lo que no puede ser argumento válido para justificar la posesión de quien inicia una acción de usucapión, como en autos.

En cuarto lugar, le agravia la relevancia dada por el juez a la inscripción provisional del boleto de compraventa en el Registro Inmobiliario y el rechazo de la impugnación a la pericia de la parte actora, alegando que no se garantizó el derecho de defensa ni el debido proceso. Explica que la pericia carece de valor probatorio debido a la falta de independencia del perito y a que la demandada no pudo contradecirla. Además, argumenta que contradice la inspección ocular realizada por el Juzgado de Paz de Raco en 2019.

Cuestiona también -quinto agravio- la valoración de la prueba testimonial presentada por la actora, especialmente las declaraciones de los testigos que no pudieron especificar el lugar ni el tiempo de la posesión. También critica la falta de valoración de la prueba producida por la demandada, incluyendo la prueba confesional, testimonial y la pericia ocular realizada por el Juzgado de Paz de Raco en 2019.

Como sexto agravio, objeta que el juez haya fijado la fecha de adquisición del dominio por prescripción basándose en el boleto de compraventa de 1980, que contiene datos falsos. Incluso si el boleto fuera válido -sostiene-, no es suficiente para determinar la fecha de posesión, que debe ser confirmada por hechos posesorios según el artículo 2278 del Código Civil y Comercial. Concluye que la afirmación del juez sobre el cumplimiento de los requisitos legales es arbitraria y carece de fundamento jurídico.

Finalmente, repudia que el juez haya afirmado que no hubo un acto interruptivo de la posesión. Sostiene que los representados, como legítimos herederos de Pedro Salinas y María Leal, son titulares del dominio con título perpetuo y no deben probar la posesión, pues continúan la posesión y el dominio de sus ascendientes. Además, argumenta que el juez no valoró correctamente las pruebas presentadas por la parte demandada, lo que vulnera la obligación de considerar toda la prueba relevante para resolver el litigio.

#### *(ii) De la parte actora*

Le agravia la sentencia por la distribución de las costas por el orden causado, argumentando que, según la doctrina y jurisprudencia, deben ser asumidas por la parte vencida, salvo excepciones, las cuales no están justificadas en este caso. Sostiene que el juez no fundamentó adecuadamente su decisión ni identificó una excepción válida según el artículo 61 del CPCCT. Además, considera que la intervención del Defensor de Ausentes y la declaración de oficio sobre la falta de legitimación pasiva no son razones suficientes para eximir de costas al perdedor. Cita jurisprudencia de la Corte Suprema que establece que es arbitrario apartarse del principio de la derrota sin un fundamento adecuado. Solicita la revocación de la sentencia en este punto.

#### *IV. La solución*

Ingresando en el análisis de la cuestión traída a estudio, confrontados los argumentos recursivos con la sentencia apelada, el derecho aplicable y las constancias de autos, anticipo que propondré al acuerdo el rechazo del recurso incoado por la parte demandada y la admisión de la queja de la parte actora; conforme a los fundamentos que siguen.

*(i) Del recurso interpuesto por la parte demandada*

El juez de grado declaró de oficio la falta de legitimación procesal de Ramona del Rosario Lozano y herederos de Pierina del Valle Lozano, que habían intervenido en el juicio en virtud de una resolución de fecha 28/12/2012 recaída en autos. La sentencia ahora apelada argumentó que la inscripción registral que esgrimieron, de 1959, no fue la última en el tiempo, dado que en 1963 se registró la venta del inmueble a Maderera Tuc-Mad S.R.L.. De esto, concluyó que el fundamento de la intervención de los mencionados no se ajustaba a los registros oficiales.

La recurrente sostiene que, al así decidir, el sentenciante emitió una resolución contradictoria con una sentencia firme (del 28/12/2012), fallando *extra petita*, ya que su legitimación procesal no fue planteada como un hecho nuevo. No obstante, no cuestiona lo resuelto en el apartado I de la sentencia, es decir, precisamente, su falta de legitimación pasiva, sino que sus críticas están dirigidas a cuestionar la posible afectación al principio de congruencia y cosa juzgada.

No asiste razón a la quejosa cuando sostiene que el juez falla *extra petita*, toda vez que la legitimación procesal, tal como lo señaló el *a quo*, es una cuestión de orden público y, por lo tanto, puede ser tratada de oficio, sin necesidad de que las partes lo planteen como hecho nuevo.

Y si bien en apariencia podría sostenerse que media contradicción entre la decisión de fondo y la sentencia dictada en autos en el año 2012 por la entonces titular del juzgado, entiendo que esta resolución no implicó un anticipo de juicio definitivo sobre el fondo de la cuestión. El *a quo* meritó en aquella oportunidad las constancias obrantes en la causa al momento de dictar su fallo, dejando en claro que su decisión se sustentaba en la protección del derecho de los interesados a oponer las defensas pertinentes.

Por lo tanto, el resultado definitivo del juicio está sujeto a las pruebas que se produzcan en el transcurso del mismo. En este sentido, la sentencia apelada valoró las constancias registrales para determinar que las ahora apelantes carecen de legitimación para ser demandadas, en tanto del informe de dominio remitido por el Registro Inmobiliario surge que la última titular dominial del inmueble es Maderera Tuc-Mad S.R.L., vendedora del predio a la actora de autos mediante boleto de compraventa. Por ende, la crítica formulada en este sentido no puede prosperar. Sin perjuicio que, mas allá de la legitimación pasiva de la quejosa, lo decisivo para la solución del caso en meritar la posesión invocada por la parte actora, si ella reúne los caracteres y plazo necesario para dar lugar a la acción entablada.

Seguidamente, la recurrente critica que la sentencia considere el boleto acompañado como un indicio fuerte de la época de inicio de la relación posesoria, argumentando que contiene información falsa, lo que lo tornaría nulo. Sin embargo, esta objeción, centrada en cuestionar la legalidad y veracidad del boleto, no es suficiente en un juicio de usucapión, donde lo crucial es acreditar la posesión y no el derecho de propiedad. A diferencia de un juicio de reivindicación, que se enfoca en el título de propiedad dominial, en un juicio de usucapión lo que debe acreditarse es el hecho de la posesión continua, pacífica y pública del bien durante el tiempo establecido por la ley. Por lo demás, tampoco el apelante ha promovido acción de reivindicación ni ha reconvenido en este proceso, lo que -en su caso- operaría como causal de interrupción de la prescripción en curso. Tampoco se aportaron elementos conducentes en orden a probar la falsedad invocada.

En este sentido, la discusión sobre la veracidad o la legalidad del título o del boleto de compraventa invocado carece de relevancia, puesto que lo que debieron controvertir, ante todo, es el hecho de la posesión invocada por la parte actora en sustento de su pretensión. No obstante, basaron su queja en un título de propiedad, anterior al último inscripto en el Registro Inmobiliario, sin aportar pruebas que refuten la relación de poder entre los actores y la cosa, relación que ha quedado demostrada a través de las numerosas pruebas que se analizarán a continuación.

Adelanto que realizaré el análisis de las pruebas producidas con el criterio de la “prueba compuesta” que rige en los juicios de usucapión. El carácter contencioso de este tipo de procesos supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina “prueba compuesta” (art. 24, Ley 14.159). En tal

inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- llegue el órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión efectiva con los caracteres y por el plazo legal para adquirir el dominio.

De manera que, de acuerdo a los lineamientos señalados, tengo en cuenta que del informe de la Dirección General de Catastro (fs. 76/77 y 607) se desprende que la propiedad en disputa está registrada a nombre de Maderera Tuc-Mad S.R.L. y que el contribuyente es Carlos Pascual Perinotti.

En forma coincidente, la Dirección General de Rentas de la Provincia (fs. 64/71) informa sobre el pago del impuesto inmobiliario por parte de Carlos Pascual Perinotti. La impugnante cuestiona que estas constancias se consideren como un “elemento insuperable” que demuestra el *animus domini*, remarcando que son posteriores a la presente demanda.

Al respecto se ha dicho que “es sabido que el pago de gravámenes no evidencia por sí mismo el efectivo poder de hecho sobre la cosa inherente a la posesión; pero ello no impide valorarlo como exteriorización del animus de quien se dice poseedor, en concurrencia con otras pruebas que permitan crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (comp. Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pg. 165/166; cfr. CSJTuc., sentencia N° 547 "Carrazano, José Antonio vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/prescripción adquisitiva" del 29/6/2001).” (cfr. CCCTuc, Sala I, Sentencia 207 del 05/06/2017).

En igual sentido, la crítica respecto a que los impuestos fueron pagados después del inicio de la acción tampoco es inaudible. La demanda se interpuso el 29/09/2008 (fs. 6), mientras que las boletas de pago corresponden a 2007 (fs. 33/35). Pero, aún si los pagos fueran posteriores, siguen siendo un elemento relevante, aunque no decisivo. Esta Cámara ha señalado que el cumplimiento de las cargas tributarias que gravan el inmueble puede tener relevancia como elemento complementario para verificar el ánimo de poseer la cosa para sí, pero la ley vigente no lo exige como prueba excluyente (cfr. precedente citado en el párr. anterior).

Por ende, aún cuando no se haya acreditado la continuidad en el pago del impuesto inmobiliario, ello no obsta a la procedencia de la acción intentada, si el *animus domini* surge acreditado del conjunto de las pruebas producidas. No se trata de juzgar la situación del contribuyente ante los organismos de recaudación impositiva, sino de verificar la exteriorización del *animus* posesorio que trasunta su pago. En el caso, la parte actora demostró pagos efectuados a organismos provinciales, que si bien no configuran actos posesorios, resultan útiles para verificar la exteriorización del *animus* posesorio. Por lo tanto, el agravio en tal sentido se desestima.

Continuando con el análisis de las pruebas, en sentido coincidente al expuesto, la pericia técnica genera convicción respecto a la posesión ejercida por los actores. Dicha prueba fue ordenada con el objeto de realizar un informe detallado y pormenorizado de la vegetación, flora y fauna, el bosque, especies nativas e implantadas, antigüedad de las mismas, topografía, hidrografía, clima y ubicación del inmueble, demostrando el estado y ocupación del mismo, la posesión actual y los antecedentes de ésta. Así, el perito técnico Ing. Agrónomo Lavegne Apud informó, luego de individualizar el inmueble, que observó vestigios de una vieja senda de tránsito de vehículos de porte mayor. Además, explicó que pobladores de la zona afirmaron que años anteriores en el sitio se realizó extracción de especies maderables de interés económico por medio de estos caminos, sin poder precisar una fecha específica o año en el cual se desarrollaron estas actividades.

La recurrente cuestiona el rechazo a la impugnación pericial que formulara. No obstante, no advierto avasallamiento al derecho a la defensa en juicio -como lo sostiene-, en tanto la afirmación de que no fue notificado de la pericia cae por las propias constancias de autos, dado que el perito resultó sorteado en la audiencia de conciliación y proveído de pruebas en la que tuvo participación la recurrente, conforme acta debidamente firmada por la misma (fs. 502/504). Una vez producido el informe, si bien inicialmente no se lo notificó en el casillero de una de las demandadas, esta circunstancia fue advertida en la audiencia de producción de pruebas, oportunidad en la que se concedió el plazo para impugnar conforme al código de forma, por lo que tampoco surge menoscabo alguno al derecho de defensa. Asimismo, no asiste razón a la accionada cuando sostiene que se trata de un perito parcial. Ello por cuanto surge que fue designado por sorteo realizado por el juzgado actante en el curso de la primera audiencia celebrada, en un procedimiento que se ajusta a derecho. Cabe recordar que los peritos son auxiliares de la justicia y no peritos de quien ofrece la pericia. Por lo demás, pondero que el impugnante no hizo uso de la facultad de designar perito consultor técnico en el momento procesal correspondiente, por lo que la impugnación fue realizada

sin contar con el asesoramiento profesional pertinente, o cuanto menos no hay constancia de ello. En definitiva, las críticas que esgrime la recurrente al informe pericial fueron oportunamente desestimadas por el juez de grado con criterio que comparto, sin que las quejas traídas posean entidad para desvirtuar lo así decidido.

Continuando con el análisis, destaco que el informe de la Subdirección de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos (fs. 724) titulado “Formulario POA (Plan Operativo Anual) de Planes de Conservación de Bosques Nativos”, hace constar que el solicitante del pedido de conservación es “Carlos Alberto Perinotti y otros”. Lo hace en calidad de “titular”, para lo cual el formulario aclara que debe adjuntar informe de la situación dominial emitido por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán y que, en el caso de boleto de compraventa, “el informe de dominio debe justificar la titularidad del vendedor”. En sentido coincidente, a fs. 769/770 consta que Carlos Perinotti y otros tramitaron un pedido de conservación de bosques nativos ante la Dirección de Flora, Fauna Silvestre y Suelos.

En cuanto a las declaraciones testimoniales, la recurrente critica que los testigos no pudieron especificar el lugar ni el tiempo de la posesión. Al respecto, tengo presente que todos los testigos cuya declaración valoró el juez de grado reconocieron el inmueble al ser exhibidos los planos del mismo.

En primer lugar, el testigo Héctor Hugo Salas manifestó que estuvo en el inmueble varias veces, afirmando que se puede llegar al mismo de dos maneras: *“una por el camino de mantenimiento del acueducto de Anfama de la Universidad, que está destruido; y otro, ascendiendo por el río a caballo o a pie”*. Estas declaraciones concuerdan con los hallazgos de la pericia técnica, que detectó vestigios de una antigua senda de tránsito de vehículos de gran porte.

Además, informó que sabe y le consta que los dueños de la finca son *“la familia Perinotti”*, explicando que en el caso del proyecto presentado para la gestión de conservación de bosques, *“el titular o responsable a cargo era Carlos Perinotti, que proporcionó la información e informes necesarios para que dentro de la Administración Pública se aprobara el plan de trabajo”*, agregando, luego de las repreguntas, que *“los papeles que presentaron han sido suficientes para que le aprueben en la Administración Pública el proyecto, dentro de la rigurosidad que se tiene () para emitir los subsidios de bosques”*. Además, en cuanto a la actividad a la que estuvo destinado el predio, explicó que conoció el inmueble hace dos años y que tiene entendido que la familia Perinotti lo compró en función de la actividad que desarrolla: la maderera. Agregó que el trabajo que desarrolló fue el de restaurar los bosques para la conservación de los ecosistemas, en su carácter de licenciado en ciencias biológicas. Estas declaraciones se encuentran respaldadas por los informes emitidos por la Subdirección de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos y la Dirección de Flora, Fauna Silvestre y Suelos, ya detallados, que certifican el pedido de conservación de la propiedad, lo que refuerza la veracidad de la información proporcionada por el testigo.

En segundo lugar, el testigo Daniel Esteban García Paulichi expresó que conoce la propiedad y la zona por su especialidad. Indicó: *“Yo inicié las primeras plantaciones forestales en la zona. Por mi profesión y actividad conozco mucho la zona y a este campo. Soy ingeniero agrónomo, profesor en la universidad y mi especialidad es la silvicultura. A ese campo lo conozco y sé que es de muy difícil acceso, porque no da a una ruta directamente. Se había hecho en un momento un camino que después se transformó en nada, porque sacaron algo de madera de ahí”*. Estos dichos resultan coincidentes con la pericial técnica y con el testimonio anterior.

Agregó: *“yo trabajaba en Bosques de la Provincia (...). Toda la gente que tiene industrias de la madera tenían la obligación de rendir cuentas todos los meses, y el aserradero de Perinotti era el que más resonaba. Los dueños que yo conocí por una planificación que hice una vez era Perinotti, que después murió. Por eso no se ejecutó mi planificación.”* Luego, preguntado desde qué época sus actuales dueños ocupan el inmueble, respondió: *“La planificación forestal que hice fue en el año 86, 87. Me acuerdo con qué se pensaba forestar, porque ellos extraían madera nativa y querían hacer una planificación con pino como hacíamos en el Siambón. () No se ejecutó porque murió el señor Perinotti.”* Esta declaración, en armonía con la fecha del fallecimiento del Sr. Perinotti en 1985, refuerza la veracidad de los hechos, al coincidir también con la fecha del boleto de compraventa de 1980. Si bien los lapsos de tiempo entre los eventos mencionados no permiten una exactitud absoluta, la coincidencia de las fechas resulta sustancial, sin que se pueda exigir una precisión rigurosa, considerando el contexto temporal y los recuerdos de hechos ocurridos hace varias décadas.

Continuando con sus declaraciones, expresó: *“Conocí al Sr. Perinotti en Bosques de la Provincia. Conocí también al antiguo dueño de ese campo, que también tenía un aserradero, que era el señor Rafael Adad”*. Conforme a las constancias de autos, Rafael Adad es el socio y representante de la firma demandada Maderera Tuc-Mad S.R.L., que vendió la finca al padre de los actores mediante un boleto de compraventa. Este dato resulta particularmente relevante, ya que establece una relación directa entre las partes implicadas en la transacción y confirma la veracidad de la información proporcionada por el testigo.

Finalmente, agregó que *“Esa propiedad hoy no tiene ninguna posibilidad de producción, porque debe estar en zona roja, lo que significa que no se puede tocar nada. Solo se puede hacer un plan de conservación (), que creo que lo hicieron.”* Esta observación se encuentra alineada con las constancias que acreditan la tramitación del plan de conservación de bosques.

En tercer lugar, declaró Alberto Miguel Terrera que, en idéntico sentido, reconoció el inmueble y afirmó conocerlo, explicando que trabajó para Carlos Perinotti en la explotación forestal. Manifestó: *“Se llegaba primero por una huella que hacíamos desde el Siambón hasta el lugar de la propiedad donde teníamos un campamento. Eso después se modificó porque hicieron un camino a Potreritos de las Tablas, entonces nos acercaba más al cruce del río, porque se llegaba cruzando tres veces el Río Grande, porque no había camino, eran huellas. Las huellas las recomponíamos para poder extraer la madera. Trabajé en el 80 y 81.”* Nuevamente, el testimonio coincide con las fechas del boleto de compraventa y los dichos de los testigos señalados. Agregó *“Carlos Pascual Perinotti era el dueño. Lo recibió de la familia Addad, que tenía otro aserradero por la calle Rivadavia. (...) En el 80. (...) El Sr Perinotti tenía un aserradero en calle San Juan 1770. La explotación forestal era para llevar madera al aserradero.”*

En cuarto lugar, el testigo Miguel Augusto González reconoció conocer el inmueble, en donde hizo trabajo de extracción de madera. Expresó: *“Subíamos por Raco, El Siambón, siguiendo una huella por Río Grande hasta que se llegaba a la finca. En época de lluvia se cortaba el camino y había que esperar (...) en el 79, 80, 81 y 82, creo. Siempre hice trabajos de contratista. Siempre trabajé en esa zona.”* Preguntado por los dueños del inmueble, respondió: *“Yo cuando fui a trabajar a la Finca, trabajaba para Carlos Pascual Perinotti. (...) Esa finca, tengo entendido que era de Rafael Addad, que a su vez creo que la recibió del padre Tamer Adad. A Rafael lo conocí porque él también tenía aserradero. Ya falleció. Sé que lo habían adquirido hacía varios años, por el año 1950.”* De las constancias registrales surge, efectivamente, que “Dergan y Selim Adad”, antes “Tamer Adad y Cía.”, transmitió la propiedad a Maderera Tuc-Mad S.R.L..

Luego, afirmó *“cuando Perinotti compró la finca, hizo posesión trabajando con extracción de madera. Yo fui en esa época a fines de los setenta, Perinotti la compró un poco antes, pero dentro de esos años. Creo que fui en el año 79 y ya la tenían unos años antes. La fecha exacta no lo puedo decir.”* Aún cuando el testigo sostiene que Perinotti adquirió la propiedad poco antes de 1979 y el boleto de compraventa data de 1980, es relevante señalar que la aproximación temporal entre las dos fechas es significativa, contribuyendo a persuadirme de la veracidad de su declaración.

En relación con los testigos presentados por la parte demandada, quienes, conforme a su memorial recursivo, no fueron valorados por el *a quo*, coincido en que tales testimonios carecen de relevancia sustancial para la resolución del caso. En primer término, el Sr. José Armando Romano se limitó a declarar que no observó un establecimiento maderero en la finca, pese a haberla visitado durante los últimos cinco años, sin haber recorrido la totalidad del predio. Por otro lado, el Sr. Víctor Ambrosio José López indicó que, si bien no pudo constatar la presencia de un establecimiento maderero en el inmueble, ello se debió a que no accedió al mismo, siendo informado de que no existía tal actividad, por lo que no ofreció sus servicios. Ambos testimonios resultan insuficientes para contradecir de manera eficazmente las declaraciones concordantes de los testigos previamente citados, los que, a su vez, encuentran respaldo en la documentación analizada.

Advierto, además, que la absolución de posiciones se limita a la información de los términos de la demanda y contestación, sin aportar elementos adicionales que contribuyan al esclarecimiento de los hechos en controversia.

En cuanto a la inspección ocular, la cual el recurrente sostiene que no fue debidamente valorada, surge que la única modificación en el terreno es el camino utilizado por los funcionarios y las partes presentes en la medida judicial, que es el único acceso para los habitantes de poblaciones de alta montaña, en coincidencia con lo indicado en la pericia. Asimismo, verificó la ausencia de poseedores, tenedores o intrusos, lo cual, no obstante, puede atribuirse a la vasta extensión del

inmueble, circunstancia que imposibilita su recorrido en su totalidad.

Así las cosas, si bien es cierto que el sentenciante de grado valoró el boleto de compraventa como un indicio de la fecha de inicio de la posesión -criterio compartido por esta Sala en reiterados pronunciamientos-, lo cierto es que, para tener por acreditado el hecho de la posesión, tomó en consideración todas las pruebas obrantes en la causa (prueba compuesta).

Ahora bien, en lo que respecta al boleto de compraventa en sí mismo, no se presentan elementos conducentes en orden a desacreditar su autenticidad. Cabe resaltar que las firmas consignadas en el mismo cuentan con certificación de escribano público, lo cual otorga un respaldo formal. Además, el boleto se encuentra debidamente sellado por la Dirección de Rentas de la Provincia, tal como consta en la información proporcionada por la entidad a fs. 674 lo que le confiere fecha cierta. A su vez, dicho instrumento fue registrado en al menos dos ocasiones, conforme a los informes del Registro Inmobiliario.

En contraposición, la parte demandada no ha aportado prueba alguna que permita desvirtuar la posesión del predio por parte de la familia Perinotti, ni tampoco ha deducido reconvención que opere como causal de interrupción de la prescripción invocada.

A la luz de lo expuesto y conforme a los lineamientos de valoración de las pruebas ya señalado, pondero que todas las pruebas analizadas (documental, pericial, testimonial, inspección ocular y absolución de posiciones), conforman la llamada “prueba compuesta” (art. 24, ley 14.159), generando convicción respecto a que la finca en disputa es poseída con animus domini por la familia Perinotti desde el año 1980, fecha en que se suscribió el boleto de compraventa. Sin que las demandadas hayan aportado elementos idóneos para contrarrestar la versión invocada por la actora ni las pruebas producidas en sustento de sus dichos.

De modo que la crítica de la demandada es demostrativa solo de la disconformidad por el resultado adverso a su defensa, sin controvertir eficazmente el razonamiento y análisis efectuado por el magistrado de grado.

Por los motivos expuestos, es que propondré al acuerdo no hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el letrado Jorge Andrés Contrera, en su carácter de apoderado de Ramona del Rosario Lozano y José Daniel Figueroa, en contra de la sentencia dictada el 01/12/2023, aclarada el 27/12/2023.

#### *(ii) Del recurso deducido por la parte actora*

La sentencia de primera instancia impuso las costas por el orden causado, contra lo cual se queja la actora, en el entendimiento de que el apartamiento del principio general que rige en la materia - hecho objetivo de la derrota- debe ser excepcional y estar debidamente justificado.

Conforme es sabido, en materia de costas, la normativa del artículo 61 del CPCCT recepta un principio corriente en la legislación argentina y extranjera cuyo fundamento reside en el hecho objetivo de la derrota, estableciendo al mismo tiempo las excepciones a esa regla. El criterio objetivo de la derrota para la imposición de las costas procesales, que constituye una regla, admite las excepciones que taxativamente establece el art. 61 en sus tres incisos.

Este principio de la imposición de costas a la parte que resulta vencida “encuentra justificación en la mera circunstancia de haber gestionado un proceso sin éxito y en la correlativa necesidad de resguardar la integridad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora ya que en caso contrario, los gastos realizados para obtener ese reconocimiento se traducirían, en definitiva en una disminución del derecho judicialmente declarado” (Cfr. Lino Palacio, Derecho Procesal Civil, T. III, pág. 368). De manera que la condena en costas genera como regla un crédito a favor de quien triunfa en el proceso, es decir del victorioso, que será soportado por el vencido en las cuestiones debatidas.

Se sigue, entonces, que a los fines de establecer la dispensa total o parcial del cargo de las costas deben evaluarse cuidadosamente las particularidades del caso y determinarse, con criterio restrictivo, si media alguna justificación que verdaderamente impida la observancia del principio general del vencimiento. Es que, si bien la razón “fundada” o “probable” para litigar constituye una fórmula provista de suficiente elasticidad, sólo es aplicable cuando, por las particularidades del caso, cabe considerar que la vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho defendido en el pleito (cfr. Loutayf Ranea, “Condena en costas en el proceso civil”, Ed. Astrea,

Buenos Aires, 1998, p. 79).

En autos, la parte vencida fundó su actuación en un título de propiedad, pero no presentó elementos suficientes que permitan cuestionar la posesión invocada por los actores ni el plazo durante el cual se extendió la misma. El título de propiedad invocado, en el contexto de los juicios de usucapión, resulta insuficiente, puesto que no se debate aquí la titularidad de un mejor derecho, sino el hecho objetivo de la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante un período de veinte años. En efecto, desde 1980, fecha del boleto de compraventa, hasta 2003, año en que Ramona del Rosario Lozano, en su declaración, manifiesta haber tomado conocimiento del inmueble, transcurrieron los veinte años de posesión, sin que la demandada haya interpuesto siquiera una reconvencción para intentar interrumpir su curso.

Lo cierto y decisivo, es que pese a la declaración de oficio de la falta de legitimación pasiva de los demandados, ellos se apersonaron y contradijeron sin razón la postura esgrimida por la parte actora, habiendo resultados vencidos en su planteo y defensa lo que justifica que debean cargar con los causídicos.

La razonable convicción sobre su derecho no debe ser una mera creencia subjetiva del litigante, sino que debe apoyarse en elementos objetivos en la causa que razonablemente pudieron llevar al perdedor a considerarse con derecho a litigar (cfr. Palacio - Alvarado Velloso, CPCC, TIII, ps. 96/98, citado por Loutayf Ranea Roberto G., "Condena en costas en el Proceso Civil", p. 79/80), situación que, como indiqué, no se verifica respecto de los demandados excluidos.

En consecuencia, propondré hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el actor, correspondiendo imponer las costas a la parte vencida. En consecuencia, revocar por contrario imperio únicamente el apartado IV de la resolución de fecha 01/12/2023, disponiendo en sustitución: "COSTAS, a la parte vencida (art. 61, CPCC)."

*V. Costas*

En mérito a lo considerado, propondré al acuerdo imponer las costas de la Alzada a la parte vencida en los respectivos recursos deducidos, es decir a la demandada, en virtud del principio objetivo que rige en la materia (art. 62, CPCCT).

**A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARCELA FABIANA RUIZ, dijo:**

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

**A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Vocal ÁLVARO ZAMORANO , dijo:**

En consideración al acuerdo arribado, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de Ramona del Rosario Lozano y José Daniel Figueroa; y hacer lugar al recurso de apelación deducido por el representante de la parte actora, en contra de la sentencia dictada el 01/12/2023, aclarada el 27/12/2023.

Así lo voto.

**A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARCELA FABIANA RUIZ, dijo:**

Compartiendo la resolución propuesta, voto en igual sentido. Con lo que se da por concluido este acuerdo.

**Y VISTOS:**

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se:

**RESUELVE:**

**I. NO HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto por el apoderado de Ramona del Rosario Lozano y José Daniel Figueroa, en contra de la sentencia dictada el 01/12/2023, aclarada el 27/12/2023. Con costas a su cargo.

**II. HACER LUGAR** al recurso de apelación deducido por el representante de la parte actora, en contra de la sentencia dictada el 01/12/2023, aclarada el 27/12/2023. En consecuencia, REVOCAR por contrario imperio únicamente el apartado IV, disponiendo en sustitución: “COSTAS, a la parte vencida (art. 61, CPCC).” Con costas a la vencida.

**III. HONORARIOS**, para su oportunidad.

La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis de la LOT, texto incorporado por la Ley N° 8.481).

**HÁGASE SABER**

**ÁLVARO ZAMORANO MARCELA FABIANA RUIZ**

Ante mí:

**FEDRA E.LAGO**

Actuación firmada en fecha 29/04/2025

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

Certificado digital:  
CN=ZAMORANO Alvaro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23223361579

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>.