

Expediente: **33/22**

Carátula: **ARAOZ EXEQUIEL DOMINGO C/ ORELLANA ENRIQUE Y OTRO S/ REIVINDICACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **28/03/2026 - 00:00**

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

20255428242 - *ARAOZ, EXEQUIEL DOMINGO-ACTOR/A*

90000000000 - *ORELLANA, CAYETANA-DEMANDADO*

20314291744 - *GONZALEZ, SERGIO MARTIN-POR DERECHO PROPIO*

23317408854 - *ORELLANA, ENRIQUE ANTONIO-DEMANDADO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 33/22



H30800118255

**CAUSA: ARAOZ EXEQUIEL DOMINGO c/ ORELLANA ENRIQUE Y OTRO s/ REIVINDICACION  
EXPTE: 33/22. Civil CJM**

Monteros, 27 de marzo de 2026.

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en estos autos caratulados: "**ARÁOZ EXEQUIEL DOMINGO C/ ORELLANA ENRIQUE ANTONIO S/ REIVINDICACIÓN. EXPTE. N° 33/22**", de cuyo estudio,

### **RESULTA:**

1- Que en fecha 20/03/2023 se presenta el letrado Agustín Sortheix en el carácter de apoderado del Sr. Exequiel Domingo Aráoz, DNI n° 14.471.633 domiciliado en Paso de los Andes n° 2790, ciudad de Mendoza e inicia juicio de reivindicación con respecto al inmueble identificado: Padrón n° 47.531, Categoría Parcelaria: Rural C:S:L:P: Comuna León Rougés - Santa Rosa. Nomenclatura Catastral: Depto. 09 Monteros, Circunscripción 2 Sección D, Lámina 334, Parcela 129A.

Detalla que el inmueble objeto de litis se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en T° 8, F° 226, Serie C, fracción 6, con una superficie aproximada de 4 has, setecientos setenta metros cuadrados, mil ciento treinta y cuatro cm<sup>2</sup>. Con las siguientes medidas perimetrales: del punto B. al Veinte: trescientos doce metros, cuarenta centímetros; del punto veinte al X; Cuarenta y ocho metros, setenta centímetros; del punto X al ciento cincuenta y cuatro: ciento cuarenta y ocho metros, sesenta y seis cms; del punto ciento cincuenta y cuatro al ciento cuarenta y uno: doscientos veinticinco metros; y del punto ciento cuarenta y uno al B, ó punto de partida, : ciento sesenta y cuatro metros cuarenta y seis cms. Linda: al Norte, Acequia Santa Rosa; al Sud: lote número sesenta y uno, camino vecinal por medio; al E, con resto de lote número cincuenta y tres, y al Oeste, camino vecinal (sic.)

Agrega que el inmueble se halla ubicado en Ibatín, sector limítrofe al oeste del terreno fiscal Parque Provincial Ibatín, actual distrito de la Comuna de Villa Quinteros, Dpto. Monteros.

Explica que el Sr. Araoz es heredero forzoso del titular registral a través de su padre, también fallecido. Y que dicha condición la comparte junto a sus tres hermanos, Celina, Fernando y Mariana Aráoz, surgiendo ello a fjs. 29 y 53 del juicio sucesorio. Expte judicial n° 4492/81 "Aráoz Domingo Vicente s/ Sucesión", que tramita ante Juzgado Civil de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación de Centro Judicial Capital, .

Indica que en esa condición jurídica se presenta a reivindicar por el "totum" el inmueble padrón n° 47.531, por ser heredero de su padre D. G. Aráoz, quien fue a su vez es heredero declarado del titular registral, Domingo V. Aráoz, documentación que acompaña a la presente y que se encuentra agregada, en el expte n° 4492/81.

Refiere que el derecho real de dominio es un derecho de vigencia perpetua que solo se extingue por prescripción adquisitiva de dominio y que siendo que no existe derecho a prescribir por parte del demandado y/o cualquier otro ocupante por carecer de los requisitos necesarios, solicita que se haga lugar a la acción, sin perjuicio de la calidad de condómino del Sr. Araoz por ser quien acciona formal y judicialmente.

Señala que, si bien en el registro Inmobiliario se encuentra todavía inscripto a nombre del causante Domingo Vicente Araoz, por haberse extraviado la hijuela expedida en dicho sucesorio y no haber sido inscripta - lo que sólo tiene el efecto de constituir publicidad hacia terceros-, el inmueble ha ingresado al patrimonio de su mandante (nieta del causante) y de los restantes herederos forzosos que adquieren la posesión hereditaria ipso iure desde el momento de la muerte de los causantes.

Refiere que presenta como prueba para su correcta correlación, copias de acta de nacimiento de Exequiel D. Aráoz (actor) y la declaratoria de herederos (certificadas por oficina de Legalizaciones de CSJN) del padre de su mandante e hijo del causante (Domingo Gregorio Aráoz, fallecido en el año 1992) dictada en expte n° 56.529/92 Juzgado n° 40, Juzgado Nacional de Ira. Instancia en lo Civil de la Capital Federal, y cuyo testimonio a su vez, consta a fjs. 63 de dicho expte 4492/81, radicado en Tucumán.

En cuanto a la legitimación activa del actor reitera que el Sr. Araoz es heredero forzoso declarado de su padre, quien a su vez fue declarado heredero forzoso de Domingo V. Aráoz, titular registral de dominio.

Que en la Suc. Aráoz Domingo Vicente (expte n° 4492/81 Juzgado Civil Flia. Y Suc VIII° Nom) a fs, 72/86 se encuentra el certificado del título de propiedad del causante, precisamente a fs. 81 al final del texto de dicha Esc. Pública, en acápite Sexto, se encuentra la adjudicación a D.V. Aráoz, refiriéndose a las fracciones 6, 6' y 6", siendo la segunda el objeto de la presente acción. Asimismo, a fjs. 90-92 se encuentra el informe del Registro Inmobiliario donde se publicita dicha situación jurídica antes descripta.

Resalta como antecedente, que se obtuvo la reivindicación del inmueble contiguo, mismo titular y herederos, mediante sentencia firme de 2019, juicio: "Aráoz de Sortheix, Sara Josefina c/ Orellana Maria del Valle y otros s/ reivindicación".Expte. N° 794/13, que tramitó en el Juzgado Civil y Comercial de la Ira. Nominación, Centro Judicial Concepción.

Explica que el inmueble fue parte de la firma "Agrícola José Ignacio Aráoz" y que el actual ocupante, Sr. Orellana, fue dependiente allí. Indica que, al producirse sucesivos fallecimientos, desmembraron el dominio adjudicándose en sendos sucesorios las tres fracciones (siendo la presente la identificada

como 6').

Que por una cuestión de tradición familiar y además de enfermedad de su madre, se le permitió al demandado seguir residiendo en el lugar durante largos años en base a un claro contrato de comodato consensual, sin haberse jamás dudado por tanto de su condición de tenedor, mucho menos de haberse tenido conocimiento alguna de interversión de título alguno de su parte.

Indica que desde el año 2003, se entablaron conversaciones sobre la conservación del lugar, amenazado por la rivera del río Pueblo Viejo, lindero Norte del predio, pero siempre sin novedad alguna sobre interversión de su posición jurídica primigenia; es así que en el año 2013, al decidirse poner en venta la propiedad por parte de los condóminos, y con la franca y expresa reserva de no enajenar el predio de aproximadamente 20 mts. de frente por 50 mts. de fondo en lo que es su precaria vivienda y espacio adyacente de corral y huerta, etc, sino donar al Sr. Orellana (consta en Poder gral. para juicios, Administración y Disposición otorgado al abogado suscripto, que reviste la condición de primo hermano del actor y demás otorgantes del Poder), nos encontramos con la dubitativa conducta del aquí demandado.

Aclara que sus familiares Robledo - Orellana que moran en las cercanías, en un predio casi adyacente (catastro n° 47.518, de 25,4 hectáreas), de la misma estancia "Agrícola José Ignacio Aráoz", intentaron una acción de Prescripción Adquisitiva de Dominio (juicio "Orellana de Robledo Maria del Valle y otros c/ Aráoz Domingo Vicente s/ prescripción adq. de dominio Expte. N° 322/04 C.J. Concepción) en nuestra contra (ver prueba documental ofrecida consistente en expte. Judicial n° 794/13 : "Aráoz de Sortheix, Sara Josefina c/ Orellana María del Valle y otros s/ reivindicación", tramitado ante Juzgado Civil y Comercial de la 1ra. Nominación del Centro Judicial Concepción y por el cual debieron los demandados desalojar el predio por resultar favorable la sentencia de Reivindicación, donándosele no obstante, por parte de ésta familia Aráoz, un predio menor para continuar habitando su viviendas.

Ofrece pruebas.

Cita doctrina, jurisprudencia y el derecho que considera aplicable.

Por último, solicita que haga lugar a la demanda.

**II-** En fecha 03/04/2023 se ordenó correr traslado de la demanda al accionado.

**III-** En fecha 21/06/2023 se presenta el Dr. Gonzalez Sergio Martín -como apoderado del Sr. Orellana Enrique Antonio DNI 17.777.899, con domicilio real en La Florida km. 8 s/n, Villa Quinteros -Tucumán- contesta demanda solicitando su rechazo.

Formula negativa general de todos los hechos y el derecho invocado por el actor.

Particularmente niega que el inmueble de litis fuera parte de la firma "Agrícola José Ignacio Aráoz"; que el Sr. Orellana hubiera sido dependiente de la firma mencionada; que al Sr. Orellana se le hubiera permitido seguir residiendo en el predio de litis por una cuestión de tradición familiar y por las razones esgrimidas en base a un supuesto contrato de comodato consensual que nunca existió; que el demandado haya residido en la propiedad durante largos años en condición de tenedor; que desde el año 2003 hayan entablado conversaciones sobre la conservación de la propiedad sin novedad alguna sobre interversión de posición jurídica; que en el año 2013, el Sr. Orellana haya tenido una supuesta dudativa respecto de una supuesta decisión de poner en venta la propiedad por parte de supuestos condóminos con reserva de no enajenar el predio de aproximadamente 20 mts de frente por 50 de fondo.

Niega y desconoce la autenticidad de la documentación que la actora adjunta en su presentación.

Respecto a la verdad de los hechos indica que, el día 02 de Enero del año 1960 sus abuelos, Zoilo Sarvelio Orellana - L.E. N° 3.498.916-, y Francisca Elisea Nuñez -L.C. N° 8.761.014-, casados entre sí, con motivo de haber conseguido una fuente laboral, tomaron posesión del actual predio objeto de litis, el cual se encontraba totalmente sin ocupantes y con mucha vegetación de monte.

Allí se asentaron el matrimonio con sus hijos, entre los que se encontraba su madre, la Sra. Rufina del Rosario Orellana - D.N.I. N° F4.887.961 y partir de allí, detentaron una posesión ostensible y continua ejerciendo actos posesorios a lo largo de los años, hasta el fallecimiento de los mismos y continuando la posesión del predio el Sr. Orellana, quien vivió y vive desde que nació en el predio, en forma conjunta con su madre, Rufina, quien actualmente es una anciana que se encuentra atravesando problemas de salud propios de su avanzada edad, entre ellos dificultad cognitiva.

Manifiesta que el 04 de Marzo de 1.991, al fallecer la abuela de su mandante, el Sr. Orellana se dedicó al cuidado y explotación del fundo. Indica que, en el predio además de la construcción de una precaria vivienda por parte de sus abuelos, que fue refaccionada por su representado, también se criaron animales como ser cerdos, gallinas y caballos, se sembró y cultivó arroz, maíz, maní, batata, zapallos, y caña de azúcar. Que actualmente tiene animales de granja tales como gallinas, cerdos y que desde hace más de diez años cultiva exclusivamente caña de azúcar, donde además continúa residiendo con su anciana madre enferma.

Refiere que, el predio es rural por su ubicación alejada del resto de la población y nunca tuvo acceso a la electricidad -a pesar de numerosos reclamos a la compañía de Electricidad Edet, y pedidos realizados a la Comuna de Villa Quinteros- por lo que utiliza mecheros y velas para alumbrar. Para abastecerse de agua utilizaban una bomba de agua que hicieron en las inmediaciones de su hogar y hace aproximadamente 10 años, previa autorización de las autoridades de la Escuela 319, por medio de mangueras pudo hacer las conexiones del pozo surgente que había en la misma.

Señala que, a lo largo de los años el demandado continuó realizando actos posesorios, además de los referenciados, como ser cerramiento delimitante de la propiedad, pago de contribuciones en la Comuna rural de Villa Quinteros, refacción de la vivienda con mejoras en la misma, y explotación de las tierras a través de cultivo del predio y crianza de animales, desmalezamiento de la propiedad, confección de plano de mensura en el año 2.004 aprobado por catastro parcelario e inscripto en el mencionado organismo en el año 2.005.

Seguidamente reconviene por prescripción adquisitiva.

Solicita que se declare, a favor del Sr. Orellana, la adquisición del dominio por el transcurso de más de veinte años de posesión ostensible y continúa realizada con animus domini, del inmueble ubicado en La Florida, Departamento Monteros, Provincia de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Circ. II Secc. D Lam. 334 Parc. 129a Padrón 47531 Matrícula 25036, Orden 51, superficie: 5ha3808,7817m2, conforme plano de Mensura expedido por Catastro Parcelario: N° 44626-05 Expte. N° 9593-C-05 de fecha 07/06/ 2.005. Linda al frente con calle sin nombre s/n, al fondo con rivera de Rio Pueblo Viejo y Acequia, a su costado: lote de Cayetana Orellana y a su costado Oeste calle sin nombre s/n° hacia el río.

Indica que se encuentra empadronado en el Registro Inmobiliario a nombre de Araoz Domingo Vicente, libro T° 8, F° 226, Serie C, fracción 6" y que la acción se entabla contra del actor, con el objeto de que se ordene la inscripción en el Registro Inmobiliario, del inmueble a nombre de su representado con expresa imposición de costas, conforme lo autoriza el art. 1897 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, y ley 14.159.

En cuanto a los hechos, reitera lo ya expuesto precedentemente, lo que se da aquí por reproducido en honor a la brevedad y a fin de evitar reiteraciones innecesarias.

Refiere que su representado se encuentra en posesión pública, notoria, pacífica, ininterrumpida, con animus domini y que la ocupación del inmueble es la forma más demostrativa de la posesión invocada como base y fundamento de ésta pretensión que se detenta en forma ostensible y continua como lo requiere el art. 1900 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Manifiesta que la antigüedad de la ocupación y las características de esta serán corroboradas con las pruebas testimonial e inspección ocular que se practicarán en la etapa procesal oportuna.

Resalta que el demandado ha actuado y sigue haciéndolo, a título de propietario, comportándose como tal, lo que acredita con las facturas de compras de materiales para la construcción y refacción del inmueble, construcciones y reparaciones de alambrados y divisorios, los que exteriorizan la intención de usar y gozar del inmueble como propio y a título de dueño.

Agrega que, en el inmueble objeto de autos el demandado y su madre tienen constituido tanto su domicilio real como el legal, circunstancia que se encuentra consignada en sus respectivos documentos nacionales de identidad y registrada ante el Juzgado Electoral y la Policía de la Provincia de Tucumán. Al respecto acompaña constancias de residencia expedidas por la Comuna de Villa Quinteros correspondientes a los años 2013 y 2022. Que las fechas consignadas en dichas constancias constituyen un elemento que permite acreditar, la antigüedad de la posesión invocada.

Respecto al plano de mensura para usucapión requerido por la Ley 14.159, adjunta Plano N° 44626-05 Expte. N° 9593-C-05 de fecha 07/06/ 2.005, el mismo tiene por objeto individualizar y ubicar el inmueble a usucapir, como base y presupuesto de la reconvención. Indica que al referenciado plano de mensura su representado lo tramitó entre el año 2004 y 2005 a los efectos de iniciar el proceso de usucapión, y que si bien el cumplimiento de tal recaudo sólo es exigible cuando se deduce una demanda por usucapión, lo que no acontece en el presente en que por vía de reconvención se demanda la declaración de adquisición del dominio.

Solicita beneficio para litigar sin gastos.

Pide que se dicte sentencia rechazando la acción y que haga lugar a la reconvención por prescripción deducida.

**IV-** En fecha 21/06/2023 se dispuso tener por presentada la reconvención y se intimó al demandado a fin de que en el plazo de ley, acompañe plano de mensura actualizado e informe de dominio conforme lo ordena el art. 476 de CPCCT.

En fecha 29/06/2023 el letrado Sortheix opuso recurso de revocatoria contra la providencia antes referida.

En fecha 10/08/2023 se dictó sentencia rechazando el recurso interpuesto y se hizo lugar a la apelación en subsidio opuesta.

En fecha 03/10/2023 la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial rechazó el recurso presentado por la parte actora y confirmó la sentencia dictada por este Juzgado.

En fecha 01/03/2024 se decretó: “en el marco de la reconvención por prescripción adquisitiva, a lo solicitado, se dispone: Ampliar, por última vez, el plazo por 60 días para la presentación del plano de mensura actualizado”.

En fecha 26/04/2024, en el marco del incidente identificado como 33/22-I1, se otorga al Sr. Orellana Enrique, el beneficio para litigar sin gastos.

Contra la providencia -del 01/03/2024- el letrado Sortheix planteó recurso de revocatoria.

En fecha 26/09/2025 se dictó sentencia haciendo lugar parcialmente al recurso de revocatoria interpuesto por la parte actora y se dispuso: a) continuar con el trámite del juicio, aclarando que tal decisión no obsta la posibilidad del Sr. Orellana de presentar el plano de mensura hasta antes del llamamiento de autos para resolver la sentencia de fondo, bajo apercibimiento (en caso de incumplimiento) de tratar su planteo, únicamente, como defensa y no como acción; b) Tener por presentada y formulada la reconvencción por prescripción adquisitiva presentada por el Sr. Enrique Antonio Orellana, DNI N°17.777.899, la que deberá ser sustanciada con el Sr. Araoz, una vez firme la presente sentencia.

Asimismo, se rechazó la apelación interpuesta en subsidio de la revocatoria, conforme lo considerado.

Por la denegación de la apelación el actor interpuso recurso de Queja. Este fue rechazado -en fecha 14/03/2025- por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial.

V- En fecha 28/03/2025 se corrió traslado al actor de la acción de reconvencción por prescripción opuesta por el demandado.

VI- En fecha 04/04/2025 el Sr. Orellana Enrique Antonio, designa como letrada patrocinante a la Dra. Gomez María Soledad y revoca el poder otorgado al Dr. Gonzalez Sergio Martín.

VII- En fecha 09/04/2025 la parte actora contesta el traslado de reconvencción por prescripción adquisitiva de dominio.

En primer término, niega sistemáticamente los hechos invocados por Orellana para sustentar su pretensión de dueño por el paso del tiempo. Principalmente niega que los abuelos de Orellana, Zoilo Sarvelio Orellana - L.E. N° 3.498.916-, y Francisca Elisea Nuñez -L.C. N° 8.761.014, hayan tomado posesión del predio en 1960 por motivos laborales.

Que se haya encontrado en aquel entonces el predio totalmente sin ocupantes y con mucha vegetación de monte. Que la precaria vivienda existiera en aquél entonces, y que fuera refaccionada a través del tiempo por parte del reconviniendo. Que el predio se encuentre alejado de la población sin acceso a la electricidad. Que para abastecerse de agua haya utilizado una bomba de agua y que hace aproximadamente 10 años, previa autorización de las autoridades de la Escuela 319 a través de mangueras haya podido hacer conexión de pozo.

Niega que el demandado haya realizado actos de posesión ostensible y continua, tales como la cría de animales (cerdos, caballos) o el cultivo de diversos productos (arroz, maíz, caña de azúcar) a título de dueño. La realización de cerramientos, refacciones en la vivienda, pagos de contribuciones comunales y la existencia de gestiones legítimas ante EDET o la Comuna de Villa Quinteros.

Desmiente que el reconviniendo haya residido en el inmueble de manera pública y pacífica desde su nacimiento.

Impugna la prueba Documental.

Denuncia un intento de "estafa procesal" al presentar boletas de la Dirección General de Rentas que no tienen sello bancario de pago. Según el actor, esto demuestra precisamente que Orellana no ha pagado impuestos en 20 años.

Señala que se adjuntaron documentos de ARCOR a nombre de una persona ajena a la litis (Juan Enrique Nuñez).

Indica que los certificados de residencia presentados son vagos y no acreditan la ocupación específica del inmueble en disputa.

Advierte errores en el plano de mensura de 2005 y la porción ocupada en informes -de fecha 21/12/2023 y agregado a éstos autos en fecha 25/06/2024 - de la Dirección Provincial del Agua que ubican erróneamente el inmueble en la localidad de Trancas.

En cuanto a los hechos manifiesta que el Sr. Aráoz fundamenta su derecho basándose en su calidad de heredero forzoso.

Indica que el inmueble (padrón n° 47.531) pertenecía originalmente a su abuelo, Domingo Vicente Aráoz, y luego a su padre, Domingo Gregorio Aráoz. La propiedad se encuentra inscrita en el Registro Inmobiliario bajo la fracción 6'.

Explica que el predio pertenecía a la firma "Agrícola José Ignacio Aráoz SRL" y que Orellana era un dependiente de la misma. Que se le permitió a Orellana seguir viviendo allí por "tradición familiar" y por la enfermedad de su madre, bajo un contrato de comodato consensual (préstamo de uso), por lo que siempre fue un simple tenedor y no un poseedor con ánimo de dueño.

Menciona que otros familiares de Orellana (los Robledo-Orellana) ya intentaron una prescripción adquisitiva sobre predios colindantes y perdieron el juicio en todas las instancias, siendo desalojados del área cultivable.

Ofrece prueba. Cita el derecho que considera aplicable.

Concluye la falta de derecho de Orellana en los siguientes puntos:

-Ausencia total de pago de impuestos y tasas durante dos décadas.

-Falta de servicios básicos (luz de EDET) a pesar de la cercanía de la red.

-Inexistencia de pruebas de explotación comercial o venta de productos provenientes del predio.

Señala que el Sr. Orellana incluso habría ofrecido en venta su supuesta posesión durante el proceso judicial.

Por último, solicita que se rechace la reconvenición por prescripción adquisitiva y se haga lugar a la acción de reivindicación, restituyendo el inmueble a la familia Aráoz con costas a la contraparte.

**VIII-** En fecha 11/04/2025 existiendo hechos de justificación necesaria se abre la causa a pruebas.

**IX-** En fecha 28/04/2025 se recepciona en formato papel el expediente "ARAOZ DOMINGO VICENTE S/SUCESIÓN - EXPTE N°4492/81" que fue remitido por la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N°1 de Capital y el 16/05/2025 se lo agrega al presente digitalizado.

El 30/05/2025 se agrega digitalizado el expediente "ARAOZ DE SORTHEIX SARA JOSEFINA c/ ORELLANA MARIA DEL VALLE Y/OTROS s/ REIVINDICACION - EXPTE. N° 794/13" proveniente a la OGA Civil y Comercial N°1 Concepción.

**X-** La audiencia de conciliación y proveído de pruebas se llevó a cabo en fecha 07/07/2025, atento que no fue posible arribar a un acuerdo conciliatorio, se procedió a proveer las pruebas, que fueron producidas por la parte actora conforme el siguiente detalle: Pruebas del actor: 1)- Documental:

producida. 2)-Testimonial: desistida. 3)-Informativa: parcialmente producida. 4)-Declaración de parte: producida.

Pruebas del demandado: 1)-Instrumental: producida. 2)-Testimonial: producida. 3)-Informativa:parcialmente producida. 3)-Inspección ocular: producida.

**XI-** La segunda audiencia se llevó a cabo en fecha 13/10/2025, allí se concluyó con la producción de las pruebas, las partes alegaron oralmente, se practicó y notificó a las partes la planilla fiscal.

## **CONSIDERANDO**

### **1- Hechos controvertidos.**

El actor, Sr. Araoz Exequiel Domingo, invocando el carácter de heredero del titular registral (condición que deriva de su padre, también fallecido y que comparte con sus hermanos), inicia juicio de reivindicación en contra del Sr. Orellana Enrique a fin de obtener la restitución de una porción del inmueble ubicado en Ibatin, sector limítrofe al oeste del terreno fiscal Parque Provincial Ibatin, actual distrito de la Comuna de Villa Quinteros, Dpto. Monteros, identificado en L° 8, Folio 226, Serie C en Registro Inmobiliario de la Provincia, como fracción n° 6´.

El inmueble se identifica como padrón n° 47.531, categoría Parcelaria: Rural C:S:L:P: Comuna León Rougés - Santa Rosa. Nomenclatura Catastral: Dpto. 09 Monteros, Circunscripción 2 Sección D, Lámina 334, Parcela 129A.

Detalla que tiene una superficie aproximada de 4 has, setecientos setenta metros cuadrados, mil ciento treinta y cuatro cm<sup>2</sup>, comprendido dentro de los siguientes medidas perimetrales: del punto B. al Veinte: trescientos doce metros, cuarenta centímetros; del punto veinte al X; Cuarenta y ocho metros, setenta centímetros; del punto X al ciento cincuenta y cuatro: ciento cuarenta y ocho metros, sesenta y seis cms; del punto ciento cincuenta y cuatro al ciento cuarenta y uno: doscientos veinticinco metros; y del punto ciento cuarenta y uno al B, ó punto de partida, : ciento sesenta y cuatro metros cuarenta y seis cms. Linda: al Norte, Acequia Santa Rosa; al Sud: lote número sesenta y uno, camino vecinal por medio; al E, con resto de lote número cincuenta y tres, y al Oeste, camino vecinal.

Señala que el inmueble de litis integró una explotación familiar -firma "Agrícola José Ignacio Aráoz"- y que el actual ocupante ingresó como dependiente, permaneciendo luego en el lugar en calidad de tenedor mediante un comodato consensual, sin que haya existido interversión de título.

El demandado por su parte sostiene que la posesión del inmueble se remonta al año 1960, cuando sus abuelos ingresaron al predio -entonces desocupado- junto a su familia, ejerciendo -a partir de ese momento- una posesión pública, continua y ostensible. Tras el fallecimiento de aquellos, la posesión continuó en cabeza de su madre y luego del propio demandado, quien afirma haber vivido siempre en el lugar.

Manifiesta que en el inmueble se realizaron diversos actos posesorios, como la construcción y refacción de la vivienda, cría de animales, cultivos (actualmente caña de azúcar), cerramientos, mejoras, pago de contribuciones y confección de plano de mensura. Destaca además las condiciones rurales del predio y la falta de servicios básicos, lo que fue suplido con medios propios.

En función de ello, reconviene por prescripción adquisitiva, solicitando que se lo declare titular de dominio por haber ejercido una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueño por más de veinte años.

En consecuencia y conforme a las posiciones asumidas por las partes, los extremos controvertidos a resolver se circunscriben a:

a) Si el actor acredita legitimación suficiente y título de dominio que sustente la acción reivindicatoria;

b) Si el demandado ha probado una posesión con los caracteres exigidos por la ley —corpus y animus domini— durante el plazo legal requerido para la prescripción adquisitiva;

## **2- Legitimación activa**

La acción reivindicatoria es aquella que corresponde al titular de un derecho real que ha perdido la posesión de la cosa, dirigida contra quien la detenta sin derecho. Se configura como una acción de condena de carácter restitutorio, en tanto persigue la restitución del bien al titular del dominio. Su naturaleza real deriva precisamente del derecho real que la sustenta, siendo por ello oponible erga omnes (KIPER, Claudio, Tratado de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación, Rubinzal-Culzoni, 2016, t. II, p. 450).

En concordancia con ello, el art. 2249 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que, para la procedencia de las acciones reales, la titularidad del derecho debe existir al momento de la interposición de la demanda y subsistir al tiempo de dictarse la sentencia. En consecuencia, corresponde examinar si la parte actora reviste legitimación suficiente para promover la presente acción, esto es, si ostenta la titularidad dominial sobre el inmueble cuya restitución pretende.

En este sentido, la jurisprudencia ha señalado que “título”, equivale al acto jurídico que sirve de causa al dominio alegado por el reivindicante, extremo que sólo puede acreditarse mediante la realización de los actos prescriptos por la ley de fondo. La alegación y acreditación del título de dominio constituye un presupuesto esencial e ineludible para el ejercicio de la acción reivindicatoria (CSJ Tucumán, sala Civ. y Penal, 19/3/2004, Lexis N°1/76417”).

Así las cosas, surge que en los autos “Araoz Domingo Vicente s/ Sucesión” (agregado en el ppial. El 16/05/2025) en fecha 14/10/1983 -fs. 29- se declaró a los Sres. María Celina Araoz, Sara Josefina Araoz y Domingo Gregorio Araoz como herederos de Domingo Vicente Araoz en el carácter de hijos matrimoniales.

En la sucesión referida a fs. 55 se encuentra agregada la declaratoria de herederos del causante Domingo Gregorio Aráoz -fallecido en el año 1992- dictada en el Expte n° 56.529/92 del Juzgado n° 40, Juzgado Nacional de Ira. Instancia en lo Civil de la Capital Federal, por la cual se declaró en el carácter de herederos universales a su conyugue Amalia Nelida Rodriguez y sus hijos Exequiel Domingo Araoz, Mariana Araoz, Fernando Araoz y Marcela Celina Araoz.

Mediante sentencia de fecha 1/08/97 (fs. 106) se adjudicó el inmueble -padrón N.° 47.518, F 225/226, serie C, en condomino en un 50% a la Sara Josefina Araoz de Sortheix y el 50% restante en partes iguales a Amalia Nelida Rodriguez y sus hijos Exequiel Domingo Araoz, Mariana Araoz, Fernando Araoz y Marcela Celina Araoz.

En este orden, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha sostenido reiteradamente que la legitimación activa en la acción reivindicatoria no se circunscribe al propietario desposeído que hubiera ejercido personalmente la posesión material, sino que se extiende a los sucesores universales del causante. Así, el Alto Tribunal provincial precisó que:

“La legitimación activa para reivindicar le es reconocida a los sucesores mortis causa ..... , pues el derecho sucesorio argentino adopta el sistema de la continuación de la persona del causante en la

de sus herederos" (CSJT, "Alderete, Fernando Manuel y otra vs. Jiménez López Manuel y otra s/ Reivindicación", Sent. N.º 236 del 14/04/2010).

Por lo demás, la doctrina jurisprudencial ha sido reiterada en pronunciamientos posteriores, consolidando el criterio según el cual los herederos se encuentran plenamente habilitados para ejercer la acción reivindicatoria aun cuando no hayan detentado la posesión de modo personal, en tanto suceden al causante en la propiedad y en la posesión jurídica de los bienes (CSJT, "Valenzuela Marcos Antonio vs. Valenzuela Reyes Armando s/ Reivindicación", Sent. N.º 180 del 01/03/2019).

Asimismo, la jurisprudencia reciente de Cámara -confirmada por el Superior Tribunal- ha sintetizado la cuestión señalando que:

"Los herederos se encuentran legitimados para ejercer la acción reivindicatoria, no sólo el propietario desposeído, sino también quienes lo suceden en sus derechos, aun cuando personalmente no hubieran tenido la posesión, pues son propietarios y poseedores en los términos que lo fuera el causante"

(Cám. Civ. y Com. Común, 06/05/2024, "Juárez María Eugenia y otro c/ Poblador Raúl Francisco s/ Reivindicación", conf. CSJT, Sent. N.º 151).

De las constancias de autos surge acreditada la cadena sucesoria y la adjudicación dominial del inmueble objeto de litis, lo que determina la investidura hereditaria del actor y, con ello, su legitimación sustancial para promover la presente acción.

Por otra parte, tratándose de un bien integrante de un patrimonio indiviso, resulta aplicable lo dispuesto por el art. 2251 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme al cual las acciones reales competen a cada uno de los cotitulares tanto contra terceros como contra los restantes condóminos. Cuando la acción se dirige contra estos últimos, su alcance se limita a la parte indivisa correspondiente; en cambio, si se dirige contra terceros, puede tener por objeto la totalidad o una parte material de la cosa, o circunscribirse a la porción indivisa del accionante.

En tal inteligencia, la doctrina ha sostenido que el régimen de las partes indivisas responde primordialmente a la organización interna del condominio, careciendo de lógica su extensión frente a terceros ajenos a la comunidad. Por ello, se admite que el condómino reivindique la totalidad del bien, en tanto posee un interés legítimo en su recuperación integral frente a quien carece de derecho sobre él (BUERES, Alberto J. - HIGHTON, Elena I., *Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial*, Hammurabi, 1997, t. 5, p. 832).

En consecuencia, acreditada la cadena sucesoria y la adjudicación dominial en los términos reseñados, así como la subsistencia del derecho al momento de la promoción de la acción, corresponde reconocer la legitimación activa de la parte actora para instar la reivindicación del inmueble frente a terceros poseedores sin título.

### **3.La Acción de Reivindicación y la prescripción como defensa.**

La acción reivindicatoria constituye el paradigma de las acciones reales, orientada a defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión frente a los actos que producen el desapoderamiento (art. 2248 del CCCN, art. 2758 del Cód. Civil),

Enseña nuestro tribunal superior que " Quien inicia la acción reivindicatoria debe, como primera medida, justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando título de dominio o de alguno de los derechos reales que se ejercen por la posesión, o bien su condición de acreedor hipotecario

Aquí la prueba se regirá por una serie de presunciones, el demandante no necesita demostrar que ha recibido la posesión de la cosa a la cual se aplica su título. Sí, en cambio, resulta insoslayable la invocación del título, por cuanto se exige del reivindicante una mera probabilidad que torne preferible su derecho a la posesión frente a la del poseedor actual, quien nada debe demostrar (arts. 1916/1917 CCCN, en similar sentido 2363 CC). (conf. Kiper, Claudio "Tratado de Derechos reales", Tomo II, 3a. Ed. actualizada, Rbinzal-Culzoni, Santa Fe 2021, Cap. XXIII "Acciones Reales" Título "B) Acción reivindicatoria" pág. 478)". "Como explica el autor antes citado 'La base del éxito en la acción reivindicatoria, como se dijo, reside en el título, el cual resulta de invocación indispensable para su inicio.

Sin embargo, no siempre el título presentado por el actor será suficiente, por sí mismo, para fundar la demanda, ya que éste debe estar munido de otra condición: ser de fecha anterior a la posesión del demandado', en otras palabras 'El régimen probatorio exige del reivindicante no solo la exhibición de su título, sino también la demostración de ser éste de fecha anterior a la posesión del demandado, y él carga con la prueba de tales circunstancias.' (conf. Kiper, Claudio, ob. cit. pág. 483). Es que, como allí se indica, 'La solución de la norma es perfectamente lógica, ya que si el título del accionante es posterior a la posesión del tercero, ello implica que el enajenante no ha podido entregarle la cosa porque estaba poseída por otros (arts. 2401 y 2383 CC, 1913 y 1926 CCCN) y, por ende, que no adquirió el derecho real (art. 1892 CCCN, 2505 CC). Al contrario, si su título es de fecha anterior, se lo presume poseedor y propietario desde esa fecha, lo cual no presenta inconvenientes', conforme lo previsto por el art. 2790 CC". "Si el demandante, en la hipótesis de que la fecha de su escritura sea posterior a la posesión del demandado, invoca el título de su autor y el del autor de éste, hasta dar con uno que sea de fecha anterior a la posesión de su oponente, y éste no presenta título alguno, juega a favor de aquél la presunción de que el autor de dicho título anterior era poseedor y propietario de la heredad reclamada (art. 2790 CC, actual art. 2256, inc. c, artículo citado) (cfr. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Dir. Ricardo Luis Lorenzetti, Ed. Rubinzal-Culzoni, Tomo X, pág. 324). Es decir, "Le basta al accionante probar -por medio de presunciones- que uno de los adquirentes intervinientes en las sucesivas enajenaciones era poseedor y propietario y, por consiguiente, que podría reivindicar, para sí, a nombre propio, en calidad de cesionario, hacer suyo el derecho a ejercer la acción que competía a su antecesor.

En consecuencia, si el actor cumple con estos recaudos, la única posibilidad concreta que le asiste al demandado se configuraría en el supuesto de que lograra probar en forma acabada y plena que ha poseído el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley, para tener por configurada la usucapión larga (art. 1899 CCCN, 4015 CC), y que oponga tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 2551 Cod. Civ. Y Com., 24, segunda parte, ley 14.159). (conf. Kiper, Claudio, ob. cit. pág. 484)".

( CSJT . Casanova Celia Maria Y otros c/ Cruz Teofilo Eladio s/ Reivindicación"- Voto Dr. Posse - Sent. del 2/6/25Expediente N° 1355/12).

Es claro entonces que el sistema elaborado por el código de fondo en torno a la prueba en el juicio conduce a la prueba de un mejor derecho sobre la cosa, por lo cual resulta esencial para la solución del litigio determinar la existencia de la posesión de parte del demandado y la fecha en la que se inició, para relacionarla con la fecha del título, y con esos datos, aplicar -si correspondiese-, las presunciones del art. 2256 CCCN-

Es preciso aclarar que, si bien el demandado reconvino por prescripción adquisitiva, mediante sentencia de fecha 26/09/2024 se le ordenó la presentación del plano de mensura con anterioridad al llamamiento de autos para resolver, bajo apercibimiento de que, en caso de incumplimiento, su planteo sería considerado únicamente como defensa y no como acción. En virtud de no haber dado

cumplimiento a dicha carga procesal, corresponde hacer efectivo el apercibimiento dispuesto.

Ahora bien, respecto de la prescripción adquisitiva, el art. 1897 CCCN dispone que es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley; de modo que permite que una situación de hecho se transforme en una situación de derecho. Su fundamento está en el interés público, pues su objetivo es estimular la producción y el trabajo. (Kiper, Claudio y Otero Claudio, *Prescripción Adquisitiva*, Rubinzal Culzoni, 2017, p.15).

Por otra parte, el artículo 1909 establece que “hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. En el citado artículo se evidencian los dos elementos de la posesión que identifica la postura de Savigny: *el corpus*, y *el animus domini*.

Es decir que al excepcionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, *corpore y animus domini* (art. 1909 CCCN); 2) Que la posesión ha sido ostensible y continua (art. 1900 CCCN) por el tiempo indicado por la norma.

Ello así, la realización de los actos comprendidos en el artículo 1928 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable clara y convincente. Para que pueda ser conocida la posesión invocada, a fin adquirir el dominio de una cosa por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiestan de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (Kiper, Claudio y Otero Claudio, *Prescripción Adquisitiva*, Rubinzal Culzoni, 2017, p. 101,102)

Así las cosas, procederé a examinar las pruebas presentadas por las partes en respaldo de sus respectivas posiciones.

#### **4.Análisis y valoración del material probatorio :**

En materia de acción reivindicatoria, corresponde al actor acreditar la existencia de su derecho real sobre la cosa, mediante la invocación y prueba del título de dominio que justifique su pretensión restitutoria.

A su vez, cuando el demandado opone la prescripción adquisitiva —sea como acción o como defensa—, asume la carga de probar en forma suficiente la existencia de una posesión con los caracteres exigidos por la ley, esto es, pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida con ánimo de dueño y durante el plazo legal correspondiente.

En este tipo de procesos, el sistema probatorio no exige al actor una prueba absoluta de su derecho, sino la acreditación de un mejor derecho a la posesión frente a quien detenta la cosa. En contrapartida, quien invoca la prescripción adquisitiva debe aportar prueba clara, concreta y concordante de los actos posesorios invocados, no siendo suficiente la mera permanencia en el inmueble.

En particular, la prueba de la posesión con ánimo de dueño requiere la acreditación de actos inequívocos que exterioricen el ejercicio de un derecho real sobre la cosa, de modo tal que no puedan confundirse con situaciones de mera tolerancia, permiso o tenencia precaria.

En consecuencia, la valoración de la prueba debe efectuarse de manera integral, ponderando su coherencia, precisión y aptitud para demostrar los presupuestos legales de cada una de las pretensiones en conflicto.

## **A. La prueba del actor.**

### 1. Prueba Instrumental:

- Expediente: 4492/81 . "Aráoz Domingo Vicente s/ Sucesión" -Juzgado Civil de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación del Centro Judicial Capital y

- Expediente: 794/13-"Aráoz de Sortheix, Sara Josefina c/ Orellana María del Valle y otros s/ Reivindicación"- Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la I° Nominación del Centro Judicial Concepción

Del análisis del sucesorio que tengo a la vista, se desprende que el abuelo del actor, Sr. Domingo Vicente Aráoz, adquirió la propiedad en cuestión mediante Escritura Pública N° 642 de fecha 31 de diciembre de 1964, como consecuencia de la disolución y liquidación de la Sociedad de Responsabilidad Limitada 'La Agrícola José Ignacio Aráoz'. Este antecedente dominial resulta de ineludible vinculación con el expediente N° 794/13 caratulado "Aráoz de Sortheix Sara Josefina c/ Orellana María del Valle y otros s/ reivindicación", el cual tramitó por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la I° Nominación del Centro Judicial Concepción.

De su lectura compruebo que en aquel litigio la Sra. Aráoz de Sortheix -hermana del aquí actor- obtuvo la Sentencia N° 557 de fecha 14 de diciembre de 2017, mediante la cual se hizo lugar a la acción reivindicatoria y se ordenó la restitución de la fracción colindante (identificada con el Padrón N° 47.518) a favor de la familia Aráoz, rechazándose consecuentemente la defensa de prescripción adquisitiva allí opuesta.

Por lo demás advierto que ambos predios, si bien catastralmente independientes en la actualidad, formaban parte de la misma estancia original de la firma "Agrícola José Ignacio Aráoz" y fueron posteriormente adjudicados a los distintos herederos en el marco del mismo proceso sucesorio de Domingo Vicente Aráoz (Expte. N° 4492/81).

En relación con ello, corresponde destacar en esta instancia la identidad de los apellidos de los demandados en aquel proceso —María del Valle Orellana y Miguel Ángel Robledo—, quienes podrían guardar vínculo familiar con el aquí accionado, Sr. Enrique Antonio Orellana. Tal circunstancia permite advertir la existencia de una misma matriz fáctica en el origen de la ocupación territorial por parte del grupo familiar involucrado.

A ello se suma que, en oportunidad de absolver posiciones y ante preguntas del letrado de la parte actora, el propio Sr. Orellana reconoció contar con parientes en la zona, lo que refuerza la hipótesis de un entramado familiar común en la génesis de la ocupación.

Por último no puedo ignorar, al menos como un indicio, que en el expediente de reivindicación, la magistrada interviniente valoró la prueba documental aportada y tuvo por plenamente acreditado que el padre de los actores entregó originariamente el bien al padre de los demandados mediante un comodato. Dicha probanza demostró que la ocupación originaria de la familia Orellana en aquel predio se produjo en calidad de meros tenedores precarios que reconocían la titularidad del dominio en cabeza de la familia Aráoz.

No desconozco que en autos no se acreditó documentalmente el comodato de los demandado, pero no puedo negar la importancia que esto presupone a la hora de comenzar con el juego de presunciones que nos impone el código civil en materia de acciones reivindicatorias.

- 30 boletas de pago de impuestos emitidos a nombre de "Aráoz Domingo Vicente" (abuelo del actor y titular registral del dominio).

Las boletas identifican inequívocamente al inmueble objeto de la litis, consignando el Padrón N° 047531, ubicado en "La Florida" o "Villa Quinteros", Departamento Monteros. Se constatan pagos por "Impuesto Inmobiliario" y "Contribuciones de Mejoras/Servicios":

- -De la década de 1960: Pagos correspondientes a los años 1968 y 1969.
- -De la década de 1970: Pagos correspondientes a los años 1970, 1971, 1972, 1973, 1976, 1977, 1978 y 1979.
- -De la década de 1980: Pagos correspondientes a los años 1980 y 1981.
- -De épocas recientes: Constancias de pagos por "Deuda Consolidada" ante la Dirección General de Rentas emitidas en el año 2008, abonadas por el causante (o a su nombre).

Si bien la doctrina nos enseña que el pago de impuestos no constituye un "acto posesorio" material en sí mismo (pues no prueba el corpus o contacto físico con la cosa), nuestros tribunales han establecido pacíficamente que el pago de tributos ostenta la innegable naturaleza de un "acto jurídico" que revela de manera indubitable el animus domini.

En tal sentido se ha expresado : "El pago de servicios constituye una exteriorización del animus posesorio y tiene un valor meramente complementario, pero es un elemento válido de especial consideración cuando se cumple regularmente en los términos periódicos de vencimientos" (Cámara Civil Sala 2, in re "Grupo Los Maran SRL C/ Fundación Madariaga s/ prescripción adquisitiva" (Expte. N° 590/19), Sentencia del 26 de noviembre de 2024.

## 2. Declaración de parte

En la audiencia de vista de causa declaró el Sr. Orellana Enrique, quien manifestó que expresó que nació y se crió en el lugar donde actualmente reside, señalando que su permanencia en la zona ha sido pacífica y sin conflictos con terceros. Indicó que nunca conoció ni tuvo contacto con la familia Araoz.

Afirmó que en la actualidad no hay ganado en la zona. En relación al servicio de energía eléctrica, expresó que contó con el mismo, pero que le sustrajeron el cableado. No obstante, refirió que sus vecinos sí disponen de dicho servicio, encontrándose a una distancia aproximada de 800 metros.

Manifestó que sus abuelos nunca le comentaron haber tenido vínculo alguno con la familia Araoz y que desconoce para quiénes trabajaban al momento de afincarse en el lugar. Indicó que posee familiares en la zona, mencionando que una tía reside a aproximadamente 800 metros, mientras que el resto de sus tíos se retiraron del lugar.

Afirmó que tiene 59 años, que nació y creció en el inmueble y que lo ha utilizado sin ocultamiento. En cuanto a las mejoras introducidas, señaló que sus abuelos habitaban una construcción precaria de adobe tipo quincho, y que posteriormente él instaló una vivienda de madera, reemplazándola luego por una construcción de bloques.

Finalmente, dijo que abona los impuestos correspondientes, hecho no acreditado en autos, que no conocía a la familia Araoz hasta que se acercaron a efectuarle un ofrecimiento, y que desconoce la existencia de anteriores propietarios del inmueble.

## **La prueba del demandado:**

## 1. Prueba documental:

- Plano de mensura N.º 44626/05 de fecha 02/06/2005. Correspondiente al inmueble con la siguiente nomenclatura catastral: Circuns. III; Sección D; M./Lam 33; Parc. 129. Padrón N.º 47531; Matricula 25036; Orden 51. Registro Inmb. Empadronado a nombre de Araoz Domingo Vicente. Superficie 5ha. 3808,7817m<sup>2</sup>.
- Comprobantes de pago de impuesto sobre el inmueble padrón N.º 47531 expedidos por la Comuna de Villa Quinteros año 2005.
- Constancias expedidas por la comuna de Villa Quinteros de la que surge que el domicilio de Orellana es La Florida Km. 8 - Zona Rural, de fechas 22/11/013 y 01/11/2022.
- Constancia de llamado al servicio de conscripción a nombre de Orellana Enrique Antonio -domicilio en La Florida- de fecha 17/09/1984.
- Diversas facturas de compras de motos, muebles y materiales de construcción en las cuales consta que el domicilio del Sr. Orellana es La Florida.
- Actas de nacimiento de: Enrique Antonio Orellana, Orellana Irma Magdalena (ambos hijos de Orellana Rufina), Orellana Oscar Salustiano y Orellana Rufina (ambos hijos de Orellana Zoilo Saverio y Francisca Elisea Nuñez) y actas de defunción de Orellana Zoilo Saverio y de Francisca Elisea Nuñez. En todas las actas como domicilio La Florida.
- Certificado de estudios primarios de Orellana Enrique Antonio de fecha 30/11/1990.
- Copias de DNI de Orellana Enrique Antonio y de Orellana Rufina.

## 2- Informativa.

En fecha 22/07/2025, la Dirección General de Rentas informó que la cuenta tributaria N° 2024090826 registra como contribuyente al Sr. Orellana, Enrique Antonio, encontrándose vigente desde el 22/10/2024. Asimismo, se hizo constar que dicha cuenta tributaria corresponde al padrón de origen N° 47.531.

## 3- Inspección ocular.

Del acta de inspección ocular surge que la diligencia se llevó a cabo el día 27/08/2025 a las 10:00 horas, y fue practicada por el Sr. Juez de Paz Subrogante Sergio Eduardo Hadla en el inmueble de litis.

El funcionario actuante dejó constancia de que en el inmueble fue atendido por el Sr. Orellana Enrique Antonio DNI N.º 17.777.899 (jornalero de 58 años) quien convive con su madre Sra. Orellana Rufina del Rosario DNI N.º 4.887.961 (de 82 años de edad) y manifestó que residen en el inmueble de toda la vida siendo su único domicilio y que lo hacen en carácter de dueños.

Describió que la propiedad carece de servicios básicos, que únicamente cuenta con provisión de agua, utilizan leña para cocinar y para calefaccionar la vivienda y no poseen energía eléctrica. Está compuesta por dos habitaciones de construcción precaria, siendo uno de los ambientes una tapera que funciona como cocina y el otro de material donde se encuentra el dormitorio.

Dejó asentado que el terreno se encuentra cercado aprox. 1 ha. Con postes de madera y tres hileras de alambres (las cercas son todas de vieja data) además se observa la presencia de animales de granja y ladrillos para una posible construcción. Constató la existencia de cultivo de caña de azúcar en una superficie de 3 ha. Aprox. Y que el predio limita al norte con el río Pueblo Viejo, al sur con la

finca de la flia. Estofan, al este con la reserva Ibatin y al oeste con la flia. Hael.

En el marco de la diligencia practicada, también se procedió a entrevistar a vecinos del lugar. En primer término, se entrevistó al Sr. Mario Enrique Correa (DNI N.º 14.963.166), quien manifestó haber residido aproximadamente durante treinta años en la localidad de Las Riojas. Señaló que el inmueble pertenece al Sr. Orellana, quien reside allí junto a la Sra. Rufina desde hace aproximadamente cincuenta años. Asimismo, indicó que inicialmente en el lugar existía una vivienda de madera y que posteriormente se construyó una habitación de material. Agregó que el Sr. Orellana es quien se encarga del mantenimiento de la propiedad.

Por su parte, el Sr. Daniel Reynoso manifestó que reside en la zona desde hace aproximadamente sesenta y tres años. Refirió que el inmueble pertenece al Sr. Enrique Orellana, quien ha vivido en dicha propiedad durante toda su vida junto a su madre. Asimismo, señaló que actualmente no se han realizado modificaciones en la propiedad y que el Sr. Orellana continúa siendo quien se ocupa de su mantenimiento.

Junto al acta se acompañó croquis y fotografías del lugar.

En fecha 10/09/2025 el letrado Sortheix impugnó el acta de inspección ocular, específicamente el croquis realizado.

Indicó que, la representación gráfica, no refleja la realidad del lote padrón n° 47.531 objeto de la presente Litis. Explicó que, del gráfico trazado, surge que las dos construcciones precarias que usa de vivienda el demandado y su madre, estarían en el centro del predio, lo que resulta en un grosero artificio que nada tiene que ver con la realidad y adjunta foto satelital con la indicación - según lo señal- precisa ubicación. Agrega que, la vivienda se encuentra *arrinconada* en el extremo S.O. del lote que mide 4,07 hectáreas, ocupando no más de 15 mts. por 20 mts. es decir, unos 300 mts<sup>2</sup>.

Resalta que, se certificó que la vivienda no tiene servicio de electricidad de red (ni de ningún tipo) y que al demandado se le ofreció - aunque de manera infructuoso- proveerle de servicio eléctrico, de la tan cercana red, distante a apenas 200 mts. de distancia.

En fecha 26/09/2025 la letrada Gómez María Soledad solicitó el rechazo de la impugnación alegando que, la inspección de ocular reviste la validez de instrumentos públicos en los términos de los arts. 289 y 290 del CCCN, por lo que en su caso debe ser redargüidos de falsedad.

Indica que la parte actora pretende desacreditarla acompañando documentación unilateral, que no se encuentra certificada. Que el croquis refleja de manera esquemática y aproximada lo observado en la diligencia, en caso de existir diferencias sobre medidas o ubicación debería dilucidarse por medio de una prueba pericial correspondiente.

Se deja aclarado que la impugnación formulada será rechazada, en tanto el Sr. Juez de Paz se limitó a describir las condiciones existentes en el lugar, precisando de manera clara las medidas aproximadas de las superficies sembradas, los sectores cercados, las construcciones existentes y los linderos.

A los fines de determinar con exactitud las dimensiones del inmueble, correspondía a la parte actora ofrecer la prueba pericial pertinente.

Asimismo, cabe destacar que el actor se encontraba en condiciones de participar en la diligencia, toda vez que el día y la hora de su realización fueron debidamente puestos en conocimiento de las partes, garantizando así el adecuado control de la prueba sin vulneración de derechos.

#### 4-Prueba testimonial.

En la audiencia de vista de causa también se produjo la prueba testimonial ofrecida por la parte demandada.

En primer lugar, brindo testimonio el Sr. Juan Benicio Alanís, quien manifestó conocer al Sr. Enrique Orellana por haber sido vecinos en la zona de Ibatín y por haber asistido juntos a la escuela, indicando asimismo que no conoce al Sr. Ezequiel Domingo Araoz.

Afirmó tener conocimiento de que el Sr. Orellana reside en dicho lugar desde hace más de 50 años, señalando que siempre vivió allí junto a su padre, su abuelo y su madre, y que en la actualidad continúa habitando el inmueble con esta última, quien es una persona de edad avanzada con problemas de salud.

Indicó que el Sr. Orellana se dedica a la cría de animales para su subsistencia y al cultivo de verduras. Señaló que su conocimiento sobre tales circunstancias proviene de haber vivido durante toda su vida en el campo, antes de trasladarse al pueblo debido a la falta de servicios básicos como energía eléctrica y agua.

Aseguró que la ocupación del inmueble ha sido pública y conocida por todos los vecinos, y que el Sr. Orellana ha residido en el lugar de manera continua y sin ocultamiento. Comentó que, en un primer momento, la vivienda era de madera y que posteriormente fue mejorada mediante la construcción de una casa de material (block).

Expresó no tener conocimiento acerca de si el Sr. Orellana abona impuestos o servicios vinculados al inmueble.

Ante las preguntas formuladas por el letrado de la parte actora, respondió que desconoce si el Sr. Orellana ha trabajado en relación de dependencia para terceros, así como también la existencia de ganado vacuno en la zona.

Por último, declaró no conocer a la familia Araoz ni tener noticias de que la misma haya promovido acciones judiciales previas respecto de un lote cercano.

Continuó declarando el Sr. José Javier Galván, manifestó conocer a la madre del Sr. Orellana desde hace aproximadamente 35 años, indicando que la conoció cuando, desde la escuela, eran trasladados a la zona de Ibatín, ocasión en la que ella vendía leche y les proporcionaba agua.

Señaló que conoce al Sr. Enrique Orellana desde hace aproximadamente 15 años, ya que en ese entonces trabajó para él en una cuadrilla de arándanos, precisando que solía buscarlo en su domicilio o concurrir allí para abonarle su trabajo.

Refirió que, hace aproximadamente 34 o 35 años, solicitaban permiso a la madre del Sr. Orellana para tomar fotografías en el lugar.

Indicó que tiene conocimiento de que en el inmueble se realizaban cultivos, particularmente de caña de azúcar, lo cual observó en las ocasiones en que concurrió al lugar.

Afirmó conocer la vivienda en la que reside el Sr. Orellana, describiéndola como precaria, y agregó que su madre se encuentra enferma.

Manifestó que, al consultar en la zona, los vecinos le indicaban que el Sr. Orellana vivía allí, mencionando entre vecinos a las familias Núñez, Ruiz y una persona de apellido Rojas.

Al ser consultado sobre el pago de impuestos o servicios por parte del Sr. Orellana, expresó que lo desconoce. Asimismo, indicó no tener conocimiento sobre la realización de cercados o ampliaciones en el inmueble.

En relación al servicio de energía eléctrica, señaló que existe tendido eléctrico en la calle principal, aunque manifestó desconocer si la vivienda del Sr. Orellana -ubicada hacia el interior- cuenta con dicho servicio.

Finalmente, declaró no conocer a la familia Araoz ni tener conocimiento de que hayan promovido acciones judiciales previas para recuperar un inmueble de aproximadamente 25 hectáreas en la zona.

Seguidamente declaró la Sra. Valeria Elizabeth Tejeda quien manifestó conocer al Sr. Orellana, indicando que desde hace aproximadamente 14 años trabaja en una finca de limones y arándanos cercana a su domicilio.

Señaló que, durante ese tiempo, solía adquirir de él productos de granja tales como huevos, leche y lechuga, afirmando que, durante todo el período en que trabajó en la zona, el Sr. Orellana ha residido en dicho lugar.

Indicó tener conocimiento de que el Sr. Orellana vive junto a su madre. Asimismo, mencionó la existencia de cultivos de lechuga y la venta de leche de vaca, aclarando que no observó directamente la presencia de ganado, ya que el Sr. Orellana le entregaba la leche en forma directa.

Manifestó que no puede afirmar con certeza si la ocupación es pública; no obstante, presume que los vecinos lo reconocen como poseedor, en razón de haber observado a distintas personas interactuando con él en el lugar.

Declaró no tener conocimiento acerca del pago de impuestos, tasas o servicios por parte del Sr. Orellana, ni sobre la realización de construcciones, cercados o ampliaciones en el inmueble.

Finalmente, afirmó no haber oído mencionar a la familia Araoz en la zona y desconocer la existencia de un juicio previo promovido por dicha familia con el objeto de recuperar aproximadamente 25 hectáreas en las cercanías.

Por último, declaró el Sr. Daniel Diego Reynoso, el testigo manifestó conocer la presencia de la familia Orellana en el lugar desde siempre, refiriendo incluso a los abuelos del Sr. Enrique Orellana, Sarvelio Orellana y Francisca Orellana, quienes también residían en el mismo predio.

Confirmó que el Sr. Orellana vive actualmente con su madre, a quien describió como una persona de avanzada edad y con discapacidad.

Afirmó que la ocupación del inmueble es pública y conocida por los vecinos, quienes identifican dicho lugar como el ámbito de residencia del Sr. Orellana desde hace toda su vida.

Indicó que, en sus inicios, la familia habitaba una construcción precaria de barro y "soncho", posteriormente una vivienda de madera -hace aproximadamente 30 años- y que en la actualidad el Sr. Orellana cuenta con una casa de bloques, conservando aún la estructura prefabricada anterior.

Precisó que la vivienda actual de material se encuentra ubicada en un sector del predio, hacia el lado del cerro.

Señaló que en el lugar se desarrollaban actividades de cría de animales, particularmente vacas, así como tareas de cultivo y siembra.

Manifestó que el Sr. Orellana contó en algún momento con servicio de energía eléctrica, el cual se encontraba conectado desde la calle principal de La Florida, pero que posteriormente le sustrajeron el cableado.

Terminó su testimonio indicando no conocer a la familia Araoz ni tener conocimiento sobre la promoción de juicios previos en la zona para recuperar otras fracciones de tierra, así como tampoco respecto del pago de impuestos o servicios vinculados al inmueble por parte del Sr. Orellana.

Cabe destacar que no se formularon tachas a ninguno de los testigos.

Ahora bien analizando la prueba ofrecida por la demandada en su conjunto observo en cuanto al plano de mensura N° 44626-05, no puedo dejar de soslayar que su aprobación data recién del 07/06/2005. Como ha señalado reiteradamente la Corte Suprema de Justicia de Tucumán en el precedente ya citado "Casanova Celia María c/ Cruz Teófilo", el plano de mensura carece de eficacia por sí solo para probar la realización de actos posesorios pretéritos.

Pero incluso si -en un ejercicio hermenéutico favorable al accionado- se lo tomara como el primer hito objetivo y documentado de exteriorización de su *animus domini*, hasta la fecha de interposición de la demanda reivindicatoria en marzo de 2023, apenas han transcurrido dieciocho (18) años, frustrándose el cumplimiento del plazo legal ineludible de veinte años que demanda el ordenamiento de fondo.

Este déficit temporal se ve agravado fatalmente por la prueba informativa producida por la Dirección General de Rentas, la cual revela que la cuenta tributaria a nombre del Sr. Enrique Antonio Orellana recién fue dada de alta el 22/10/2024. Es decir, el demandado se inscribió como contribuyente con posterioridad a la promoción de la presente acción real. La total ausencia de pago de impuestos o tasas durante las décadas anteriores impide configurar la férrea voluntad de comportarse como dueño, siendo este un elemento documental complementario para exteriorizar la posesión frente al verdadero titular.

Por su parte, del análisis de la prueba testimonial producida surge su notoria insuficiencia para sustentar la prescripción adquisitiva invocada. En efecto, los testigos propuestos —Sres. Juan Benicio Alanís, José Javier Galván y Daniel Diego Reynoso— se limitaron a afirmar en términos genéricos que el demandado residiría en el lugar “desde siempre”; sin embargo, al ser interrogados de manera concreta, reconocieron desconocer si el Sr. Orellana abonaba impuestos o tasas, o si había contratado servicios a su nombre en el inmueble, extremos que resultan relevantes a los fines de acreditar actos posesorios con ánimo de dueño.

A ello se suma que tales declaraciones no solo carecen de sustento objetivo, sino que además no se compadecen con las constancias del expediente de reivindicación de la hermana del actor, en el cual se ordenó el desalojo de una familia de un fundo colindante, y que por lo demás también es de apellido Orellana, lo que evidencia una clara discordancia fáctica que debilita aún más su credibilidad y eficacia probatoria.

Por lo demás el accionado ha glosado una profunda cantidad de documentos personales, a saber: actas de nacimiento (de Enrique Antonio, Irma Magdalena, Oscar Salustiano y Rufina), actas de defunción de sus abuelos (Zoilo Sarvelio Orellana y Francisca Elisea Nuñez), constancia de llamado al servicio de conscripción del año 1984, certificado de estudios primarios del año 1990, copias de DNI, facturas de compras de bienes muebles, y constancias de residencia expedidas por la Comuna de Villa Quinteros correspondientes a los años 2013 y 2022.

Si bien estos instrumentos dan cuenta de que el demandado y su grupo familiar fijaron su domicilio en la localidad de "La Florida", resultan palmariamente ineficaces para probar los "actos posesorios" materiales a título de dueño. Solo acreditan el *corpus* material o la "residencia" física de la persona, extremo que es perfectamente compatible con la ocupación en calidad de mero tenedor .

Por último, debo destacar que la inspección ocular practicada en autos me permite constatar directamente la situación fáctica del inmueble. De ella surge la presencia del demandado y su grupo familiar en el predio, así como las condiciones materiales del lugar, caracterizadas por construcciones precarias, ausencia de servicios básicos y la realización de actividades de subsistencia.

Ahora bien, dicha prueba únicamente acredita la ocupación material del inmueble (*corpus*), sin resultar suficiente para demostrar el ejercicio de una posesión con ánimo de dueño. En efecto, tanto las manifestaciones del propio demandado —quien afirma residir allí “desde toda la vida” y en carácter de dueño— como las referencias de los vecinos entrevistados, carecen de respaldo en elementos objetivos que permitan tener por configurado el *animus domini*.

En tal sentido, el Superior Tribunal de Justicia de Corrientes (in re "Tuama, Lucila Aurelia vs. Sandoval, Juan Carlos", Sent. del 06/12/2021) ha expresado que "el ingreso a un inmueble no presume existencia de posesión *animus domini*, por prolongada que haya sido la permanencia en él. No basta la mera detentación de la cosa, pues lo contrario importa confundir ocupación con posesión".

En este orden de ideas, la jurisprudencia tiene reiteradamente dicho que el ingreso a un inmueble no presume existencia de posesión *animus domini*, por prolongada que haya sido la permanencia en él. No basta la mera detentación de la cosa, pues lo contrario importa confundir ocupación con posesión (CNCiv., sala D, 18/12/81, J. A., 1983-I, p. 360).

De allí que sea exigible a quien inició el contacto con la cosa con un título de mero tenedor la prueba categórica sobre el comienzo de la posesión, o, lo que es lo mismo, la fecha de la interversión del título por el que la tenencia pasó a ser con "animus domini" (STJ en "Cirimele de Cavaglia Risia Doelia C/ Norma Cecilia Charles y/o Norma Lorena Gómez S/ Reivindicación", Expediente N° C01 - 21970/6, Sent. Civ. N° 8 del 6 /02/2018; "Lugo De Veron, Lucia C/ Alfredo Luis Tripaldi Y/O Q.R.P. Y/O Quien Se Crea Con Derechos S/ Prescripción Adquisitiva", Expediente N° C06 - 7635/3, Sent. Civ. N°127 del 7/11/2018; SC Buenos Aires, 5/3/85, J. A., 1985-IV, p. 174. Rev. L.L., t. 1985-D, p. 11). Es que, la satisfacción por el usucapiente de la carga de acreditar desde cuándo posee el inmueble con *animus domini*, resulta imprescindible a fin de poder tener por cumplido el plazo legal. (CCC - SALA II - GRUPO LOS MARAN SRL C/ FUNDACION MADARIAGA S/ prescripcion adquisitiva. expte 590/19. FECHA: 26/11/2024)

En suma de todo lo antes dicho y teniendo en cuenta la valoración integral de la prueba rendida en autos, conforme a las reglas de la sana crítica, concluyo que:

El actor ha acreditado de manera suficiente su legitimación y el título de dominio que sustenta la acción reivindicatoria, demostrando un mejor derecho a la posesión respecto del inmueble objeto de litis.

Por el contrario, el demandado no ha logrado probar en forma suficiente la existencia de una posesión con los caracteres exigidos por la ley para la procedencia de la prescripción adquisitiva.

En particular, si bien se encuentra acreditada la ocupación prolongada del inmueble, no se ha demostrado la existencia de actos inequívocos que permitan tener por configurado el ejercicio de una posesión con ánimo de dueño durante el plazo legal requerido.

La prueba producida —analizada en su conjunto— resulta insuficiente para acreditar el elemento intencional de la posesión, así como también la continuidad y extensión temporal en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico.

En consecuencia, no se configuran los presupuestos necesarios para tener por operada la adquisición del dominio por prescripción, por lo que la defensa opuesta por el demandado no puede prosperar.

En definitiva -siendo que la parte actora ha presentado el título de la propiedad que pretende reivindicar (conf. se desarrollo en el apartado titulado legitimación activa) y este torna preferible su derecho a la posesión frente al derecho invocado por el demandado, quien no ha conseguido probar los extremos previstos en los arts. 1897 y 1899 CCCN- corresponde hacer lugar a la acción de reivindicación incoada.

En razón de lo expuesto y en concordancia con los Arts. 2248, 2249, 2252, 2255, 2256 y ccds. CCCN, con la jurisprudencia citada y con los preceptos jurídicos de nuestra Carta Magna, estimo de que le asiste la razón al Sr. Araoz Exequiel Domingo, debiendo acogerse su demanda.

#### **Consideración sobre la situación de vulnerabilidad y la etapa de ejecución**

Sin perjuicio de la solución a la que se arriba en el presente pronunciamiento, corresponde señalar que de las constancias de autos surge que el demandado reside en el inmueble junto a su madre, persona de avanzada edad que presenta problemas de salud, en un contexto de precariedad habitacional y carencia de servicios básicos.

Esta circunstancia impone al órgano jurisdiccional el deber de adoptar, en la eventual etapa de ejecución de la sentencia, las medidas necesarias para que su cumplimiento se lleve a cabo de manera compatible con los estándares de protección de derechos humanos, en particular el derecho a una vivienda digna y la especial tutela que merecen las personas mayores en situación de vulnerabilidad.

En tal sentido, la ejecución de una eventual orden de restitución del inmueble deberá realizarse de manera gradual, razonable y proporcionada, evitando situaciones de desamparo, y procurando la intervención de los organismos estatales competentes a fin de garantizar alternativas adecuadas de asistencia.

Lo expuesto no altera la procedencia de la acción reivindicatoria ni los derechos reconocidos a la parte actora, sino que se orienta a asegurar que el cumplimiento de la sentencia se efectivice en condiciones respetuosas de la dignidad de las personas involucradas.

#### **5- COSTAS**

Resta abordar las costas de este proceso, las que se imponen a la parte demandada en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 61 CPCCT).

#### **6- HONORARIOS.**

Atento a lo dispuesto por el art. 39 inc. 3 de la Ley 5480, se difiere el pronunciamiento sobre honorarios para ser tratado una vez cumplido con el procedimiento previsto en la norma citada.

Por lo que,

**RESUELVO:**

**I)- RECHAZAR LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO opuesta por el Sr. Orellana Enrique Antonio.**

**II)- HACER LUGAR A LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN invocada por el Sr. Araoz Exequiel Domingo DNI n° 14.471.633 en contra de Orellana Enrique Antonio, debiendo el demandado restituir la posesión libre de ocupantes del inmueble sito en Ibatín sector limítrofe al oeste del terreno fiscal Parque Provincial Ibatín, actual distrito de la Comuna de Villa Quinteros, Dpto. Monteros (identificado Padrón n° 47.531, Categoría Parcelaria: Rural C:S:L:P: Comuna León Rougés - Santa Rosa. Nomenclatura Catastral: Depto. 09 Monteros, Circunscripción 2 Sección D, Lámina 334, Parcela 129A.), en el plazo de 10 días desde que la presente obtenga firmeza, todo bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.**

**III) Disponer que, en caso de resultar necesaria la ejecución forzada de la presente sentencia, el lanzamiento deberá llevarse a cabo de manera gradual, razonable y proporcional, debiendo el órgano de ejecución:**

- a) Considerar la situación de vulnerabilidad del demandado y de la persona mayor con la que convive;**
- b) Dar intervención a los organismos estatales competentes a fin de que adopten las medidas de asistencia que correspondan;**

**IV)- COSTAS a la parte demandada vencida conforme se considera.**

**V)- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.**

**HÁGASE SABER.**

Actuación firmada en fecha 27/03/2026

Certificado digital:

CN=RODRIGUEZ DUSING Maria Gabriela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27207345011

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