

Expediente: 174/18

Carátula: VOSAHLO ISABEL DEL CARMEN C/ S/

Descripción: SENTENCIA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - RECONVENCIÓN POR REIVINDICACIÓN

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 174/18



H20701568240

JUICIO: VOSAHLO ISABEL DEL CARMEN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 174/18.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2022

Concepción, 31 de octubre de 2022.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia los autos del epígrafe, de cuyo estudio,

RESULTA:

1.- Que a fojas 02 se presenta la Sra. Isabel del Carmen Vosahlo, DNI N° 17.218.488, con el patrocinio de la letrada María del V. Espert de Sánchez, y promueve acción de prescripción adquisitiva por el transcurso de más de veinte años de posesión continua, con referencia al inmueble ubicado en la localidad de El Rincón, Depto. Rio Chico, de esta Provincia.

En cuanto a las características del inmueble a prescribir, explica que se trata de un inmueble sito en la localidad de “El Rincón”, Dpto. Rio Chico, de esta provincia, y se compone según Plano de Mensura nN.° 57530/09; Expte. 28459-A-09. Partiendo del punto 1 al 2: 305,16mts.; del 2 al 3: 155,00mts. del 3 al 4: 239 58mts.: del 4 al 5: 215,05mts.; del 5 al 6: 616,45mts; del 6 al 1: 365,03mts; Sup. Neta: 17 ha 2334.8767m2. Y linda: al Norte: Suc. Jose Manuel Reyes; al Sur: Isabel Vosahlo y Guillermo Vosahlo; al este: Guillermo Vosahlo y Oeste: camino vecinal. NOMENCLATURA CATASTRAL: Padrón N° 60976 y 64991; Mat. Y Nro. De Orden: 30532/54 y 30532/116 ; Circ. I; Secc. H; Manz. O Lám. 421, Parcela 201B y 133A.

Respecto de los hechos y el carácter de su posesión, alega que ejerce la misma y por sus padres Rosa Isabel Merchán de Vosahlo y Guillermo Fernando Vosahlo, y su abuelo Wenceslao Vosahlo, desde el año 1950, como consta en boletas de impuesto inmobiliario acompañadas, o sea, más de

sesenta años, como productores cañeros.

Que la accionante recibió por adjudicación los derechos hereditarios que los mismos poseían, en el juicio sucesorio de mi madre Merchán de Vosahlo Rosa Isabel, que se tramitara por ante el juzgado de Familia I° nom. de este centro judicial. A su vez, que los mismos se la adquirieron a un Sr. Samuraghi que a su vez adquiriera a Vargas Manuel Eloy, pero nunca formalizaron el título de propiedad, por lo que debe recurrir a esta instancia.

Explica que la posesión ejercida ha sido notoria y pública, no habiendo tenido nunca reclamaciones de orden judicial ni extrajudicial alguna, dedicándola al cultivo de caña de azúcar.

Cita derecho que estima aplicable al caso, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a la presente acción.

2.- Solicitados los informes de ley, a foja 45 la Dirección de Catastro, Área Inmuebles Fiscales, hace constar que el inmueble de litis no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

A foja 47/48 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis con padrón N.° 60.976 se encuentra a nombre de Cía. Azucarera Terán, Juan Manuel, sin antecedente Registral. Y respecto del padrón n.° 64.991, a nombre de Castro José Conrado y Vargas Manuel Eloy, inscripto en la Matrícula Registral R-06166.

A foja 51 la Comuna Rural de Los Sarmientos y La Tipa informa que el inmueble de litis con padrón N.° 60.976 figura a nombre de la actora Isabel del Carmen Vosahlo, y respecto del padrón n.° 64.991, sin registros.

A foja 69/71 el Registro Inmobiliario informa que el inmueble de litis José Conrado Castro y Vargas Manuel Eloy.

3.- Continuando con los trámites de ley, a fojas 83 Mesa de Entrada Civil de este Centro Judicial informa que no se registran sucesiones a nombre de Castro José Conrado y Vargas Manuel Eloy. A foja 92 vta. igual informe en sentido negativo de Mesa de Entradas Civil del Centro Judicial Monteros.

A foja 99 Mesa de Entradas Civil del Centro Judicial Capital informa que no se registran sucesiones a nombre de Vargas Manuel Eloy, y sí figura una iniciada a nombre de Castro José Conrado.

A foja 95 glosa informe del Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación del Centro Judicial Capital informa que la heredera del Sr. José Conrado Castro y de la Sra. Molina de Gutiérrez de Castro, es la Sra. María Luisa Romero, cuya declaratoria glosa a foja 246 del sucesorio en cuestión.

Por decreto de fecha 14/03/2019 se ordena citar a la Sra. María Luisa Romero.

A fojas 117 obra declaratoria de herederos del Sr. Manuel Eloy Vargas, de la cual surge que sus herederos declarados son: Elvira Rosa Araquique, como cónyuge supérstite, y José Manuel Vargas, Ángel Ricardo Vargas, María Encarnación Vargas, Rosa Cristina Vargas, Alicia del Valle Vargas, Susana Magdalena Vergas y Juana Elisa Vargas, en carácter de hijos mayores de edad del causante.

Por decreto del 26/04/2019 se ordena su citación.

Por cédula n.° 702 de fojas 142 se notifica a la Sra. María Luisa Romero.

A fojas 285/292 se presenta la Sra. María Luisa Romero, DNI 4.557.33, demandada en autos, con el patrocinio del letrado Juan Carlos Valor, contesta demanda y reconviene por reivindicación.

Niega los hechos invocados por la parte actora.

En cuanto a la verdad de los hechos sostiene que es propietaria del 73. 34% inmueble que la parte actora pretende usucapir - por adjudicación mediante sentencia de fecha 31 agosto de 2015 en el proceso sucesorio: Castro José o José Conrado s/Sucesión, tramitado en el Juzgado de familia y sucesiones de la VIII nominación, radicado en los Tribunales ordinarios de la ciudad de San Miguel de Tucumán, respecto del bien inmueble ubicado en Rincón Naschi, Departamento Rio Chico, Provincia de Tucumán, identificado con Padrón Inmobiliario N° 64991 -Matrícula Catastral 30532 orden 116, C1, Sección H, Lámina 421, Parcela 133A, por adjudicación en los autos caratulados: " CASTRO JOSÉ O JOSE CONRADO CASTRO S/SUCESION. Epte n° 193605/57, tramitado ante el Juzgado de Familia y sucesiones de VIII Nominación, de la ciudad capital Tucumán, por resolución de fecha 31/08/2015.

Pone de manifiesto que esta parte ha practicado actuaciones administrativas, judiciales y extrajudiciales con relación al inmueble que se pretende prescribir.

Indica que la parte actora argumenta la supuesta adquisición de ambas parcelas del inmueble del Sr. Vargas Manuel Eloy, quien solo tenía posesión de una sola parcela que representa una fracción de 26,66%.

Y que el resto del inmueble le corresponde al Sr. José Conrado Castro, siendo esta parte demandada heredera adjudicataria de esa parcela de mayor extensión.

Resalta que el Impuesto Inmobiliario que paga la accionante solo se refiere a la parcela de menor porcentaje y no a la suya.

Que la actora pretende usucapir su parcela, que es colindante a la suya, arguyendo pruebas de posesión, y no ha incorporado ninguna actuación judicial que afecte el derecho de la Sra. Romero, ya que la sucesión por el cual ella adquiere derecho es sobre la parcela del 26, 66%, de la que probablemente podrá obtener la declaración de la prescripción adquisitiva por esa parcela, pero no podrá hacer nada contra su parcela colindante.-

Formula reconvención, solicitando la restitución de la propiedad del 73, 34% del bien inmueble ubicado en Rincón Naschi, Departamento Rio Chico, Provincia de Tucumán, identificado con Padrón Inmobiliario N° 64991 - Matrícula Catastral 30532 orden 116, C1, Sección H, Lámina 421, Parcela 133A- por todos los argumentos vertidos y documentación aportada en la presente contestación de demanda, amparado su derecho en la protección de la propiedad privada conforme el art. 17 de la CN y tratados internacionales consagrados por la misma ley suprema.

Cita derecho y solicita que se haga lugar a la reconvención planteada, con costas.

A foja 299 glosa cédula por la que se notificó a los herederos declarados del Sr. Manuel Eloy Vargas.

A fojas 335/337 la parte actora contesta la reivindicación deducida.

Sostiene que la reivindicante, nunca poseyó ni la totalidad ni el 73,34%de la propiedad que hoy pretende y parece que desconocía hasta su ubicación.

Que reclama como suya una propiedad indivisa y acompaña como prueba, copias de un juicio sucesorio (del que no teníamos conocimiento) que en el año 2015 aparentemente la declara adjudicataria (de porción indivisa) cuando sus antecesores (mi abuelo Wenceslao Vosahlo y mi padre Guillermo Vosahlo) poseyeron esta propiedad en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde 1970, excediendo largamente los 20 años establecidos en el art. 4015 del Código Civil para adquirir por prescripción, sin haber sido interrumpido nuestro derecho en forma alguna, ni siquiera estar

noticiados de tal juicio sucesorio que tramitaba en otra jurisdicción.

Que la fracción en posesión es justamente esa propiedad que abarca dos padrones y que según plano N°57530/09; Expte. 28459-A-09, confeccionado por e Ing. Alberto Nicolás Aun, conforme con la exigencia legal, se ubica el inmueble en la localidad de El Rincón, Depto. Rio Chico, de esta provincia, y se compone: Partiendo del punto 1 al 2: 305,16mts.; del 2 al 3: 155,00mts. del 3 al 4: 239,58mts.; del 4 al 5: 215.05mts.; del 5 al 6: 616,45mts; del 6 al 1: 365,03mts; Sup. Neta: 17 ha 2334,8767m2, Y linda: al Norte: Suc. Jose Manuel Reyes; al Sur: Isabel Vosahlo y Guillermo Vosahlo: al este: Guillermo Vosahlo y Oeste: camino vecinal. NOMENCLATURA CATASTRAL: Padrón N° 60976 y 64991; Mat. Y Nro. De Orden: 30532/54 y 30532/116 ; Circ. I; Secc. H; Manz. O Lám. 421, Parcela 201B y 133A.- Antecedente dominial según Catastro: parc. 201b: Sociedad Anônima Cia. Azuc. Juan M. Terán y parc. 133ª: Vargas Manuel Eloy.

Indica que el inmueble que se intenta reivindicar no se corresponde con el que resulta del plano de mensura que se intenta prescribir.

Entre las copias que adjunta, aparece una adjudicación del inmueble matricula R-06166, Padrón 64991 que abarca una superficie de 24,79 has (287,512 x 862,53) y en una denuncia penal manifiesta que "...soy La única heredera de una finca de 40 has aproximadamente ubicada en los Sarmientos".

Evidentemente, la señora ni sabe ni ubica la propiedad.

Así es que, de las mismas copias que la reivindicante adjunta, especialmente un Acta para Documentar Medida, información sumaria, por oficio N°559 (causa Romero Maria Luisa s/Denuncia 07/07/16 expte 5169/2016, surge que se logra información entre los vecinos que el Sr Vosahlo Guillermo, mi padre, compró las tierras en los años 70.

Que las denuncias por usurpación que no prosperaron por infundadas, y llegamos a esta instancia, con una prescripción adquisitiva cumplida, desde los años 70, en que la adquirió la familia Vosahlo, como los mismos testigos convocados en la causa penal manifiestan.

La Sra. Romero apareció por la zona recién en el año 2015 en que aparentemente le adjudican en el sucesorio y evidentemente trato de enajena una propiedad que nunca poseyó.

Resalte que nunca antes, desde los años 70 en que la familia Vosahlo adquirió y posee la propiedad, se presentaron en forma alguna ni intimaron fehacientemente por su supuesto derecho, por lo que el plazo exigido por ley para adquirir por prescripción, se encuentra plenamente cumplido.

La demandada nunca tuvo la posesión, es decir, perdió -ante la posesión que invoco- el derecho de poseer, pues la posesión fue ejercida desde 1970 por sus antecesores, por más de cuarenta años. Que durante ese largo tiempo han ejercido la posesión-sin título- pero como se ha afirmado en la demanda y el conteste, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, a título de dueños.

Ofrece prueba, cita derecho y solicita el rechazo de la pretensión de la Sra. Romero.

A fojas 299 se notifica de la demanda a los herederos de Manuel Eloy Vargas mediante cédula n.º 1557, y los mismos no se presentaron en este juicio pese a la citación.

4.- En fecha 16/04/2021 el Sr. Fiscal Civil estima debidamente integrada la litis.

5.- Por decreto del 20/04/2021 se abre la causa a prueba fijándose fecha de audiencia para el proveído de las mismas.

En fecha 26/08/2021 se llevó a cabo la primera audiencia, proveyéndose las pruebas ofrecidas por las partes.

El 08/04/2022 se lleva a cabo la segunda audiencia en la que presta declaración un testigo ofrecido por el actor. El Actuario realiza el informe sobre las pruebas ofrecidas y producidas en autos.

En fecha 11/08/2022 alega el actor y el 19/08/2022 la demandada Azucarera Juan Manuel Terán.

En fecha 08/06/2022 dictamina el Sr. Fiscal Civil por el fondo, y consecuentemente fueron llamados los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad

La actora Sra. Isabel del Carmen Vosahlo intenta prescribir un inmueble sito en la localidad de "El Rincón", Dpto. Río Chico de esta provincia, con una superficie de 17 has 2334,8767 m², y que involucra a dos padrones catastrales, esto es, n.º 60.976 y 64991, alegando que le corresponde el mismo por posesión pública, pacífica, ininterrumpida por el tiempo requerido por la ley, desde el año 1950 aproximadamente, por ser continuadora de la posesión de sus padres Rosa Isabel Merchán de Vosahlo y Guillermo Fernando Vosahlo, y su abuelo Wencesalo Vosahlo, como productores cañeros, refiriendo que recibió el mismo por adjudicación de los derechos hereditarios en el juicio sucesorio de su madre.

Por lo tanto, la actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descripto, mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el Plano de Mensura obrante en autos y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los Resultas de esta resolución.

Por otro lado, la Sra. María Luisa Romero se opone al progreso de la acción por sostener que es propietaria del 73,34% del inmueble que la actora pretende prescribir, por adjudicación de fecha 31/08/2015 en el sucesorio de Castro José tramitado en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación del Centro Judicial Capital, puntualmente, sobre el padrón n.º 64991. Que el otro 26,66% podría corresponderle a la accionante por la supuesta adquisición del Sr. Vargas Manuel Eloy, pero que de ninguna manera puede involucrar a la que le pertenece.

Asimismo, reconviene por reivindicación solicitando la restitución de su propiedad por el 73,34% del bien inmueble con padrón n.º 64.991 antes referido.

Para un mayor entendimiento del análisis a efectuarse en los presentes autos, ponderaré si la acción de prescripción adquisitiva puede prosperar conforme a las pruebas rendidas, y si la reivindicación incoada por la Sra. María Luisa Romero resulta procedente en el caso.

II.- Legislación aplicable para la prescripción adquisitiva.

Cabe aclarar que en materia de prescripción adquisitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que: "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia" (art. 2537 CCC).

Por lo tanto, en virtud de que el actor en el presente caso invoca la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época (Código Civil).

III.- Requisitos para la procedencia de la acción.

Corresponde entonces entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. Al accionante le corresponde probar: 1) Que han poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como animus rem sibi habendi, o animus domini, o animus possidendi, o animus dominantis.

IV.- Animus domini.

Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza "ánimus domini", es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapición, quien alega que posee en el plazo y con el "ánimus domini" puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos.

Respecto entonces de este requisito de animus domini, el mismo intenta ser demostrado por la accionante mediante boletas de pago de impuesto del año 2018, y 1962 y 1963 (solamente en relación al inmueble con padrón n.º 60.976), comprobante de cobro a nombre de Wenceslao Vosahlo del año 1950 por comisión sobre precio de lote, y pagos de años 1951 y 1960 del Departamento de Irrigación.

Destaco de importancia las copias adjuntas al expediente de los autos caratulados "Merchán de Vosahlo Rosa Isabel s/ Sucesión", no negados por la contraparte, en especial, fojas 14/16 de donde surge la partición del inmueble con padrón n.º 60.976 a favor de la actora, con la consecuente aprobación por auto de fecha 20/03/1998.

Estos instrumentos constituyen una prueba importante a los fines de acreditar el animus domini de la parte actora, al menos respecto del padrón n.º 60.976, y que se remontaría a los años 1962 (crf. Boleta de impuesto inmobiliario más antigua), pues en relación al padrón n.º 64.991 no hay prueba en tal sentido.

Asimismo, y en este sentido, advierto prueba favorable a la actora conforme a las actuaciones penales de fojas 317/330 vta. que culminaron con el sobreseimiento del imputado Guillermo Vosahlo (padre de la actora) por atipicidad de la figura de usurpación de propiedad, y el amparo a la simple tenencia resuelto favorablemente para la Sra. María Rosa Vosahlo de fecha 20/09/2018.

No obstante, estas probanzas serán analizadas en conjunto con el resto de las probanzas de autos, a los fines de comprobar la concurrencia de los demás elementos requeridos en la normativa legal.

V.- Corpus posesorio.

Siguiendo el análisis de la demanda, en cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2.384,

los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

En función de ello, en el marco del plan de oralidad, la parte actora produjo prueba testimonial.

Así, el Sr. Alberto Nicolás Aun, declaró que conoce el inmueble de litis, que cuando fue a medirlo, en parte había caña de azúcar, que la familia Vosahlo le mostró boletos viejos de compraventa.

El Sr. Miguel Walter Gravovich, expresó que conoce el inmueble de litis y que para él siempre fue el Sr. Guillermo Vosahlo y a la Sra. Isabel del Carmen Vosahlo por ser su hija. Que el inmueble es destinado al cultivo de caña de azúcar y también de soja, que arreglaba los alambrados de la finca, todo esto desde que tiene uso de razón (tiene 62 años).

El Sr. Juan Antonio Lara dijo que conoce el inmueble de litis y que los dueños la finca en cuestión es la familia Vosahlo. Que antes allí se cultivaba papa y ahora caña de azúcar, con destino fundamentalmente agrícola. Los Vosahlo arreglaban los alambrados, y que la familia se encuentra allí desde que tiene uso de razón.

El Sr. Victorino de Jesús Romero declaró que conoce el inmueble de litis, que nunca conoció a otra persona como dueña de la finca de este juicio, y que se dedica al cultivo de caña de azúcar, desde siempre por los Vosahlo.

El Sr. Pascual Santos Dip manifestó que conoce la finca de litis y que los dueños son los Vosahlo, siempre cultivó caña de azúcar. Sabe que es dueño el Sr. Vosahlo desde que el era chico (tiene 72 años), y que nunca conoció otros dueños de esa finca. A su vez que, que la Sra. Isabel del Carmen Vosahlo es hija del Sr. Guillermo Vosahlo, y la reconoce como verdadera dueña.

La Sra. Dionisia del Carmen Medina explicó que conoce a la familia Vosahlo porque sus abuelos vivían a 600 metros de la finca, y eran vecinos de los abuelos de la Sra. Isabel del Carmen Vosahlo (actora). Que también conoce que los dueños son los Vosahlo, y que pusieron caña de azúcar allí. Que tiene 72 años, y desde que ella tenía 8 años ya se encontraban en la finca los Vosahlo.

De los testimonios vertidos puede colegirse entonces que la posesión de la familia Vosahlo, en particular, Sr. Guillermo Vosahlo (padre de la actora) e Isabel del Carmen Vosahlo (hija y accionante en autos), se remonta hace al menos 60 años atrás, ejerciendo actos posesorios sobre la finca de litis destinada al cultivo de caña de azúcar, además de hacer los arreglos para su manutención, como el alambrado para cercamientos.

La Excma. Corte Suprema de Justicia tiene dicho: "...En este tipo de procesos, la prueba testimonial adquiere particular relevancia pero no puede ser la única que sustente el pronunciamiento a dictarse, de conformidad a lo prescripto tanto por la ley 14.159 como el Dec. ley 5756. De allí que se exija que la declaración testimonial deba necesariamente verse integrada por otros medios probatorios que formen con ella, una prueba compleja suficiente para crear la convicción judicial acerca de la procedencia de la acción intentada. (Dres.: Dato - Brito - Goane - Área Maidana - Gandur. Sentencia N° 210 Fecha: 28/03/2001. Mamaní Carlos Alberto Vs. S/Prescripción Adquisitiva. Sumario: 00011869 -02.).

He de resaltar que en fecha 10/09/2021 el Juzgado de Paz de Los Sarmientos realizó la medida de inspección ocular ordenada en autos en el inmueble de litis.

Se constató que se encuentra en su totalidad cercado con alambres y palos, y sembrado en su totalidad con caña de azúcar recientemente cosechada. No se observan construcciones. Se

encuentra en buen estado de conservación, limpio y libre de malezas a sus costados, con árboles de vieja data para el lado sur.

También se produjo averiguación vecinal, de la cual surge que el Sr. Roberto Albarracín manifestó que el inmueble es de la familia Vosahlo desde hace más de 60 años, quienes vivían dentro del inmueble y tenían una gran quinta de naranjas y hortalizas.

La Sra. Antonia Dip expresó que el inmueble pertenece a los Sres. Vosahlo desde antes del año 1945, en donde vivía el Sr. Guillermo Vosahlo. Allí había una quinta de naranjas y actualmente siembran caña de azúcar.

Seguidamente, la vecina Josefa Juárez manifestó que el inmueble le pertenece a la familia Vosahlo y que le consta por haber trabajado en el fundo a sus 16 años con plantaciones de chaucha que existía en el momento, es decir, hace 74 años que considera poseedora a la mentada familia, que en su momento tenían una gran quinta de naranjas.

Entonces, lo constatado por el Juzgado de Paz se condice con las testimoniales producidas en autos, en tanto es reconocida la posesión de la accionante desde hace mucho tiempo, al menos, hace unos 60 años atrás, habiendo dedicado siempre el inmueble a la producción agrícola y haciéndose cargo de las tareas de mantenimiento.

Ahora bien, pese a que el corpus posesorio y el animus domini por parte de la Sra. Isabel Vosahlo se encuentra abonado en autos, es decir, que cuenta con una posesión por el tiempo exigido por la ley, debo destacar que la misma no fue pacífica y ha sido interrumpida por la demandada Romero, ello conforme a las pruebas aportadas por accionada, en especial, el sucesorio del Sr. José Castro y las actuaciones penales cuyas copias no debatidas glosan en estos autos.

Así, tenemos que sentencia del 31/08/2015 el Juez del sucesorio del Sr. Castro José resolvió adjudicar el 73.34% del bien inmueble con padrón n.º 64.991 a favor de la Sra. María Luisa Romero, única heredera declarada.

Existe también un croquis del folio catastral no negado en particular por la actora en donde se observa que el mentado padrón n.º 64.991 es colindante con el 60.976 sobre el que la actora Vosahlo ha probado su posesión, y que a su vez, pretende también prescribir el primer padrón mencionado (64.991).

La Sra. María Luisa Romero ha iniciado denuncia en fecha 10/05/2016 en contra del Sr. Guillermo Vosahlo, por usurpación de propiedad (Vosahlo Guillermo y otros s/ Usurpación de propiedad acumulados), es decir, con fecha anterior a la demanda, y reclamando la restitución de la posesión de dicho fundo, lo que constituye un acto interruptivo del curso de la prescripción de la Sra. Vosahlo, que inició posteriormente la presente demanda en el año 2018.

VI.- Conclusión - Acción de prescripción adquisitiva.

Quedó demostrado conforme a las probanzas rendidas en autos que la actora Sra. Isabel del Carmen Vosahlo ha probado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley, respecto de la parcela 201 B que involucra al padrón n.º 60.976, por cuanto el mismo es destinado desde hace unos 60 a 70 años aproximadamente a la producción agrícola de caña de azúcar principalmente, ocupándose de las tareas del mantenimiento del mismo, constituyendo verdaderos actos materiales de ocupación en forma categórica, con excepción del padrón n.º 64.991, que como se dijo, fue interrumpida por la accionada Romero.

En coincidencia con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil, y conforme a todo lo analizado, estimo que la acción incoada debe prosperar parcialmente, sólo frente a la parcela 201 B que involucra al padrón n.º 60.976, aclarando a su vez que en cumplimiento de lo normado por el art. 1905 del CCCN se dejará constancia que la adquisición del derecho real a favor del prescribiente se produjo en fecha 19/12/1982 (cfr. pago del impuesto inmobiliario del padrón n.º 60.976). Asimismo, la parte actora deberá acompañar un nuevo plano de mensura en el que se incluya solamente la parcela que aquí se declara prescripta.

VII.- De la reconvención por reivindicación incoada por la Sra. María Luisa Romero.

Ahora bien, habiendo resuelto la acción de prescripción adquisitiva, cabe analizar la procedencia de la reconvención por reivindicación deducida por la Sra. María Luisa Romero.

La mencionada solicita la restitución de su propiedad del 73,34% del bien inmueble ubicado en Rincón Naschi, Dpto Río Chico de esta provincia, con padrón n.º 64.991, Matrícula Catastral 30532, Orden 116, C1, Sección H, Lámina 421, Parcela 133 A, valiéndose de los argumentos utilizados al contestar la demanda de prescripción, a los que me remito.

Por su parte, la demandada Sra. Isabel del Carmen Vosahlo sostiene que la Sra. María Luisa Romero nunca poseyó la propiedad referida, reclamando como suya una propiedad indivisa, y acompaña como prueba la adjudicación en el sucesorio, cuando la posesión de la familia Vosahlo existe desde el 1970, excediendo con creces el plazo legal requerido para prescribir.

Considera que la reivindicante nunca tuvo la posesión, es decir, que la perdió ante la posesión invocada, pues fue ejercida desde 1970 por sus antecesores, por más de 40 años.

Ahora bien, destaco que el art. 2255 del CCCN establece que la reivindicación “debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante”. Y le compete a “los titulares de los derechos reales que se ejercen por la posesión, para hacer frente a los actos que provoquen el desapoderamiento de la cosa mueble o inmueble. Así, están legitimados para esgrimirla los titulares de los derechos reales de dominio, condominio ()” (SAUCEDO, Ricardo Javier. “Comentario Código Civil y Comercial de la Nación, Libro Cuarto: Derechos Reales, Título XIII: Acciones Posesorias y Acciones Reales, Capítulo 2: Defensas del Derecho Real, Art. 2248” en Graciela Medina, Julio C. Rivera. Cord: Mariano Esper, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” Editorial La Ley 2014, Pág. 5146).

Al respecto de la actividad probatoria en el proceso reivindicatorio, se ha sostenido que: “quien inicia la acción de reivindicación debe, como primera medida justificar su derecho sobre la cosa objeto de la acción, invocando títuloAquí 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. Si, 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 al del poseedor actual quien nada debe demostrar. En el supuesto de que el poseedor actual también acredite tener derecho sobre el bien, el reivindicante no solo debe demostrar su derecho sobre la cosa, sino, además, que el suyo es mejor, puesto que *in pari causa condictio, possidentis melior est.* (KIPER, Claudio, *Tratado de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994*, Rubinza Culzoni, 2016, T.II, p. 478).

Asimismo, en este sentido, nuestros tribunales han establecido que a los fines de la procedencia de la acción de reivindicación, se exige la concurrencia de tres requisitos 1-el carácter de propietario del actor; 2- la pérdida de su posesión; 3- la posesión de quien se demanda.

Por ello, analizaré si se encuentran cumplidos los recaudados para la procedencia de la presente acción y las pruebas vertidas por las partes.

VII.- La determinación exacta del inmueble como requisito para reivindicar.

Debe resaltarse que la demanda de reivindicación requiere la determinación exacta de la cosa que se pretende reivindicar, no solo físicamente, sino también jurídicamente, porque debe establecerse la identidad entre ésta y la cosa poseída por el reivindicado.

En la particularidad del caso que nos ocupa la reivindicante petitiona “la restitución del 73,34% del inmueble con padrón n.º 64.991”, sin que se exprese en forma concreta el sector del inmueble al que refiere su título respecto de la reivindicada, ya que conforme surge de las probanzas que obran en autos, en especial, folio electrónico de fojas 166/167 y sentencia de adjudicación en el sucesorio de José Conrado Castro, se trata de una porción indivisa que equivale al porcentaje reclamado.

En su pretensión la Sra. María Luisa Romero no ha señalado las medidas respectivas para la debida individualización que conformen ese 73,34% reclamado; tampoco los linderos, ni cuál es la porción que en teoría estaría petitionado la restitución a la prescribiente Vosahlo, lo que hace a la imprescindible identificación del objeto de la reivindicación que se intenta.

Cabe señalar que la importancia en la determinación de la cosa reivindicable adquiere particular relevancia porque de lo contrario se podrían afectar derechos de terceros si la pretensión objeto de la acción carece de la debida individualización, como ocurre en el caso de autos.

El modo en el que la parte actora ha incoado la reconvención por reivindicación se ha derivado en un incumplimiento de la obligación de identificar exactamente lo reclamado.

Por lo tanto, estimo que corresponde rechazar la reconvención entablada.

Igual criterio es el sentado por nuestra jurisprudencia: “En el juicio de reivindicación “la determinación de la cosa es un elemento esencial, ya que las dimensiones inciertas de un inmueble le quitan identidad” (Código Civil, Bueres-Higton, T. 5, pág. 812). La demanda de reivindicación requiere la determinación exacta de la cosa que se pretende reivindicar. Sabido es que para la procedencia de la acción reivindicatoria el primer requisito a cumplir es la identificación del objeto, asimismo, debe señalarse que esa identificación debe efectuarse no solamente teniendo en cuenta el nombre de la calle y número municipal, sino todas las circunstancias: linderos, número de padrón, extensión, etc., que permitan una correcta adecuación del título que se presenta con lo que se reclama.- Dres.: Ávila - Ruiz - Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1 - Autos “López de Zavalía Norma Lucía vs. Gómez Sebastián Roberto s/ Reivindicación - Nro. de Sent.: 47 - Fecha de Sent.: 21/02/2017.

IX.- Costas.

Respecto a las costas, las mismas se imponen de la siguiente manera: por la acción de prescripción adquisitiva, por el padrón por el que prospera la presente acción, esto es, padrón n.º 60.976, se imponen a la vencida Azucarera Juan Manuel Terán SA, y por el padrón que no prospera, es decir, n.º 64.991, se imponen a la actora vencida Sra. Isabel del Carmen Vosahlo; por último, respecto de la reconvención por reivindicación, a la reivindicante vencida, Sra. María Luisa Romero, todo ello conforme a lo dispuesto por el art. 105 del CPCCT.

Por ello,

RESUELVO:

I°).- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la presente demanda declarando que la Sra. Isabel del Carmen Vosahlo, DNI N° 17.218.488, ha adquirido por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado en la localidad de “El Rincón”, Dpto. Rio Chico, de esta provincia, únicamente respecto del identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n.° 60.976, Matricula: 30532, Orden: 54, Parcela 201 B, Circ I, Sección H, Lamina 421; cuyos linderos son: al norte con padrón n.° 64.991, al sur con camino cerrado, al oeste con camino vecinal, y al este con Guillermo Vosahlo. Se hace constar que dicho padrón carece de antecedente dominial en el Registro Inmobiliario, por lo que la presente se trata de una inscripción originaria. A su vez, atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 19/12/1982. Se hace saber a la parte actora que a los fines de la inscripción correspondiente deberá acompañar un nuevo plano de mensura en el que se incluya solamente la parcela que aquí se declara prescripta.

II°).- NO HACER LUGAR a la reconvencción por reivindicación deducida por la Sra. María Luisa Romero, DNI N.° 4.557.33, por lo considerado.

III°).- COSTAS: a).- Por el padrón n.° 60.976 por el que prospera la presente acción de prescripción adquisitiva, se imponen a la vencida Azucarera Juan Manuel Terán SA, y por el padrón n.° 64.991 que no prospera, se imponen a la actora vencida Sra. Isabel del Carmen Vosahlo; por último, respecto de la reconvencción por reivindicación, se imponen a la reivindicante, Sra. María Luisa Romero, todo ello conforme a lo valorado (art. 105 del CPCCT).

IV°).- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

V°).- OPORTUNAMENTE, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art. 254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

HÁGASE SABER.

NRO. SENT.: 449 - FECHA SENT.: 31/10/2022

Firmado digitalmente por:
CN=HEREDIA Maria Ivonne
C=AR
SERIALNUMBER=CUIL 23166917824
FECHA FIRMA=31/10/2022

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