

Usucapion Reivindicacion

JURISPRUDENCIA

Usucapión. Reivindicación

Se rechaza la acción de

prescripción adquisitiva entablada contra la Provincia de Tucumán, y se admite la reconvencción por reivindicación incoada por esta última. San Miguel de Tucumán, 09 de Abril de 2015.- Y VISTO: El presente juicio caratulado: ?Valoy José Raúl vs. Fernández Francisco (h) y Provincia de Tucumán s/ Especiales (Residual)?, de cuyo estudio RESULTA Viene a conocimiento y resolución de esta Corte Suprema de Justicia, conforme competencia en instancia originaria asumida mediante sentencia N° 257 de fecha 30 de marzo de 2009 (fs. 134), la acción de prescripción adquisitiva entablada por José Raúl Valoy en contra de Francisco Fernández (hijo) y la Provincia de Tucumán, la reconvencción por reivindicación incoada la Provincia de Tucumán en contra del señor José Raúl Valoy y las demás cuestiones que deben ser resueltas en esta instancia y que surgen del siguiente relato de los antecedentes de la causa. En fecha 25 de abril de 2006 el señor José Raúl Valoy inicia demanda de prescripción adquisitiva en contra de Francisco Fernández -hijo- y/o propietarios del inmueble ?ubicado en San Miguel de Tucumán, calle Miguel Lillo N° ..., Provincia de Tucumán, Localizado según datos catastrales Circunscripción ... Sección ..., manzana ..., parcela ... Padrón ..., Matrícula ... Superficie 322.209 m2? (fs. 19). En su demanda (fs. 19/21) aclara que en la ?Cédula Catastral de dominio que se adjunta el inmueble se encuentra a nombre del SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN desde el catorce de agosto de mil novecientos noventa y seis? (fs. 19). En cuanto a los hechos afirmados en su demanda, el señor Valoy sostiene que ocupa el inmueble en cuestión desde el 7 de noviembre de 1981, a raíz de un ?compromiso de venta y posesión? de igual fecha, agrega que ante el estado de abandono en que se encontraba el inmueble, comenzó a utilizarlo como depósito, realizando refacciones, exteriorizando así su posesión y abonando los jornales que correspondía a los trabajos realizados. Luego agrega que en ese mismo año 1981 acondicionó dos habitaciones y que, de ese modo, el lugar se transformó en su residencia, iniciando el pago de los tributos, afirma que todo ello constituyen actos posesorios que fueron realizados con ánimo de dueño y que, a su criterio, demuestran la posesión, la que expresa, fue continua e ininterrumpida (conf. fs. 19 vta.). Constatado durante el trámite del juicio la titularidad de la Provincia de Tucumán con relación al inmueble en cuestión, mediante providencia de fecha 6 de octubre de 2009 (fs. 170) se dispone correr traslado de la demanda por el término de seis días (conforme trámite sumario previsto en el art. 392 inc. 2° del CPCCT) a Francisco Fernández -hijo- y a la Provincia de Tucumán. Luego de diversos trámites, tuvo que presentarse el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IVª Nominación en el carácter de Defensor de Ausentes y en representación del Sr. Francisco Fernández (h), planteando la defensa de falta de acción, fundada en que su representado no es titular del inmueble que se pretende usucapir. En ese marco, agrega que el actor ?sólo funda el carácter de demandado de este último en un 'compromiso de venta y posesión', que tal y como V.E. conoce, resulta ser un instrumento de limitado alcance, que bajo ninguna circunstancia puede ser susceptible de atribución de la titularidad de un inmueble a favor de nadie. De hecho, su sola existencia y nominación 'compromiso de venta y posesión' habla a las claras de una innegable carencia de titularidad en cabeza del referido? (fs. 484). En subsidio contesta demanda negando los hechos afirmados por el actor (fs. 483/487). Corrido el traslado del planteo de falta de acción a la parte actora, lo contesta a fs. 507, solicitando su rechazo. Por providencia de fecha 10 de diciembre de 2012 (fs. 508) se tiene por contestado y se reserva su resolución para el momento del dictado de la sentencia definitiva. Por su parte, notificada la demanda de prescripción adquisitiva a la Provincia de Tucumán, se presenta mediante apoderado legal y contesta la demanda a fs. 277/289, negando los diversos hechos alegados por la parte actora. En ese marco, expresa la ausencia de elementos que tornen procedente la acción de usucapión, agregando que todos los datos afirmados por el señor José Raúl Valoy son vagos y de escaso o nulo valor. También cuestiona el plano de mensura adjuntado por el señor Valoy. En cuanto a la propiedad del inmueble en cuestión, la Provincia de Tucumán aclara que el mismo resulta de su propiedad y que conforme informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario, el mismo se encuentra identificado con Matrícula Explica que la titularidad del inmueble pertenecía oportunamente al Sr. Orlando Simón Sandoval y que este último -en forma conjunta con otras personas- mantenían una deuda con el Banco de la Provincia de Tucumán. A raíz de una refinanciación de la mencionada deuda, se hipotecó el inmueble en cuestión a favor de la referida institución, todo ello mediante escritura pública N° ... de fecha 2 de diciembre de 1992, de la misma surge incluso que el inmueble de calle Miguel Lillo N° ... pertenece a Orlando Simón Sandoval, ?por compra que hizo a don Francisco Fernández (hijo), según escritura N° ..., de fecha 17/9/1982? (fs. 282 vta.), Protocolo Notarial 854. Con posterioridad, la Provincia de Tucumán afirma que mediante escritura pública N° ... de fecha 10 de mayo de 1994 el señor Orlando Simón Sandoval -entre otros- entregó en dación de pago parcial de una deuda el inmueble en cuestión, a favor del Banco de la Provincia de Tucumán. A su vez, expresa que el inmueble pasó a ser propiedad de la Provincia de Tucumán por la sucesión legal dispuesta por la Ley de

Transferencia de bienes del ex Banco Provincia de Tucumán, instrumentado a través del Decreto n° 1521/3 de fecha 14 de agosto de 1996. Por las razones expuestas, solicita el rechazo de la acción por prescripción adquisitiva. Sin perjuicio de ello, la Provincia de Tucumán reconviene por reivindicación en ese mismo acto en contra del señor José Raúl Valoy. En ese marco, expone que mediante acta notarial de fecha 28 de septiembre de 2004 se constató que el señor Valoy ocupaba el inmueble en esa fecha. A su vez, expresa que en fecha 24 de noviembre de 2004 se intima al mismo para que proceda a desocupar el inmueble en el perentorio plazo de 10 días. Interpreta que se encuentran cumplidos los requisitos para la procedencia de la acción de reivindicación y solicita se haga lugar a la misma. Corrido el traslado de la demanda de reconversión, dispuesto por providencia de fecha 26 de julio de 2010 (fs. 314), el señor José Raúl Valoy plantea nulidad de la vía procesal a través de la cual se canalizó la acción de reivindicación, expresa que ello le impide ejercer defensas y plantear la redargución de falsedad de la escritura pública N° ... de fecha 17 de septiembre de 1982 (fs. 322 y 322 vta.). El señor Valoy también plantea "excepciones de falta de acción y prescripción adquisitiva" (fs. 323 vta.) y contesta en subsidio la demanda por reivindicación (fs. 322/329). Debiéndose resolver todas esas cuestiones en esta instancia. Con posterioridad, y por providencia de fecha 1 de marzo de 2013 (fs. 513), se dispone la apertura a prueba de la causa por veinte días. En ese marco, las partes ofrecen y producen las pruebas que fueron agregadas en fecha 25 de julio de 2013 (conf. fs. 639). A su vez, tanto la Provincia de Tucumán como el Defensor Oficial (en representación de Francisco Fernández -hijo-) presentaron alegatos (conf. fs. 643/652 y 654/661). A fs. 680/681 obra dictamen del señor Ministro Fiscal. Cumplidas las cargas fiscales (conf. fs. 702), por providencia de fecha 19 de junio de 2014 se dispone que pasen los autos a dictar sentencia (fs. 704), con lo que la causa se halla en estado de resolver, y **CONSIDERANDO:** I.- Que en estos autos existen dos acciones, una prescripción adquisitiva iniciada por el señor José Raúl Valoy en contra de la Francisco Fernández -hijo- y la Provincia de Tucumán y, por otro lado, una acción de reivindicación (por vía reconvenional) iniciada por la Provincia de Tucumán en contra del señor Valoy, en atención a ello y respetando el orden propuesto, vamos a iniciar con el examen de la prescripción adquisitiva, para luego, analizar la acción de reivindicación. II.- En primer lugar, y dentro del marco de la acción por prescripción adquisitiva, corresponde resolver el planteo de falta de acción efectuado por el Defensor Oficial -en representación del señor Francisco Fernández (h)- y fundada en que su representado no es titular del inmueble que se pretende usucapir. Con relación a ello, se observa que en el presente proceso se tramita un juicio "de adquisición del dominio por prescripción", regulado por las normas del juicio sumario de conformidad al artículo 392, inc. 2° a) del CPCCT. Los procesos de esta naturaleza encuentran regulación especial en la Ley N° 14.159, en cuyo art. 24 inc. a), se dispone que "En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del Código Civil) se observarán las siguientes reglas: a) El juicio será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda....?". Se advierte fácilmente de la norma que la acción por prescripción adquisitiva debe ser interpuesta en contra de quien figura actualmente como titular del inmueble que se pretende usucapir, de conformidad a los registros del lugar. En ese marco se observa que en la especie, el propio informe del Registro Inmobiliario adjuntado por el señor José Raúl Valoy en su demanda (conf. fs. 6), exhibe que el titular dominial del inmueble que se pretende usucapir es el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, lo que se confirmó a través de otros informes agregados en estos autos (conf. fs. 380/384, 390/396 y 634/636). Es justamente el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán el encargado de registrar y publicitar la titularidad de los inmuebles, por lo que esa oficina funciona como el "Registro de la Propiedad" al que se refiere el art. 24 inc. a) de la Ley N° 14.159. También la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán registra el inmueble en cuestión a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán, conforme surge de lo informado por el citado organismo a fs. 100, 102, 586, 625 y 695/696. A su vez, la circunstancia de que la Dirección de Catastro Municipal contemple una información desactualizada, incluyendo como titular al señor Francisco Fernández (conf. fs. 576), de ningún modo convierte a esa persona en legitimada pasiva de la presente acción de prescripción adquisitiva, en atención a que el señor Valoy contaba, al momento de interponer su demanda, con la información actualizada y correcta que brindaba el Registro Inmobiliario de Tucumán. Desde esa perspectiva, se observa que ante la claridad de que el titular registral del inmueble en cuestión es el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán y que esa circunstancia encontraba correcta publicidad, era claro que la demanda de prescripción adquisitiva debió entablarse exclusivamente contra la Provincia de Tucumán (y no contra Francisco Fernández -h-), por lo que se impone el progreso de la defensa de falta de acción (por falta de legitimación pasiva del señor Francisco Fernández -h-) opuesta por el Defensor Oficial -en representación de Francisco Fernández (h)-, con costas a cargo del Sr. José Raúl Valoy en atención al principio objetivo de la derrota (art. 105, primera parte, del CPCCT). III.- Ahora bien, resuelta la defensa de falta de acción, corresponde el examen de la acción de prescripción adquisitiva iniciada por el señor José Raúl Valoy con relación a la Provincia de Tucumán, la cual sí revela el carácter de titular registral del inmueble que se pretende usucapir, por lo que cuenta con legitimación pasiva en la referida acción. Con relación a la acción de prescripción adquisitiva, se observa que en fecha

25 de abril de 2006 el señor José Raúl Valoy inicia demanda de prescripción adquisitiva por un inmueble ?ubicado en San Miguel de Tucumán, calle Miguel Lillo ..., Provincia de Tucumán, Localizado según datos catastrales Circunscripción ... Sección ..., manzana ..., parcela ... Padrón ..., Matrícula ... Superficie 322.209 m2? (fs. 19). En cuanto a los hechos afirmados en su demanda, el señor Valoy sostiene que ocupa el inmueble en cuestión desde el 7 de noviembre de 1981, a raíz de un ?compromiso de venta y posesión? de igual fecha y celebrado con el Sr. Francisco Fernández, agrega que ante el estado de abandono en que se encontraba el inmueble, comenzó a utilizarlo como depósito, realizando refacciones, exteriorizando así su posesión y abonando los jornales que correspondía a los trabajos realizados. Luego agrega que en ese mismo año 1981 acondicionó dos habitaciones y que, de ese modo, el lugar se transformó en su residencia, iniciando el pago de los tributos. Afirma que todo ello constituyen actos posesorios que fueron realizados con ánimo de dueño y que, a su criterio, demuestran la posesión, la que expresa, fue continua e ininterrumpida (conf. fs. 19 vta.). En cuanto al derecho que pretende aplicable, el señor José Raúl Valoy invoca los arts. 2351, 4015 y 4016 del Código Civil, refiriéndose a la prescripción adquisitiva de inmueble que requiere veinte años de posesión continua, ininterrumpida y con ánimo de tener la cosa para sí. Que conforme lo reiteró en diversas oportunidades este Tribunal, ?para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -que consagran la adquisición del dominio por prescripción luego de transcurridos 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe- el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales (art. 308 del CPCC). Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJTuc., sentencia N° 1023 del 23/12/1997 en autos 'López de López, Ana María vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción adquisitiva')? (CSJT, sentencia N° 210 de fecha 28 de marzo de 2001). Es que ?No debe perderse de vista que el juicio de usucapión persigue la adquisición de un derecho para el accionante, pero en forma concomitante, implica la pérdida de un derecho para su titular originario y de ello se sigue que la prueba ofrecida debe crear convicción suficiente para recién justificar un pronunciamiento favorable (CSJTuc., sentencia N° 153 del 09/3/2005, 'Moreno Ledesma, Ramón vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción adquisitiva'; sentencia N° 524 del 30/7/2004, 'Barinaga, Manuel Enrique s/ Prescripción adquisitiva')? (CSJT, sentencia N° 986 de fecha 3 de noviembre de 2008). En ese marco, se observa que el señor José Raúl Valoy no ha logrado acreditar el cumplimiento de los presupuestos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, en tanto esta exigía, entre otros factores, que el señor Valoy demuestre sus actos posesorios y la antigüedad necesaria de los mismos. Sobre el particular, se destaca que este Tribunal señaló reiteradamente que ?en los juicios de usucapión debe probarse la posesión 'animus domini' actual, la anterior y especialmente la que se tuviera en el inicio de la ocupación, como único medio de demostrar el cumplimiento del plazo legal? (CSJT, sentencia N° 524 de fecha 30 de julio de 2004). Sin embargo, en la especie, el señor José Raúl Valoy no logró acreditar la existencia de actos posesorios con la antigüedad necesaria para satisfacer el requisito legal. Es que si bien queda claro de autos que el señor Valoy ocupaba el inmueble en cuestión al momento del inicio de la acción, la prueba de la posesión animus dómimi con la antigüedad necesaria, no se encuentra acreditada en estos autos, de conformidad con los fundamentos que se exponen a continuación. Sobre el particular, se observa que el señor Valoy sostuvo que ocupa el inmueble en cuestión desde el 7 de noviembre de 1981 y, como medio de acreditación, invoca un supuesto ?compromiso de venta y posesión? de igual fecha, que habría celebrado con el señor Francisco Fernández. Con relación al referido ?compromiso de venta y posesión? agregado en copia a fs. 5 (cuya autenticidad fuera negada por la Provincia de Tucumán a fs. 277 vta.), el mismo luce manifiestamente ineficaz a los efectos del presente juicio, en tanto no se adoptaron las medidas necesarias para asignarle valor y tampoco se observa que se haya concretado la venta ?prometida? allí (descartando los efectos de una venta). El instrumento de fs. 5 carece de intervención oficial o de algún elemento que permita adjudicarle valor (v.gr.: pago de impuesto al sello, certificación de firmas por escribano, etc.), a su vez, en el presente juicio no se presentó el señor Francisco Fernández (h) (quien podría encontrarse fallecido) ni sus sucesores (conf. fs. 433), a la vez que el Defensor Oficial -en su representación- negó que el señor Valoy hubiere ocupado en inmueble en cuestión el día 7 de noviembre de 1981 (conf. fs. 486), por lo que pesaba sobre el señor Valoy acreditar los hechos que pretende reflejar el ?compromiso de venta y posesión? de fs. 5. Es que conforme se observa de las constancias de autos, el instrumento privado de fs. 5 se trata de un supuesto contrato bilateral que contiene la firma del señor Francisco Fernández (h), como una de las partes, por lo que debía acreditarse la autenticidad de la mencionada firma para atribuir valor al documento, para ello, y con relación a la Provincia de Tucumán, se imponía el reconocimiento de la firma estampada allí de conformidad a las reglas establecidas en los arts. 1031, 1032 y 1033 del Código Civil, a los efectos de que el mismo adquiera valor. Sobre el particular, este Tribunal resaltó que ?incumbe a la parte que presenta en juicio tales documentos, acreditar la autenticidad de los mismos, que las firmas pertenecen a los sujetos a quienes se

atribuyen y la veracidad del contenido (cfr. Palacio, Lino: 'Derecho Procesal Civil', T. IV, pág. 442). Y tratándose de instrumentos firmados, el ordenamiento jurídico impone citar para el reconocimiento de firma a quien pretenda atribuirse la suscripción del mismo (arts. 1026, 1028 1029 y 1031 del Cód. Civil); diligencia que debe ajustarse a las formalidades previstas por las normas de rito (art. 346 [actual 337] del CPCC). Esta última norma (de aplicación supletoria en el fuero conforme al art. 14 del CPL), bajo el título 'Reconocimiento de Terceros', establece que 'Los instrumentos privados emanados de terceros, que no sean parte en el juicio ni sucesores de las partes, deberán ser reconocidos en la forma que se determina para la prueba testimonial'. En este contexto, debe tenerse presente que a diferencia de los instrumentos públicos que gozan de presunción de autenticidad, los instrumentos privados no gozan de esa presunción y carecen por lo tanto de todo valor probatorio mientras la firma de quien los suscribe no haya sido judicialmente reconocida por el interesado o, en su defecto, declarada debidamente reconocida por el juez competente (cfr. Belluscio, Augusto C. y Zannoni, Eduardo A.: 'Código Civil', T. 4, pág. 663; ídem: Brebbia, Roberto H.: 'Hechos y actos jurídicos', T. II, pág. 534)? (CSJT, sentencia N° 989, de fecha 20 de noviembre de 2013). En la especie, y como datos dirimientes, se advierte que el referido instrumento de fs. 5 es manifiestamente insuficiente para acreditar el inicio de la fecha de la posesión, toda vez que, entre otros elementos, no se encuentra reconocida la firma por el señor Francisco Fernández en este juicio (tampoco en otro proceso judicial) ni por sus sucesores, lo que obsta a que se le atribuya valor, tampoco se observa que se haya producido prueba para acreditar la autenticidad de la firma, en tanto debe recordarse que en los supuestos de negativa de reconocer la firma en un instrumento privado, o bien, que los sucesores del supuesto firmante declarasen que no la conocen ?corresponde su comprobación judicial, debiéndose entender que al ordenar el art. 1033 del C.C. el 'cotejo y comparación de letra', se está refiriendo a la prueba pericial caligráfica tal como nítidamente se desprende de la nota al mentado artículo, agregando que el parecer de los peritos ha de unirse a los demás antecedentes para que el pleito pueda resolverse con más seguridad? (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Morón, Sala I, in re ?García Rey Carmen Lidia vs. Vázquez Eva Andrea s/ Escrituración?, 30/11/2004). En efecto, se advierte que más allá de la insuficiencia del instrumento de fs. 5 (?compromiso de venta y posesión?), como dijimos, la firma atribuida al señor Fernández no ha sido reconocida en este juicio ni probada su autenticidad mediante algún mecanismo probatorio, por lo que no cuenta con valor y carece de aptitud para acreditar el extremo fáctico que pretende asignarle el señor Valoy. A su vez, lejos de existir elementos que pudieran respaldar la supuesta entrega de la posesión al señor José Raúl Valoy en fecha 7 de noviembre de 1981 y que pretende reflejar el instrumento de fs. 5, se observa que en autos se presentan indicios serios dirigidos a controvertir lo reflejado en él. Es que en la escritura pública N° ... de fecha 17 de septiembre de 1982 (agregada a fs. 212/213) surge que el señor Francisco Fernández vendió el inmueble en cuestión al señor Orlando Simón Sandoval. Del mencionado instrumento también se desprende que el señor Fernández se encontraba domiciliado en aquél entonces en el inmueble vendido, es decir, el de Miguel Lillo N° ... (conf. fs. 212). Esta circunstancia torna aún más controvertida la afirmación del señor Valoy referida a que recibió la posesión del inmueble de manos del señor Francisco Fernández en fecha 7 de noviembre de 1981, dado que por instrumento público -escritura pública N° ...- el mismo señor Francisco Fernández sostuvo, en septiembre de 1982 (casi un año después), que vivía en el domicilio de calle Miguel Lillo N° ... y vendió la propiedad referida. Además, cabe agregar que, de la escritura pública n° ... de fecha 17 de septiembre de 1982, surge que el señor Francisco Fernández transfirió en ese acto al señor Sandoval, ?todos los derechos de propiedad, dominio y posesión que tiene sobre el terreno vendido, quedando obligado además a responder por evicción y saneamiento conforme a derecho? (fs. 213). En la misma línea, se observa que de la documentación agregada en autos por la Provincia de Tucumán se puede advertir que el inmueble en cuestión, antes de ser transferido en propiedad a la Provincia de Tucumán, pertenecía al Banco de la Provincia de Tucumán, conforme surge de la escritura pública N° ... de fecha 10 de mayo de 1994 (agregada a fs. 199/210). Del referido instrumento público se desprende que el señor Orlando Simón Sandoval, a raíz de una deuda que mantenía con el Banco de la Provincia de Tucumán, dio en pago a la citada entidad el inmueble de calle Miguel Lillo N° ..., transfiriendo su propiedad. En la mencionada escritura pública se deja constancia ?que los inmuebles cedidos en dación en pago a favor del Banco deberán ser transferidos libre de todo gravamen y/u ocupación, y con los impuestos pagos al día? (fs. 203). Cabe agregar en esta instancia con relación a la ocupación del inmueble, que como un acto preparatorio de la operación reflejada en la escritura pública n° ..., personal del Banco de la Provincia de Tucumán procedió a verificar el inmueble de calle Miguel Lillo n° ... en el año 1993 (conf. fs. 189 y 190), evidenciando que el mismo no se encontraba ocupado por el señor Valoy ni por otro tercero. A su vez, de la escritura pública N° ... surge que el Banco acepta la transferencia del dominio del inmueble en cuestión, ?agregando: Que su representada queda a partir de la fecha en posesión real y efectiva de los inmuebles que se les transfirió? (fs. 203 vta.). Las circunstancias apuntadas, en el marco de la valoración de la prueba de conformidad a las reglas de la sana crítica, permiten construir un cuadro de situación que resulta absolutamente incompatible con la supuesta posesión del señor Valoy a partir del año 1981 -que pretende reflejar el instrumento de fs. 5-, lo que nos conduce a negar valor a supuesto ?compromiso de venta y posesión? agregado a fs. 5 y descartar la veracidad de la supuesta entrega de la posesión del inmueble de calle Miguel

Lillo N° ... al Sr. Valoy. Por su parte, los supuestos recibos por trabajos de refacción adjuntados por el señor Valoy a fs. 15/17 (que también fueron negados en su autenticidad por la Provincia de Tucumán a fs. 278), además de resultar insuficientes para acreditar la efectiva realización de los trabajos, tampoco fueron objeto de prueba posterior que permita verificar su autenticidad, que las firmas pertenecen a los sujetos a quienes se atribuyen, la veracidad de su contenido y la fecha cierta de los mismos, por lo que tampoco gozan de valor e idoneidad para acreditar la posesión veinteañal que invoca el señor Valoy. En ese marco, se observa que la prueba de testigos producida por el señor Valoy se muestra insuficiente para acreditar la posesión veinteañal exigida por ley, es que si bien se advierte que los testimonios de José Ernesto Ibarra (fs. 539), José Antonio Canivares (fs. 540) y Rubén Alfredo Darouiche (fs. 541) expresaron que el señor Valoy vive en el inmueble en cuestión desde 1982, sus contestaciones fueron escuetas y sin brindar detalles sobre las razones que le permitieron conocer esa supuesta circunstancia. A ello se suma que los hechos relatados por los testigos, resultan incompatibles con los extremos fácticos que surgen de las citadas escrituras públicas que reflejaron las diversas transferencias de dominio del inmueble, por lo que el valor de la prueba testimonial, luce escaso. Además, la propia Ley N° 14.159, en su art. 24 inc. c), expresa que 'c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión'. Es decir, la legislación vigente en materia de prescripción de inmuebles supone que durante el tiempo necesario para usucapir deben haber quedado huellas de la posesión en algo más que la memoria de los testigos, esto es, en elementos de juicio independientes y objetivos, que el usucapiente, si es realmente tal, podrá acudir a esos medios para confirmar la prueba testimonial. En igual sentido, corresponde recordar que este Tribunal expresó que 'La prueba testimonial, según se expuso, es insuficiente para acreditar por sí sola la posesión y fundar el fallo (Corte Federal, causa: 'B. Alvarez c. Provincia de Córdoba' en Fallos 300:651; igualmente en Fallos 128:131; 132:377; 133:42; 284:206, entre otros) ya que es menester que esa prueba se corrobore con evidencias de otro tipo que formen con ella una prueba compuesta (ED 111-540, Lapalma bouvier, Néstor en 'El proceso de usucapición' p. 185 a 188). Por iguales razones se ha establecido que la necesidad de la corroboración sería de los testimonios obedece al hecho de que comúnmente en los muchos años que exige la ley para usucapir generalmente quedan rastros de la posesión que son elementos más objetivos que la memoria de los testigos (cfr. doctrina casatoria de la Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en 'Maturi', DJBA 129-451 -La Ley, 1986-A,616, 37-072-S-; causa 'Marenales', DJBA 120-12; causa 'Del Bo', en DJBA 116-477; 'Acevedo', DJBA 116-123, entre otros)? (CSJT, sentencia N° 524 de fecha 30 de julio de 2004). En efecto, la prueba testimonial producida en estos autos carece de las condiciones para crear la convicción necesaria sobre la posesión veinteañal del señor Valoy. Debiéndose recordar que 'La Corte Suprema de la Nación declaró 'que en el juicio de prescripción adquisitiva de dominio las pruebas y los hechos deben ser valorados sobre la base del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio del inmueble por el medio previsto por el art. 2524, inc. 7°, del Cód. Civil (en vinculación con el art. 4015 del mismo texto legal), por lo cual la realización de los actos comprendidos en el art. 2353 del Cód. Civil y el constante ejercicio de esa posesión deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente con cabal demostración de los actos posesorios cumplidos, con 'animus domini', en el tiempo exigido por la ley' (Corte de la Nación, causa 'Glastra S. A.' del 7/10/93, Fallos 316 t III 2297, en J.A., 1993-II-550 y remisiones a Fallos: 300:651, causa 'B. Alvarez c. Provincia de Córdoba'; Fallos: 308:1699, causa 'Santos Solá c. Fadul de Sobrino' y sus referencias igualmente en Fallos: 183:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206 -La Ley, 150-720-; en punto a la realización de los actos posesorios y su duración temporal)? (CSJT, sentencia N° 524 de fecha 30 de julio de 2004). A su vez, la prueba de inspección ocular que se produjo a fs. 554 sólo acredita la posesión del inmueble por parte del señor José Raúl Valoy al momento de practicarse esa medida (abril de 2013), pero no arroja indicios sobre la antigüedad de la ocupación, por lo que carece de valor a los efectos de acreditar el requisito bajo análisis. Tampoco logra ese objetivo el certificado de residencia agregado a fs. 568, toda vez que fue realizado en fecha 13 de abril de 2006. En cuanto al pago de tributos y servicios por parte del señor Valoy, se observa en la especie la existencia de escasas boletas de pago, que lejos de demostrar un pago regular de los mismos, evidencian más bien pagos recientes y esporádicos. En ese sentido se advierte que la boleta del pago del C.I.S.I. de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán es del mes de febrero del 2006 (conf. fs. 11), los pagos de servicio de luz (fs. 8) y agua (fs. 12) son de los años 2005 y 2006 respectivamente; el estado de cuenta de Rentas de la Provincia de Tucumán (fs. 14) no sólo es del año 2005, sino que además revela la falta de pago de los periodos correspondientes a los años 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005, por lo que se observa que de ningún modo constituyen un elemento relevante para demostrar la antigüedad de la ocupación necesaria en estos autos. Es que la presunción de 'animus domini' que los pagos de impuestos representan a los fines de la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción, no puede remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos. En el caso, el primer pago de impuesto refiere a fecha concomitante con el inicio de la presente demanda de prescripción adquisitiva, por lo que lejos de favorecer a la postura del señor Valoy, las escasas boletas de pago de servicio constituyen un elemento que provoca severas dudas sobre el alcance de la posesión invocada. En igual sentido, la nota de fs. 13

es de fecha 17 de abril de 2006 y la copia de la guía de San Miguel de Tucumán (que sería según el señor Valoy del año 2000/2001, a pesar de que la prueba no pudo ser producida -conf. fs. 641-), carece de valor para acreditar la antigua posesión. A la luz de estos elementos probatorios, y sin introducimos en otras cuestiones, se observa que el señor José Raúl Valoy no acreditó que su posesión se remonte a la antigüedad requerida por la ley, lo que torna inviable su acción, en tanto ?La realización de los actos comprendidos en el art. 2353 del Código Civil a los fines de la adquisición del dominio por usucapión y el constante ejercicio de esa posesión durante por lo menos veinte años antes de la promoción de la demanda, deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente por el pretensor, siendo exigible una cabal demostración de los actos posesorios cumplidos con 'animus domini' en el tiempo exigido por la ley. En el caso, conforme a las pautas señaladas y a las razones expuestas, la prueba aportada no acredita la posesión durante los veinte años anteriores a la promoción de la demanda. La prueba con la que en estos autos se pretende demostrar actos posesorios es únicamente testimonial, y por ello resulta insuficiente por sí sola para acreditar los extremos exigidos por los artículos 4015 y 2384 del Código Civil. La prueba de la posesión a los fines de la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, pues es necesario que éstas se encuentren corroboradas por otras evidencias que formen con aquéllas una prueba compuesta. La prueba testimonial en tal caso es insuficiente por imperio legal (art. 24 inc. c, ley 14.159) que prevé expresamente que en el juicio de usucapión se admitirá todo tipo de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial? (CSJT, sentencia N° 524 de fecha 30 de julio de 2004). Estos elementos producen severas dudas sobre el extremo fáctico sobre el cual el señor José Raúl Valoy pretende usucapir el inmueble en cuestión y evidencian la ausencia de los elementos necesarios para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva. Es que, conforme lo dijéramos, en los juicios de prescripción adquisitiva de dominio, las pruebas y los hechos deben ser valorados sobre la base del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7°, del Cód. Civil. En tal sentido, y por las razones expresadas, las pruebas referidas son insuficientes para probar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso de 20 años que exige el art. 4015 del Código Civil. Por ello, debe rechazarse la demanda, pues el accionante José Raúl Valoy no acreditó, con certidumbre, la posesión continua a lo largo del período fijado por la ley (20 o más años). Las costas de la acción de prescripción adquisitiva se imponen al señor José Raúl Valoy, en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 105, primera parte, del CPCCT). IV.- Rechazada la acción de prescripción adquisitiva iniciada por el señor José Raúl Valoy, corresponde ingresar al estudio de la acción de reivindicación iniciada -vía reconvenzional- por la Provincia de Tucumán en contra del señor Valoy. En ese marco, corresponde comenzar analizando los planteos efectuados por el señor Valoy a fs. 322/329 (nulidad, falta de acción y prescripción adquisitiva) frente a la acción de reivindicación iniciada por la Provincia de Tucumán. En cuanto a las cuestiones referidas, se observa que el señor Valoy plantea la nulidad de la vía procesal a través de la cual se canalizó la acción de reivindicación, expresa que el plazo de sólo seis días previsto en los juicios sumarios le impide ejercer defensas y plantear la redargución de falsedad de la escritura pública N° ... de fecha 17 de septiembre de 1982 (fs. 322 y 322 vta.) e invoca la necesidad de un juicio de conocimiento (conf. fs. 322). Con relación a ello, corresponde aclarar que no existe vicio en la vía procesal del juicio sumario aplicado a los efectos de tramitar la reconvencción por reivindicación iniciada por la Provincia de Tucumán, de hecho, esa era la solución legal prevista de conformidad a lo regulado en los arts. 392 inc. 2 a) y 393 del CPCCT. Es que el primero de los citados artículos dispone la vía del juicio sumario para los juicios ?de adquisición del dominio por prescripción? (naturaleza de la acción incoada por el señor José Raúl Valoy) y el art. 393 del CPCCT dispone que en los juicios sumarios ?El traslado de la demanda y de la reconvencción se correrá por seis (6) días, entendiéndose que la reconvencción se tramitará por este procedimiento, aunque mediante ella se ejerza una acción no comprendida en la enumeración del artículo anterior?. Desde esa perspectiva, se observa que la aplicación de las reglas del juicio sumario a la reconvencción por reivindicación, no padece ningún vicio, por el contrario, se encuentra ajustada a derecho. A su vez, cabe aclarar que la vía del juicio sumario, a diferencia de lo que expresa el señor Valoy, constituye un proceso de conocimiento que no obstaculiza el ejercicio de defensas ni el planteamiento de la redargución de falsedad de una escritura pública a través de la vía prevista en el art. 334 del CPCCT, por lo que el planteo de nulidad aludido, debe ser rechazado, destacándose que no existe perjuicio para el señor José Raúl Valoy en esta instancia, toda vez que, además de los planteos referidos, dicha parte contestó la demanda de reivindicación en subsidio. Por su parte, las defensas de prescripción adquisitiva y falta de acción también deben ser rechazadas, la primera en atención a lo analizado en el apartado anterior, en el sentido de que el señor José Raúl Valoy no acreditó los extremos exigidos por la ley a los efectos de la prescripción adquisitiva. Con relación a dicha cuestión, cabe aclarar que ?La circunstancia de que la prescripción adquisitiva pueda ser opuesta como defensa frente a la demanda de reivindicación (aún cuando su procedencia no implica por sí la adquisición del dominio con efecto erga omnes), exige analizar con prudencia los elementos aportados, ya que sólo ha de aceptarse un hecho tan trascendente jurídicamente, cuando se dan por acreditados los extremos de la ley, llevando al juzgador a la absoluta certeza de las afirmaciones? (Cámara 7ª de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, in re ?Bacolla, Nelson S. vs. Hawalli, Alberto y

otros?, de fecha 16/12/2008). En cuanto a la defensa falta de acción, más allá de no encontrarse fundada, se observa que tanto la Provincia de Tucumán (actor) como el señor Valoy (demandado) revelan las características necesarias para ser parte de la relación jurídica reclamada a través de la acción de reivindicación. En efecto, corresponde rechazar los planteos efectuados por el señor Valoy a fs. 322/329 con costas a su cargo, en atención al principio objetivo de la derrota (conf. art. 105, primera parte, del CPCCT).

V.- En esta instancia corresponde examinar el fondo de la acción de reivindicación iniciada -vía reconventional- por la Provincia de Tucumán en contra del señor José Raúl Valoy. En la demanda se destaca que la Provincia de Tucumán inicia acción de reivindicación en contra del señor Valoy y con relación al inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San Miguel de Tucumán. El inmueble se encuentra identificado en el Registro Inmobiliario con la matrícula ..., se donde también surge que, según título, mide 8 metros de frente por 37 metros de fondo, alcanzando una superficie de 326,7258 m² (conf. fs. 380), a su vez, su identificación según datos catastrales es la siguiente: Padrón inmobiliario: ...; Circunscripción: ...; Sección: ...; Manzana ...; Parcela ... (conf. fs. 696). En ese marco, debemos iniciar el análisis de la acción abordando la cuestión vinculada al derecho que presenta la Provincia de Tucumán sobre el inmueble en cuestión, dado que ¿Es requisito para intentar la acción reivindicatoria, que quien la propone sea titular de un derecho real que se ejerza por la posesión? (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, Sala I, ¿Novellino, Miguel c. Mozzaldi, E.?, 27/11/1990, DJ 1991-2, 37). Con relación a ello, se observa que conforme surge del informe de la Dirección General de Catastro (fs. 696) y del Registro Inmobiliario (fs. 634/635), el Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán revela el carácter de titular del dominio del inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° ..., así se desprende con claridad del asiento primero relativo a la ¿Titularidad del dominio? del informe de fs. 634/635, del cual también surge que la adquisición del inmueble por parte del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán obedece a una transferencia dispuesta por Decreto N° 1531/3 (MH) de fecha 14 de agosto de 1996. A su vez, la mencionada transferencia consignada en el informe del Registro Inmobiliario, es concordante con lo que surge efectivamente del Decreto N° 1531/3 (MH) de fecha 14 de agosto de 1996 (agregado a fs. 216/218), pues el mismo refleja que por Ley N° 6.622 la entidad autárquica ¿Banco de la Provincia de Tucumán? se transformó y fue sustituido por la Sociedad Anónima ¿Banco del Tucumán S.A.?, en ese marco, se dispuso que se tengan ¿por incorporados al Patrimonio de la Provincia de Tucumán, la totalidad de los bienes del activo y del pasivo del Banco del Tucumán S.A. (ex - Banco de la Provincia de Tucumán) que no han sido transferidos al Banco del Tucumán S.A., según contrato de compraventa de fecha 09-07-96? (art. 1° del citado Decreto). En coincidencia con ello, la escritura pública N° ... de fecha 12 de febrero de 1999 (fs. 231) deja constancia ¿de que por Expediente N° 807/170-UE-96 (Decreto N° 1521/3 MH del 14.08.96) se tramitó la inscripción en el Registro Inmobiliario de la Transferencia a favor del Superior Gobierno de la Provincia, de un inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, de esta Provincia? (fs. 231), por lo que la escribana ratifica la inscripción del asiento 4 del rubro 6 del inmueble inscripto en la Matrícula Registral ..., que señala el carácter de titular dominial del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán con relación al inmueble. Como se observa, el inmueble en cuestión ingresó al patrimonio de la Provincia de Tucumán en fecha 14 de agosto de 1996. Por su parte, la documentación agregada en autos por la Provincia de Tucumán permite advertir que el antecesor dominial de la Provincia de Tucumán con relación al inmueble de calle Miguel Lillo N° ..., es el Banco de la Provincia de Tucumán, quien adquirió la propiedad del inmueble en el año 1994. Dicha adquisición se refleja en la escritura pública N° ... de fecha 10 de mayo de 1994 (agregada a fs. 199/210), por la cual el señor Orlando Simón Sandoval, a raíz de una deuda que mantenía con el Banco de la Provincia de Tucumán, dio en pago a la citada entidad el inmueble de calle Miguel Lillo N° ..., transfiriendo su propiedad. También surge de la mencionada escritura pública N° ... de fecha 10 de mayo de 1994, que el inmueble de calle Miguel Lillo N° ... le correspondía al señor Sandoval ¿por compra que hizo a don Francisco Fernández (hijo), por escritura número ..., pasada ante el Escribano Ángel Guillermo Figueroa con fecha diecisiete de Septiembre de mil novecientos ochenta y dos, la que en testimonio se inscribió en el Registro Inmobiliario en la Matrícula ...? (fs. 204 vta.). También se encuentra agregado en este proceso, copia certificada de la escritura pública N° ... de fecha 17 de septiembre de 1982 (fs. 212/213), por la cual el señor Francisco Fernández vende al señor Orlando Simón Sandoval el inmueble de cuestión, y donde también surge que el inmueble le correspondía al señor Fernández por compra realizada a Doña Dolores Lillo de Corregido mediante escritura N° ... de fecha 25 de abril de 1929. Es decir, existe una serie regular de transferencia de dominio con relación al inmueble que se remonta al año 1929, en el cual Doña Dolores Lillo de Corregido transfirió la propiedad al señor Francisco Fernández. En el año 1982, este transfirió el inmueble al señor Orlando Simón Sandoval. En el año 1994, el señor Sandoval transfirió la propiedad al Banco de la Provincia de Tucumán y, en el año 1996, el inmueble pasó en propiedad a la Provincia de Tucumán, todo conforme la documentación agregada en estos autos. Cabe agregar en esta instancia que si bien el señor Valoy cuestionó la validez de la escritura pública N° ... de fecha 17 de septiembre 1982 (conf. surge de fs. 322 vta.), no existen constancias de que haya iniciado redargución de falsedad contra dicho instrumento público, por lo que no corresponde restarle valor al mismo. De los hechos relatados, y con relación al comienzo de la ocupación que detenta el Sr. Valoy sobre el ubicado en calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San

Miguel de Tucumán, se observa que no existen elementos que justifiquen una causa legítima en dicha posesión (cómo o en que carácter ingresó el señor Valoy a la posesión), es decir, no presentó título alguno. A su vez, si bien tampoco existen elementos que permitan determinar en que momento histórico el señor Valoy comenzó a ocupar el inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San Miguel de Tucumán (ya vimos que el instrumento de fs. 5 y los supuestos recibos de fs. 15/17 por refacciones, carecen de valor para acreditar ese extremo), las constancias de autos permiten advertir que los actos posesorios acreditados en autos por el señor Valoy (los pagos de impuestos son los primeros a los que podría adjudicarse valor) son de fecha posterior a la adquisición del dominio por parte de la Provincia de Tucumán, este último extremo ocurrió en fecha 14 de agosto de 1996, conforme lo señalamos. En consecuencia, y ante la ausencia de un 'título' por parte del señor Valoy, se torna aplicable lo dispuesto en el art. 2790 del Código Civil, que dispone que si el reivindicante 'presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica'. A partir de ese extremo, y advirtiendo la ausencia de elementos que enerven esa presunción, se considera que la Provincia de Tucumán (reivindicante) tuvo la posesión y la propiedad del inmueble en cuestión, y la perdió con posterioridad -cumpliéndose el requisito del art. 2758 del Cód. Civil- (conf. CSJT, sentencia N° 534 de fecha 2 de agosto de 2011). Sin perjuicio de ello, corresponde aclarar que aún cuando el reivindicante no pudiera acreditar la preexistencia de la propia posesión con relación a la del señor Valoy, en la especie ello no constituye un obstáculo para la procedencia de la acción, toda vez que una adecuada interpretación del vocablo 'título' de los arts. 2789 y 2790 del Código Civil, 'no se refiere solamente al título mismo del reivindicante, sino también al de sus antecesores en el dominio; en otras palabras, el art. 2789 no se refiere al título inmediato y recién otorgado al reivindicante, sino al que tuvieron sus causantes, solución que es la consecuencia lógica y necesaria de la regla aceptada por nuestra jurisprudencia en el sentido de que el comprador, aunque no haya recibido la posesión del inmueble, tiene la acción reivindicatoria contra el actual poseedor' (Borda, Guillermo A., 'Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales', Tomo II°, 1° ed., Editorial Perrot, Buenos Aires, 1975, pág. 506). En el mismo sentido, la jurisprudencia sostuvo que 'Los arts. 2758 y concs. del Cód. Civil no se oponen a la aplicación del art. 2790 de ese mismo cuerpo legal en el caso de que el actor pudiera invocar en su beneficio títulos de dominio anteriores a la posesión del reivindicado, aun cuando no probase la preexistencia de la propia posesión. Ello así porque debe presumirse 'juris tantum' que los antecesores del reivindicante -que transfirieron la cosa 'cum omni sua causa', es decir, subrogándolo a aquél en todos los derechos de garantía- tuvieron la posesión de la cosa desde la fecha de su título, lo que basta para que, como sucesor, pueda ampararse en los derechos que hubiesen tenido sus antecesores para reivindicar (conf. causas Ac. 36.459, sentencia del 12/8/1986; Ac. 30.238, sentencia del 09/6/1987; Ac. 39.239, sentencia del 20/9/1988; Ac. 39.291, sentencia del 18/10/1988). Toda vez que el demandado alega ser poseedor desde una fecha posterior a la que se remontan los antecedentes del título del reivindicante, el recurso -como lo anticipara- debe rechazarse pues no alcanza a demostrar las infracciones legales que denuncia (art. 279, Cód. Procesal)' (Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, in re 'Verano, Carlos A. c. Arado, Alfredo R. y otros?', de fecha 20/6/1989, Publicado en: LA LEY 1990-C, 53. En igual sentido, este Tribunal en sentencia N° 935 de fecha 18 de noviembre de 2004). En efecto, la Provincia de Tucumán, como sucesor de los anteriores propietarios del inmueble en cuestión, presenta un título que se remonta a una fecha aún anterior a la que invoca -sin probarlo- el señor Valoy, por lo que en la especie, se encuentra cumplido el requisito analizado. En otro plano, también se observa que el Director de Catastro de la Provincia de Tucumán -Dr. Felix Miguel Herrero- envió carta documento al señor José Raúl Valoy en fecha 29 de noviembre de 2004 (fs. 226), dirigida al domicilio de calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, en la cual lo intima a desocupar el inmueble en el plazo de 10 días. Frente a ello, el propio señor José Raúl Valoy contesta la carta documento, mediante una nueva carta documento de fecha 2 de diciembre de 2004 (fs. 228), rechazando la que recibiera en el inmueble que de calle Miguel Lillo N° Así, de las constancias de autos surge acreditado la causa eficiente del derecho de poseer invocado por la Provincia de Tucumán y la ocupación del inmueble por parte del señor José Raúl Valoy; siendo el título de propiedad adjuntado por la Provincia de Tucumán anterior a la posesión del señor Valoy -que no presentó título alguno- (art. 2790 del Código Civil); lo que torna viable la presente pretensión reivindicatoria. Finalmente, se observa una total identidad y coincidencia entre el inmueble que la Provincia de Tucumán pretende reivindicar y los títulos que avalan su derecho, por lo que se encuentran cumplidos la totalidad de los requisitos necesarios para el progreso de la acción de reivindicación. Se advierte entonces que en autos luce acreditada la existencia y eficacia del derecho de poseer de la Provincia de Tucumán el inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San Miguel de Tucumán. En efecto, corresponde hacer lugar a la demanda de reivindicación promovida por la Provincia de Tucumán con relación al inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado en el Registro Inmobiliario con la matrícula ..., y que, según título, mide 8 metros de frente por 37 metros de fondo, alcanzando una superficie de 326,7258 m², a su vez, su identificación según datos catastrales es la siguiente: Padrón inmobiliario: ...; Circunscripción: ...; Sección: ...; Manzana ...; Parcela En consecuencia, el señor José Raúl Valoy deberá dar cumplimiento a lo

dispuesto en el art. 2794 del Código Civil, en el plazo de diez (10) días a partir de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de disponer su ejecución forzada. Con relación a las costas de la acción de reivindicación, serán soportadas por el señor José Raúl Valoy en atención al principio objetivo de la derrota (art. 105, primera parte, del CPCCT). Por lo expresado, habiendo dictaminado el señor Ministerio Fiscal a fs. 680/681, y encontrándose excusados los señores vocales doctores Antonio Daniel Estofan y Daniel Oscar Posse, se RESUELVE: I.- HACER LUGAR a la defensa de falta de acción (por falta de legitimación pasiva) opuesta por el Defensor Oficial -en representación de Francisco Fernández (h)- en contra de la acción de prescripción adquisitiva iniciada por el señor José Raúl Valoy, de conformidad a lo analizado en el apartado ?II? de los ?Considerando?. II.- RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva iniciada por el señor José Raúl Valoy con relación al inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, de conformidad a lo examinado en el apartado ?III? de los ?Considerando?. III.- RECHAZAR los planteos efectuados por el señor José Raúl Valoy a fs. 322/329 (nulidad, falta de acción y prescripción adquisitiva), en el marco de la acción de reivindicación iniciada -vía reconventional- por la Provincia de Tucumán, de conformidad a lo examinado en el apartado ?IV? de los ?Considerando?. IV.- HACER LUGAR, de conformidad a lo examinado en el apartado ?V? de los ?Considerando?, a la demanda de reivindicación promovida por la Provincia de Tucumán con relación al inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° ... de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado en el Registro Inmobiliario con la matrícula ..., y que mide 8 metros de frente por 37 metros de fondo, alcanzando una superficie de 326,7258 m², a su vez, su identificación según datos catastrales es la siguiente: Padrón inmobiliario: ...; Circunscripción: ...; Sección: ...; Manzana ...; Parcela En consecuencia, el señor José Raúl Valoy deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 2794 del Código Civil, en el plazo de diez (10) días a partir de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de disponer su ejecución forzada. V.- COSTAS como se consideran. VI.- RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad. HÁGASE SABER. ANTONIO GANDUR RENÉ MARIO GOANE CLAUDIA BEATRIZ SBDAR ANTE MÍ: CLAUDIA MARÍA FORTÉ 005451E