



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes



EXP 192830/19

En la ciudad de Corrientes, a los dieciocho días del mes de marzo de dos mil veinticinco, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Guillermo Horacio Semhan, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Luis Eduardo Rey Vázquez, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° EXP - 192830/19, caratulado: "**ROMERO PABLO Y ROMERO MARCELO FABIAN C/ BLANCO RAMONA ANTONIA S/ ORDINARIO POR AUDIENCIAS (REIVINDICACION)**". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín.

EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA

SE PLANTEA LA SIGUIENTE:

CUESTION

¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR

EN AUTOS?

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice:

I.- En autos Pablo y Marcelo Fabián Romero demandan la reivindicación de un inmueble urbano que consta de una superficie de 205 ms² en su calidad de titulares registrales contra Ramona Antonia Blanco y/o cualquier otra

persona que se considere con derecho, denunciando la existencia de un proceso anterior de desalojo contra la misma persona y otro de prescripción adquisitiva promovido por la demandada.

Al contestar demanda Ramona Blanco opuso defensa de posesión de la parte trasera del bien, afirmando ser continuadora de la posesión de su madre y su abuelo (Alejo Blanco), quien ingresó en 1979 a partir de la celebración de un boleto de compraventa con el Instituto de Viviendas de Corrientes.

La Jueza de primera instancia rechazó el planteo de la demandada, haciendo lugar a la acción deducida y condenándola a restituir el bien objeto de litis, bajo apercibimiento de ser desalojada por la fuerza pública.

II.- La Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad confirmó la decisión, conforme los fundamentos que sintetizo a continuación.

Partió el análisis destacando que este es el tercer proceso que se sustancia entre las mismas partes y que en todos ellos los actores invocaron su titularidad registral y la demandada la posesión parcial del mismo. Que en su momento el planteo de la Sra. Blanco enervó el juicio de desalojo iniciado en su contra, pero no logró reunir los elementos necesarios para obtener a su favor una sentencia en el de prescripción adquisitiva que ella promovió. Y que las constancias de todos estos expedientes corresponde sean valoradas en concepto de prueba trasladada.

Que la incorporación en este proceso de la copia certificada del boleto de compraventa de fecha 30/07/1979 no mejora la posición de la demandada, señalando las pruebas de la Dirección General de Catastro y Registro de la Propiedad Inmueble, más los antecedentes de INVICO.



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-2-

Expte. N° EXP - 192830/19.

Que la apelante no rebatió las consideraciones fundamentales de la sentencia impugnada respecto de la causa de su posesión y sobre la falta de prueba de la interversión del título.

En primer lugar, señaló que la afirmación de la demandada respecto de su carácter de cesionaria junto a su madre dada la cesión en su favor por parte de Alejo Blanco (su abuelo) y su pareja Rosa González (donante de los actores) de la parte trasera del inmueble no encuentra sustento probatorio en la causa, siendo que pudo haber sido un acto de mera tolerancia de quienes señala como cedentes al momento en que vivían en el frente de la propiedad. Agrega que el hecho de que les hubiera facilitado un lugar para vivir sólo da lugar a tenencia y no posesión, dado que se reconoce el dominio en cabeza de otra persona.

Y en segundo lugar recordó que la regla general en nuestro derecho es la inalterabilidad de la causa originaria de la relación de poder que se establece con la cosa, con lo cual debió probar que en algún momento entre el ingreso al inmueble y los 20 años anteriores a la interposición de la acción reivindicatoria su madre y/o ella intervirtieron el título de su ocupación mediante actos que demostraran la voluntad de comportarse como dueñas (como podría ser reclamando la adjudicación a INVICO), de tal modo que importaran la exteriorización de actos incompatibles con el reconocimiento de titularidad registral en la Sra. González de Romero en 1991 y hoy de los actores.

III.- Disconforme con la decisión la demandada con el

patrocinio letrado de la Dra. Milagros Itatí Billordo Cañete interpuso recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, tachando a la decisión de arbitraria por valoración absurda de la prueba.

Se queja de que no fue considerado -a los efectos de la legitimación de los actores- el hecho de que no han tenido la efectiva posesión del bien, ni han sido privados violentamente de ella, siendo que es un elemento esencial para poder demandar por reivindicación. Afirma que ha demostrado detentar la posesión desde el año 1979 y que los accionantes solo la titularidad registral a partir de una escritura de donación del 2011.

Señala que la copia simple del boleto de compraventa al que la Cámara le niega valor alguno fue reconocida por el mismo Instituto cuando en su respuesta de fecha 25/06/2021 agregó el instrumento reconociendo el negocio jurídico como celebrado por el Presidente del Directorio y el Sr. Alejo Blanco en fecha 30/07/1979. Que luego en el Registro de la Propiedad Inmueble fue inscripta una compraventa a INVICO de fecha 30/05/1991 del inmueble por Rosa González de Romero, con lo cual ello demostraría que los actores no han podido adquirir la posesión.

Invoca a su favor una posesión de más de 40 años remontando a la de su abuelo Blanco Alejo, quien luego de adquirir el inmueble lo compartió con su pareja González de Romero, para cuando falleció quedar los derechos posesorios en cabeza de su madre Rosario Blanco, quien también falleció en 1999, habiendo ella ejercido ya antes de esa fecha actos posesorios, como el pago de servicios, impuestos, reformas.

IV.- La vía de gravamen fue deducida en tiempo, contra una ///



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaría Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

*Superior Tribunal de Justicia
Corrientes*

-3-

Expte. N° EXP - 192830/19.

sentencia definitiva y cumple con las cargas tanto técnica, como económica del depósito. Paso a abocarme a su mérito o demérito.

V.- Del análisis que he efectuado del planteo recursivo a la luz de lo juzgado en la Cámara debo decir que el agravio -en instancia de apelación- referido a la falta de consideración del boleto de compraventa en copia certificada remitido por INVICO (invocado por la demandada como sustento probatorio de la causa por la cual habría ingresado al inmueble su abuelo) no ha sido atendido con fundamento suficiente al limitarse a decir que "no mejora su pretensión".

Y digo ello porque esa documentación fue remitida por el mismo Instituto de Vivienda de Corrientes, con lo cual corresponde tener por probado que Alejo Blanco celebró el 30/07/1979 -como viudo- un contrato de compraventa con el ente de la casa individualizada como Casa N° 4 de la Manzana A del Complejo habitacional "66 Viviendas", obligándose entre otras a abonar el precio final y a destinar el inmueble para vivienda propia y del núcleo familiar conviviente.

Esto es, el abuelo de la demandada ingresó al inmueble en esa fecha encontrándose en concubinato con la abuela de los actores y si bien no brinda mayores explicaciones el informante no resulta razonable en derecho sostener que no se modifica el planteo de la demandada en el contexto de la causa.

En consecuencia la respuesta de la Cámara peca de dogmática al descartar el agravio sin razón suficiente y corresponde ser casada.

VI.- En ejercicio de jurisdicción positiva ingreso a juzgar la

cuestión objeto de autos (art. 415 del CPCC) para lo cual resulta necesario reconstruir la versión de los hechos según surgen las pruebas colectadas en la causa y los reconocimientos efectuados por ambas partes respecto de algunas cuestiones, a saber:

Alejo Blanco y Rosa González eran ambos viudos y convivientes. En julio de 1979 Alejo celebró un contrato de compraventa con INVICO respecto del inmueble objeto de litis, en el que se lo consigna como adjudicatario y en el que entre otras obligaciones asume la de destinarlo a vivienda propia y también la de abonar las cuotas del crédito hipotecario.

Fallecido en 1984, conforme surge del acta de defunción legalizada, la escrituración se otorgó recién en 1991 a favor de Rosa, encontrándose cancelada la deuda que gravaba el bien asumida por su conviviente en el boleto referido (ver informe registral de fs. 65 y de INVICO fs. 129).

En 1982 ya había nacido el primer hijo de Ramona (nieta de Alejo) y desde entonces ya registraba domicilio en el lugar objeto de litis, habiéndose instalado -como ambas versiones coinciden- en la parte trasera del inmueble, en el que en un inicio había solo una habitación, compartiendo incluso el baño que estaba en la casa de adelante, hasta que mediante refacciones independizan ambas propiedades. En autos la demandada adjuntó también facturas a su nombre de materiales de construcción y registrando ese domicilio en la de octubre/1999.

Allí nacieron Natalia (1982), Diego (1985), Hugo (1986) y José (1989) conforme dan cuenta las actas de nacimiento presentadas en las que la madre como denunciante registra el domicilio en este inmueble.

En el expediente traído como prueba por el cual los Sres. Rome-



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-4-

Expte. N° EXP - 192830/19.

ro demandaron el desalojo (Expte. N° 68230 iniciado en septiembre/2011) surge que la primera cédula tramitada fue devuelta sin diligenciar dado que atendió el actor (Pablo Romero) y le informó al Oficial Notificador que Ramona Blanco se encuentra en el fondo del inmueble. En la segunda oportunidad, al ser notificada de la demanda en febrero del 2012 Ramona Blanco afirma que "tiene derecho porque vive en el inmueble hace 33 años".

De las declaraciones testimoniales producidas en ese mismo expediente surge lo siguiente:

-Lidia Suarez (fs. 101) afirmó conocer a las partes desde que llegó al barrio; que vivían adelante Alejo con Rosa y atrás Ramona (respuesta a las preguntas 12 y 13); que cuando vinieron todos sus hijos "hizo piezas para estar cómoda" (respuesta a la sexta pregunta).

-Lorena Balcazas vecina de Ramona desde hace 30 años dijo que ella vivía atrás y que hace 4 años la misma hizo mejoras (o sea sería en el 2009) (respuesta a la séptima pregunta) y que Rosa vivía delante de la casa (respuesta a la pregunta trece).

-Ramón Gauna expresó que "el abuelo de Ramona vivía en la parte de adelante con su esposa y la Sra. Ramona vivía en la parte de atrás con su mamá y los chicos" (respuesta a la pregunta 12) y que conoció a Rosa González, que vivía delante de la casa con el Sr. Romero, agregando "a esa Sra. le decíamos Lochi" (respuesta a la pregunta 13).

Al momento de efectuar el reconocimiento judicial (fs. 82 del expediente del desalojo) se dejó constancia de lo siguiente: "Al llegar al inmueble objeto del presente reconocimiento se puede observar la existencia de un portón de rejas para ingresar al pasillo de aproximadamente unos diez metros luego del cual y al fondo del mismo se encuentra ubicada la vivienda. Al finalizar el pasillo nos encontramos con una galería de techo de chapa de zinc construida hace aproximadamente tres meses junto con un contrapiso de igual perímetro. Ingresando a la propiedad se puede observar un baño y cocina, ambos totalmente instalados y contruidos en su totalidad hace un año. Al continuar en el interior de la vivienda se observa una construcción perteneciente a la casa originaria de varios años perfectamente delimitada de la construcción de cocina nueva, parte en la cual se pueden observar dos habitaciones y en medio de ambas un cerramiento de una puerta anteriormente existente en el lugar, cerramiento este que se efectuó -según manifestaciones de la demandada y ratificada por el actor, luego de que este último procediera a quitar la puerta y reja que existía en el lugar. Cabe aclarar que si bien esta puerta, anteriormente existente, comunicaba con la casa establecida en la parte delantera, la misma no se usaba para ingresar a esta. Toda vez que si bien el baño lo compartían con la casa habitación existente adelante, el ingreso a dicha morada lo efectuaban por una puerta establecida al costado y/o por el frente de dicha propiedad. Lugar en el cual hoy existe una construcción y muro de aproximadamente 70 centímetros que delimitan a la casa trasera de la propiedad lindante al frente, construcción que efectúa la actora de autos..."

En mayo de 2011 Rosa donó el inmueble a su hijo y su nieto ///



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-5-

Expte. N° EXP - 192830/19.

Pablo y Marcelo Romero actores de autos (ver informe registral de fs. 14), reservándose el usufructo vitalicio, tiempo durante el cual -según expresaron los actores en la audiencia videofilmada- visitaban a su madre en su domicilio, esto es, la parte de adelante del inmueble.

En septiembre/2011 los Sres. Romero demandan el desalojo primero -sin individualizar que solo es por la parte trasera del inmueble- el que fue rechazado por la defensa de posesión deducida por la accionada.

En abril/2012 la demandada promovió demanda de prescripción adquisitiva la que fue desestimada, decisión que confirmó la Cámara. En esa oportunidad se destacó la falta de certeza respecto de la causa de la posesión, esto es, la falta de pruebas sobre la cesión de la parte del inmueble sobre la que reclamaba derechos.

En octubre/2019 Pablo y Marcelo demandan a Ramona Antonia Blanco la reivindicación de la totalidad del inmueble, a la que califican de "ocupante" sin título ni derecho a poseer, sin mención alguna a la historia o a su versión de los hechos sobre cómo sucedieron para que se llegue al punto del conflicto.

Entonces, conforme los hechos acreditados, Ramona no es la continuadora de la posesión sino que ingresó -junto con su madre- a la parte trasera del inmueble en 1982 cuando tenía 20 años y tuvo a su primer hijo.

Como ha dicho este Superior Tribunal en los juicios de prescripción adquisitiva tiene una relevancia especial la versión de los hechos que

propone quien pretende adquirir el dominio de un inmueble invocando la configuración de los presupuestos legales previstos al efecto dado que en sí la pretensión involucra la historia personal o familiar del actor como la del bien objeto de litis, y ello así porque de este modo la prueba a producir gozará de mayor o menor convicción en la medida que la corrobore (STJ Ctes Sent. Civ. N° 175/2024).

En autos tenemos una historia que puede reconstruirse a la luz de los 2 procesos (el de desalojo promovido por Marcelo y Pablo contra Ramona y el de prescripción iniciado por esta última contra ambos, en los cuales ambas demandas fueron rechazadas) de los cuales las pruebas producidas en ellos podrán ser valoradas como trasladadas (art. 231CPCC), conjuntamente con las obrantes en estos autos.

Y conforme la reseña valorativa efectuada anteriormente tenemos que este inmueble objeto de litis fue adquirido por el abuelo de la demandada y la abuela de los actores mientras se encontraban conviviendo, que el boleto de compraventa fue suscripto por el primero y la escritura fue otorgada en favor de la segunda. La demandada ya había ingresado a la parte trasera del inmueble antes de que fallezca su abuelo y en el -al menos desde la fecha en que tuvo su primer hijo (1982)- transcurrió toda su historia familiar hasta el momento en que recibe la demanda de desalojo, 29 años después. En 1999 ya hizo algunas reformas que probó con facturas de compra de materiales a su nombre y denunciando este domicilio.

A la fecha en que Rosa dona a sus nietos el inmueble en su totalidad (2011) Ramona ya había vivido en la parte trasera más del tiempo previsto para poder adquirirlo por prescripción adquisitiva, habiendo incluso cerrado el canal de comunicación entre ambas partes del bien, sin que se hubiera efectuado reclamo alguno



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-6-

Expte. N° EXP - 192830/19.

al respecto, lo que pone en evidencia su ánimo de poseer para sí, con independencia de la otra parte.

Como corolario de lo expuesto corresponderá admitir la defensa deducida por la demandada y, en su mérito, rechazar la demanda.

VII.- Con respecto a las costas considero que dado el contexto del conflicto y contando los actores con un título de propiedad que incluye la totalidad del inmueble pudieron haberse creído con derecho a litigar con lo cual corresponderá se impongan por su orden en todas las instancias.

VIII.- Por lo expuesto y si este voto resultare compartido con mis partes corresponderá admitir el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido por la demandada y, en su mérito, casar la sentencia de Cámara impugnada. Costas por su orden en todas las instancias conforme lo expuesto en el considerando VII. Devuélvase el depósito económico. Regular los honorarios de los Dres. Milagros Itatí Billordo Cañete (por la recurrente) y Sergio Corvalán (por la recurrida) en el 30% de lo que oportunamente se les regule por la labor en primera instancia, como monotributistas.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

**A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDEN-/
TE**

DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice:

No comparto el orden de votación con fundamento en la Resolución Administrativa N° 54/25. Comparto la relatoría de la causa y concluyo con la misma solución propuesta.

A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO

DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice:

Que adhiere al voto del Sr. Ministro Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos.

En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente:

SENTENCIA N° 50

1°) Hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido por la demandada y, en su mérito, casar la sentencia de Cámara impugnada. Con costas por su orden en todas las instancias conforme lo expuesto en el considerando VII. Devuélvase el depósito económico. 2°) Regular los honorarios de los Dres. Milagros Itatí Billordo Cañete (por la recurrente) y Sergio Corvalán (por la recurrida) en el 30% de lo que oportunamente se les regule por la labor en primera instancia, como monotributistas. 3°) Insértese y notifíquese.

Dr. LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ
Presidente
Superior Tribunal de Justicia Corrientes



Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Superior Tribunal de Justicia
Corrientes

-7-

Expte. N° EXP - 192830/19.

Dr. GUILLERMO HORACIO SEMHAN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. FERNANDO AUGUSTO NIZ
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. EDUARDO GILBERTO PANSERI
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dr. ALEJANDRO ALBERTO CHAIN
Ministro
Superior Tribunal de Justicia Corrientes

Dra. MARISA ESTHER SPAGNOLO
Secretaria Jurisdiccional N° 2
Superior Tribunal de Justicia Corrientes