

Testimonio extraído de los autos caratulados **CARMONA FELIX DEL VALLE Y OTRA C/ NAVARRO ZAVALÍA ANA JUSTINA Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA, EXPTE. N° 3150/18**, que se tramitan ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nominación, Centro Judicial Capital, a cargo de los Dres. José Ignacio Dantur y Pedro Daniel Cagna – Jueces Subrogantes, Secretaría actuaria a cargo del Dr. Maximiliano Guerineau, Dra. Andrea Gallegos y Proc. Raúl Frías Alurralde.-----

SENTENCIA DE FECHA 17/05/2023: San Miguel de Tucumán, 17 de mayo de 2023. Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos, **CONSIDERANDO** En fecha 04/10/2018/ se presenta el letrado Mario A. Racedo en el carácter de apoderado del Sr. Félix del Valle Carmona DNI 8.081.799 y la Sra. Lucia Inés Acosta DNI 4.779.925, cónyuges entre sí, domiciliados en calle Las Heras n° 730, de esta ciudad, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio respecto del inmueble ubicado en calle Chacabuco n° 362 (ex n° 359/363), padrón n° 9259 e inscripto en el Registro Inmobiliario en la matrícula S-20555, en contra de Ana Trinidad Bernal de Chaler en su calidad de ultima titular dominial del predio. Refiere que los actores ingresaron a la finca por tradición que le hiciera la propietaria. En efecto, por boleto de compraventa de fecha 09/11/1989 la Sra. Ana Trinidad Bernal de Chaler vendió al Sr. Felix del Valle Carmona el inmueble de calle Chacabuco n° 359/363 -hoy 362-. Cuenta que desde la época en que se efectuará la tradición hasta mediados del 2004 el inmueble fue destinado a vivienda de una de las hijas del matrimonio, la Sra. Mariana Cecilia Carmona. Luego, en el año 2004 la familia decidió poner a funcionar un Hostel, albergue para jóvenes, posteriormente, reformularon su actividad y decidieron destinar el mismo para la instalación de un pensionado para estudiantes, el que viene trabajando regularmente desde hace tiempo. Enfatiza que desde el año 1989 el predio que pretende usucapir ha estado ocupado por los actores y sometido a uso permanente, tal proceder ha objetivado una relación de poder con la cosa que ha estado determinada por el ánimo de ser los únicos y exclusivos propietarios animus domini. Finalmente enuncia que habiendo ejercido la posesión de modo quieta, publica, pacifica e interrumpida por más de 20 años, solicita se declare adquirido el dominio a su favor. Ofrece prueba. A fs. 35 acompaña plano de mensura para prescripción adquisitiva, N° 63588/12, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro Expte.995-FS-12. A fs. 189/395 se da cumplimiento con lo dispuesto por acordada n° 381/2016 de fecha 11/04/2016, en lo que refiere a la colocación del cartel indicativo. En autos se ha ordenado la anotación preventiva de litis (providencia del 06/12/2018), la que se encuentra cumplida conforme constancias de fs. 401. A fs. 19/20 el Registro Inmobiliario de la

Provincia remite informe de dominio del inmueble identificado con matrícula S-20555, ubicado en calle Chacabuco n° 359/363, del que surge que es titular Ana Trinidad Bernal de Chaler. por permuta por tracto abreviado mediante escritura n° 592 del 31/10/1988. Por su parte, a fs. 15 la Dirección General de Catastro de la Provincia informa que el padrón catastral n° 9259 inscripto en la matricula registral S-20555, registra como titular a Ana Trinidad Bernal, asimismo informa que existe plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 63588/12 (Expte.995-FS- 12) a nombre de Lucia Inés Acosta y Félix del Valle Carmona. En presentación de fecha 27/07/2020 el letrado apoderado de la parte actora denuncia que, Ana Trinidad Bernal del Chaler, titular de dominio del inmueble, se encuentra fallecida, y sus únicos herederos han sido declarados en los autos “Bernal de Chaler, Ana Trinidad s/ Sucesión”, Expte. N° 1511/92, que tramita por ante el Juzgado de Sucesiones de la IX nominación, habiendo declarado herederos de la causante a: Antonia Magdalena Chaler, Ana Alicia Chaler y Juan Manuel Chaler. Asimismo denuncia que el único que se encuentra con vida es el Sr. Juan Manuel Chaler. En lo que concierne a la heredera Antonia Magdalena Chaler, indica que en los autos “Chaler, Antonia Magdalena s/ Sucesión”, Expte. N° 12005/19, que tramita por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la III nominación, se dicto declaratoria de herederos, en fecha 13/07/2020. Respecto a la heredera Ana Alicia Chaler indica que no se encuentra aún abierto el sucesorio, no obstante lo cual, denuncia que sus únicos herederos son sus hijos, Eduardo Rogel, Marcelo Rogel, Alicia Rogel y Esteban Rogel. En fecha 05/08/2020 el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX Nominación informa que por ante ese Juzgado tramitan los autos caratulados “Bernal de Chaler Ana Trinidad s / Sucesión”, Expte n° 1511/92, con fecha de inicio el 26/05/1992. Asimismo acompaña copia digitalizada de la declaratoria de herederos; por medio de la cual se declaran únicos y universales herederos de la causante, Ana Trinidad Bernal a: Antonia Magdalena Chaler, Ana Alicia Chaler Y Juan Manuel Chaler. Por su parte, en fecha 06/05/2020, el Juzgado de Familia y Sucesiones de la III Nominación remite copia certifica de la sentencia de declaratoria de herederos, dictada en los autos “Chaler Antonia Magdalena s/ Sucesión”, Expte. 12005/19, de fecha 13/07/2020, mediante la cual se resuelve declarar herederos de la causante, a Alberto Agustina Navarro Zavalía; Magdalena Alicia Navarro Zavalía; Agustina María Antonia Navarro Zavalía y Ana Justina Navarro Zavalía. Corrido el traslado de demanda a los herederos de la titular dominial denunciados, en fecha 25/04/2022, se presentan Ana Justina Navarro Zavalía DNI 17.613.680; Alberto Agustín Zavalía DNI 14.984.983; Agustina Navarro Zavalía DNI 18.464.038 y Magdalena Alicia Navarro Zavalía DNI 17.041.037 en el carácter de herederos de la causante Antonia

Magdalena Chaler y, se allanan en forma total incondicional y absoluta a la acción incoada. En fecha 27/04/2022 se presenta Juan Manuel Chaler DNI 7. 063.707 y se allana en forma total incondicional y absoluta a la acción intentada en su contra. Mediante providencia de fecha 30/12/2021 se abre la causa a pruebas. En el presente proceso se ha implementado el trámite de la oralidad, de conformidad con lo previsto por la Acordada N°1079/2018 y arts. 30, 38 y concordantes del CPCCT. En fecha 18/08/2021se celebra la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas. Luego en fecha 10/02/2023 tuvo lugar la audiencia video grabada de vista de causa. En autos se han ofrecido y producido las siguientes pruebas; actora: Prueba n° 1 Documental; Prueba n° 2 Informativa; oficio al: 1) Registro Inmobiliario; 2) Mesa de Entradas (producida el 12/09/2022); 3) Banco Nación de la Nación Argentina (producida el 25/08/2022); 4) Municipalidad de San Miguel de Tucumán (producida el 15/09/2022); 5) Compañía de Circuito Cerrado (CCC); 6) EDET (producida el 26/09/2021); 7) Sociedad Aguas del Tucumán; 8) Gasnor; 9) Telecom; 10) Dirección General de Rentas (producida el 25/08/2022); 11) AFIP (producida el 29/08/2022) y 12) Registro del Estado Civil y de la Capacidad de las Personas; Prueba n°3 Inspección Ocular (producida el 26/09/2022); Prueba n° 4 Testimonial de Nancy María Díaz, DNI 25.749.445; Fulvio Alberto Altieri, DNI 7.838.793; Angela Contar, DNI 5.476.509 y María Magdalena Villegas, DNI 28.898.88 (producida en la audiencia de fecha 10/02/2023) y Prueba n° 45 Instrumental. En la audiencia de vista de causa celebrada en día 10/02/2023 alego la parte actora. Confeccionada la planilla fiscal en fecha 17/02/2023, la misma es repuesta por la parte actora y demandada (presentación 24/02/2023), Corrida vista de ley a la Sra. Agente Fiscal de la 1° Nominación, ésta dictamina (10/04/2023) que a su criterio corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva incoada por la parte actora. En fecha 18/04/2023 pasan las presentes actuaciones a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO 1. Las pretensiones. Los actores promueven demanda postulando la existencia a su favor de los requisitos de hecho y de derecho suficientes para la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva del inmueble identificado en su presentación inicial, invocando a su respecto una posesión pública, pacífica e ininterrumpida que se remonta a más de 20 años, por lo que solicitan se haga lugar a su pretensión y se declare adquirido el dominio a su favor. Por su parte los herederos de la titular registral demandada se allanan lisa y llanamente a la acción interpuesta solicitando se haga lugar a la misma. No obstante tengo en cuenta que, en virtud de lo dispuesto por nuestro sistema legal “El dominio es perpetuo. No tiene límite en el tiempo y subsiste con independencia de su ejercicio...” (art. 1942 CCC) y la prescripción adquisitiva constituye un modo

excepcional de adquirirlo, encontrándose involucradas cuestiones de orden público, por lo que, no obstante el allanamiento formulado por la demandada cabe exigir la prueba categórica y contundente de los requisitos legales establecidos para su procedencia. Debiendo la parte actora justificar la ocupación del inmueble, el carácter en que lo hizo y, el tiempo al que se remontaría la misma, puntos sobre los cuales deberá versar la prueba. **2. Ley aplicable.** Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo atento a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, “Irretroactividad de la ley”, Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado “b”). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento. **3. Encuadre jurídico.** Determinadas las pretensiones y los hechos invocados, corresponde la subsunción de los mismos en las normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución, por lo que advirtiéndose que los actores pretenden la adquisición del dominio del bien que manifiestan poseer, resultan aplicables los preceptos que rigen el instituto de la prescripción adquisitiva conforme los arts. 2.351, 2.524 inc. 7°, 4.015 y conc. del Cód. Civil y art. 24 Ley 14.159. **4. Las Pruebas.** Ante todo es preciso señalar que en los procesos de prescripción adquisitiva es necesario acreditar los extremos exigidos por la ley, y ello de manera insospechada, clara, cabal y convincente, y que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de adquisición del dominio, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja que lleven al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran cumplidos los requisitos de hecho y de

derecho para la procedencia de la acción intentada, atento las consecuencias que la decisión trae aparejada, y al encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes litigantes. Desde esa perspectiva, y teniendo en cuenta el allanamiento formulado por la demandada es preciso señalar que, a los fines de obtener la adquisición del dominio de un inmueble por usucapión, no resulta suficiente el mero desinterés del titular de la propiedad ni su asentimiento expreso a la acción. De acuerdo a la doctrina predominante en la materia, sea cual fuere la actitud del demandado (allanamiento, silencio, etc.), en el proceso de prescripción adquisitiva es imprescindible la prueba fehaciente de los hechos en que se funda. Para que la usucapión produzca su efecto adquisitivo la ley exige actos posesorios, y para la procedencia de la acción declarativa es menester exigir la prueba de estos actos, a cuyo efecto no resulta eficaz el reconocimiento del titular inscripto -que puede no ser el perjudicado directo-, que se despoja de su derecho bajo la forma del allanamiento o el silencio. Por ello la poseedora accionante tiene en el proceso, junto a la carga de afirmación, la de la prueba, no sólo en razón de su particular interés sino del interés general comprometido en esta clase de procesos. Los efectos que el allanamiento de la demandada produce respecto de la prueba (acreditación de los hechos invocados en la demanda), sólo pueden admitirse en los casos en que el derecho cuya declaración o satisfacción se pretende, compromete únicamente los intereses privados de las partes en litigio, pero de ningún modo cuando la cuestión controvertida interesa al orden público o la sentencia puede afectar a terceros. Es así que el allanamiento no basta para declarar la existencia del derecho en cabeza del poseedor, ya que resulta además necesaria la prueba de actos que permitan acreditar la voluntad de adquirir el dominio por la actora, que se extiendan por el periodo exigido por la ley. Por lo que procederé analizar en lo que sigue las pruebas producidas por la parte actora conforme el principio de la sana crítica racional y en concordancia con las premisas precedentemente señaladas (cfr. arts. 33, 40 y conc. Procesal).

5. La posesión. Sus elementos. En orden a ello, es preciso indagar si el inmueble objeto de esta litis puede considerarse de propiedad o posesión de los actores, con las connotaciones que exige la ley. Al respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o animus domini, habiendo seguido en este punto nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos, uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto

es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el “señorío fáctico” al que aludía López de Zavalía. Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2524, 3948y conc. Cod. Civ. Siendo este uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho. Por lo demás, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscripto como tal. En este caso, conforme surge del informe del Registro Inmobiliario (fs. 23/29) y del informe de la Dirección General de Catastro (fs. 15) el inmueble objeto de esta litis se encuentra registrado en el padrón nº 9259, matrícula registral S-20555 a nombre de Ana Trinidad Bernal de Chaler. En consecuencia, dado que el art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto la litis se encuentra trabada con los herederos de la titular registral. Asimismo, obra en autos (fs. 35) plano de mensura para prescripción adquisitiva, Nº 63588/12, Expte. Nº 995-FS-12, de fecha 24/02/2012, aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b, ley 14.159). Instrumento con el que se encuentra satisfecho el requisito de ley, encontrándose individualizado el bien a prescribir que no es otro que la superficie poseída. No obstante, es preciso aclarar que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión y no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años. Conforme lo anticipara, para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Y que acredite fehacientemente cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal. Por su parte, la prueba de la posesión actual y el estado de la misma se efectiviza principalmente a través de una inspección ocular o un informe socio-ambiental, siendo a cargo del usucapiente su ofrecimiento e impulso procesal a efectos de su producción. En tal sentido, en presentación de fecha 26/09/2022 corre agregada acta de inspección ocular llevada a cabo por J. Alberto

Galvan, Oficial de Justicia, que da cuenta que el mismo se constituyó en el inmueble objeto de la presente causa, sito en calle Chacabuco n° 362 de esta ciudad. En la misma se lee que es atendido por la Sra. Camila Beatriz González DNI 21.172.207, que se trata de un terreno de 9mts. x 70mts. de fondo, con un hall de ingreso, hall distribuidor, dos patios, 10 habitaciones (tres con baño privado), y cuatro baños más, cocina, lavadero y un fondo de 20 metros. Cuenta con los servicios de luz, gas, agua, cloacas, teléfono e internet. Es una propiedad de unos 60 años, conservada en buen estado. Expresa la Sra. Camila González que ella vive hace 8 años aproximadamente en el carácter de inquilina, encontrándose también ocupada por otras habitaciones con pensionistas estudiantes mujeres. Finalmente expresa que actualmente no funciona ningún hostel y con respecto a la pensión de estudiantes, los espacios comunes corresponden a cocina, estar y patios y las habitaciones todas individuales. En tanto que, para adquirir la propiedad ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). Así, en orden a acreditar el animus domini se adjuntaron boletas pagadas de impuesto inmobiliario del año 1989 y del periodo comprensivo entre 1998 - 2003 y 2010 - 2018. Impuestos municipales que datan de los periodos 1984 - 1990, 1998 - 1999 y 2010 - 2014, a nombre de Ana Trinidad Bernal de Chaler, respecto del inmueble ubicado en calle Chacabuco n° 362, padrón n° 9259. Sobre este punto, el art. 24 inc. c de la ley 14.159, establece que “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”. El pago de impuesto configura una prueba trascendental habida cuenta que si bien no puede considerársele un acto posesorio en sí mismo, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del animus domini, en tanto a que resulta bastante improbable que una persona que no se considera propietaria realice dichas erogaciones que no le significan un beneficio directo (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, 28/02/1984, “Díaz de Marengo Manuela”, LA LEY 1984-D, 642, AR/JUR/187/1984). Asimismo acompaña boleto de compraventa, de fecha 09/11/1989, por medio del cual, Félix del Valle Carmona, adquiere de la Sra. Ana Trinidad Bernal de Chaler (titular registral) el inmueble objeto de esta litis, sito en calle Chacabuco n° 362 e identificado con matrícula registral S- 20555. Con lo actual se acredita la intención del Sr. Félix del Valle Carmona de adquirir el dominio del inmueble, a la vez que brinda un indicio de la época en que comenzó a poseer el bien. A ello se suma la escritura de permuta n° 592, de fecha 31/10/1988, mediante la cual la Sra. Ana Trinidad Bernal

de Chaler, adquiere las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble objeto de la presente acción. Por lo demás se adjuntaron contratos de locación celebrados en fecha 10/05/2004 y 16/05/2005, entre Félix del Valle Carmona y Lucia I. Acosta Carmona en el carácter de locadores y Mariana Cecilia Carmona y Martin Michaelsen en el carácter de locatarios respecto del inmueble ubicado en calle Chacabuco n° 362. Para justificar el corpus posesorio se acompañaron: *facturas pagadas, de agua y energía de los años 1991, 1992 y 1993 y del periodo 2006 - 2016, *Facturas pagadas de Edet de los periodos 1992 - 1998 y 2006 - 2017;* Facturas pagadas de gas de los años 1993 - 1998; 2006 - 2008 y 2010 - 2017;* Facturas pagadas de Telecom que datan de los años 1994 - 1999, 2006 - 2011 y 2014 - 2016; *Facturas de CCC de los años 2006, 2007 y 2008, a nombre de Félix Carmona, Lucia Carmona y Ana Trinidad Bernal de Chaler y referidas al inmueble de calle Chacabuco n° 362. Por lo demás se acompañó certificado de instalación de gas del estado en el inmueble de calle Chacabuco n° 362 a nombre de Félix Carmona, de fecha 23/03/1990 y solicitud de servicio de EDET en el domicilio de Chacabuco n° 3662, a nombre de Félix Carmona, de fecha 11/12/1997. Si bien la prueba documental por sí misma no resulta suficiente para tener por acreditados los hechos posesorios, sirve para corroborar con otras evidencias probatorias las que en su conjunto forman la prueba compuesta, y de cuya valoración pueda surgir acreditado el cumplimiento de los recaudos de ley para la procedencia de la acción intentada. Por otro lado, la Dirección de Control Ambiental y Bromatología de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, acompaña copia autenticada del Expediente n° 14462/260/2006 (Habilitación a nombre de Carmona Mariana Cecilia de local comercial en Chacabuco 362- Rubro Albergue para jóvenes). Expediente n° 16317/260/2006 (cambio de firma a nombre de Michelsen Martin de local comercial en Chacabuco n° 362. Rubro albergue para jóvenes). Asimismo en el acto de la audiencia de producción de pruebas, el Sr. Martin Michaelsen reconoce como firmadas de su puño y letra las Declaraciones Juradas Anual de Categorización, de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, DMI, del año 2007 y 2010, domicilio comercial: Chacabuco n° 362. Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que, si bien es sabido que no puede ser la única para fundar la sentencia, sin embargo, no puede negarse que dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse (actos posesorios), la declaración de los testigos que han presenciado su realización cobra trascendencia. Así se ha resuelto que "si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios no siempre se

pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante y por esa importancia, debe ser analizada por los jueces cuidadosamente" (Cam. Apel. Morón, Sala II, 03-07-1984, ED 110-620). Sobre este punto también se ha señalado que serán los "vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad" (Areán, Juicio de Usucapión, Ed. Hamurabi, 1998, pág. 317) En el caso, las testigos, Nancy María Díaz; Fulvio Alberto Altieri; Angela Contar y María Magdalena Villegas, refirieron en forma coincidente que saben y les consta que Félix Carmona junto a su señora Lucia Carmona, son los propietarios del inmueble objeto de esta litis desde hace más de 25 años. Asimismo las testigos manifestaron que el inmueble se trata de una casa antigua en la que funciono un hostel, una pensión para mujeres y una pension para estudiantes. A su vez, el testigo Altieri afirma que antes vivía en el inmueble la familia Chaler y que el señor Carmona se lo compro y entro en posesion. Analizada las declaraciones brindadas, las mismas lucen pertinente, concordante con los hechos invocados por el actor, no advirtiéndose contradicciones en sus dichos, siendo por tanto verosímiles al estar corroborada con las restantes probanzas rendidas en autos, por lo que habré de valorarla en ese sentido. En suma, la prueba producida me genera el convencimiento de que el Sr. Felix del Valle Carmona junto con esposa Lucia Inés Acosta, han ejercido actos posesorios desde el año 1989, además de que se encuentra debidamente demostrado la explotación económica del inmueble -rubro albergue- desde hace 20 años aproximadamente. A todo lo considerado, se suma el allanamiento sin condiciones formulado por los herederos de la demandada titular registral, Ana Trinidad Bernal de Chaler, lo que podría considerarse como reconocimiento de la tradición posesoria y corroborativo de la posesión alegada por los actores. En merito a lo expuesto, habiendo analizado las pruebas aportadas, valoradas en su conjunto, y a la luz de los principios que inspiran la sana crítica, tengo para mí que ellas otorgan verosimilitud a los hechos invocados como fundamento de la pretensión, no habiendo quedado duda acerca de la posesión del inmueble y que ella ha sido publica, pacífica, continua e ininterrumpida, así como que dicha posesión la ejerció el actor animus domini durante un lapso de tiempo que excede el plazo legal requerido, lo que permite admitir la demanda de prescripción adquisitiva incoada, al encontrarse cumplidos los extremos legales establecidos en el art. 4015 Cód. Civil (y en igual sentido los arts. 1.897, 1.899 y 1.900 CCCN). Por lo expuesto, juzgo que corresponde declarar adquirido a favor del Sr. Félix del Valle Carmona DNI 8. 081799 y la Sra. Lucia Inés Acosta DNI 4.779.925, el dominio del inmueble ubicado en calle: Chacabuco n° 362, de esta ciudad, matricula registral S-20555, identificado

catastralmente con Padrón nº 9259, Matrícula 12936, Orden 850, Circ. I, Secc. 4, Manz.22, Parcela 6. Con una superficie según mensura de 624,9345 m2. Que mide del punto 1-2: 69,32m; del 2-3: 9,29m; del 3-4: 69,61m; del 4-1: 8,71m. Que linda al norte con calle Chacabuco; al sur con R González, J Grignola; al oeste, Esteban, Juan Ángel y German Abel Bossa y Érica Graciela Luna y al este Cesar Atilio y Emilio Rodolfo Catalán; todo ello según plano para prescripción adquisitiva nº 63588/12, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. nº 995-FS-12..

7. Fecha operativa de la prescripción. En punto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción el 09/11/2009, partiendo el computo del boleto de venta de fecha 09/11/1989 (fs. 37/39).

8. Costas. Tengo presente que en el caso los accionados se allanaron sin condiciones y en forma oportuna a la demanda, por lo que considero razonable y equitativo que las costas se impongan en el orden causado (art. 105 inc. 1 y 3 CPCC)

9. Honorarios. Respecto a la regulación de honorarios, atento lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley N°5.480, no es posible en este momento determinar la base sobre la cual se deben calcular los emolumentos, por lo que conforme lo dispone dicha norma, me encuentro habilitado para diferir pronunciamiento. Por ello **RESUELVO 1. HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por el Sr. Félix del Valle Carmona DNI 8. 081799 y la Sra. Lucia Inés Acosta DNI 4.779.925. En consecuencia declarar adquirido por usucapión a su favor el dominio del inmueble ubicado en calle Chacabuco nº 362, de esta ciudad, Circ. I, Secc. 4, Manz. 22, Parcela 6, Padrón 9.259, Matrícula 12936, Orden 850. Con una superficie según mensura de 624,9345m2. Que mide del punto 1-2: 69,32m; del 2-3: 9,29m; del 3-4: 69,61m; del 4-1: 8,71m. Que linda al norte con calle Chacabuco; al sur con R. González, J Grignola; al oeste, Esteban, Juan Ángel y German Abel Bossa y Érica Graciela Luna y al este Cesar Atilio y Emilio Rodolfo Catalán; todo ello según plano para prescripción adquisitiva nº 63588/12, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. nº 995-FS-12. El inmueble está empadronado en el Registro Inmobiliario a nombre de Ana Trinidad Bernal De Chaler por permuta por tracto abreviado, escritura nº 592 del 31/10/1988 e identificado con matricula registral S-20555.

2. DECLARAR como fecha operativa de la prescripción el día 09/11/2009.

3. COSTAS por su orden, conforme lo considerado.

4. RESERVAR HONORARIOS para su oportunidad.

5. PREVIO pago de los gastos causídicos, impuestos de sellos y aportes de ley, líbrese oficio a la Dirección de Catastro a fin de otorgar vigencia catastral al plano de mensura para prescripción adquisitiva nº 63588/12,, tramitado por ante la Dirección General de Catastro bajo expte. nº 995-FS-12. Fecho: expídase testimonio para su

inscripción en el Registro Inmobiliario **HÁGASE SABER.** Firmado digitalmente por el Dr. José Ignacio Dantur – Juez P/T.-----

RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO DE FECHA

08/08/2023 (PRESENTACIÓN DIGITAL DE FECHA 09/08/2023): Resolución N°

1855/2023 - Expte. N° 15718/2023 (Dgt). San Miguel de Tucumán, 8 de agosto de

2023. **VISTO:** El Oficio Judicial expedido en autos “**Carmona Félix del Valle y**

Otra c/Navarro Zavalía Ana Justina y Otro S/Prescripción Adquisitiva” (Expte

N° 3150/18) mediante el cual se ordena la puesta en vigencia del Plano de

Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 63.588/12 (Expte. N° 995-12); el art. 22,

inc. A), punto 7.2, del Decreto Prov. 541/3 del año 2013; y **CONSIDERANDO:** Que

la documentación técnica del *sub examine* se resguarda en el archivo

correspondiente, sin vigencia catastral. Que se adjunta sentencia judicial por la

cual se declara adquirido por prescripción el inmueble que se identifica en el

plano. Que el Dpto. Cartografía informa que el inmueble mensurado involucra en

forma total a la parcela y que los datos consignados en dicho plano coinciden con

nuestros antecedentes catastrales. Que en mérito al dictamen legal obrante en

autos, corresponde dictar el presente instrumento, por ello: **EL DIRECTOR**

GENERAL DE CATASTRO RESUELVE: Artículo 1º: Póngase en vigencia el

Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 63.588/12 (Expte. N° 995-12),

a nombre de Lucia Inés Acosta y Félix del Valle Carmona, autoría del Agrim. Juan

Pablo Frías Silva, correspondiente al inmueble sito en calle Chacabuco N° 362,

San Miguel de Tucumán, con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción:

I, Sección: 4, Mza: 22, Parcela: 6, Matrícula: 12936, Padrón N° 9259, Superficie:

624,9345m2. **Artículo 2º:** En el caso que hubiera cuenta tributaria, **Genérese** la

baja de la misma. **Artículo 3º: Comuníquese** a los Departamentos Agrimensura,

Cartografía, Régimen Catastral y Valuación, a sus efectos. Con copia autenticada

de la presente, **Notifíquese** al Juzgado Civil y Comercial Común de la 1º

Nominación (Centro Judicial Capital) en los autos “**Carmona Félix del Valle y**

Otra c/Navarro Zavalía Ana Justina y Otro S/Prescripción Adquisitiva” (Expte

N° 3150/18), a sus efectos. **Artículo 4º: Archívese.** Firmado digitalmente por

Alejandro F. Navarro – Director General – Dirección General de Catastro de

Tucumán.-----

DECRETO DE FECHA 08/09/2023: San Miguel de Tucumán, septiembre de 2023.

Atento a las constancias de autos, a efectos de evitar futuras observaciones,

previo a expedir hijuela, líbrese oficio a la DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO

a fin de que proceda a remitir el **certificado catastral** correspondiente al inmueble

objeto de esta litis (nomenclatura catastral: Circunscripción: I, Sección: 4, Mza: 22,

Parcela: 6, Matrícula: 12936, Padrón N° 9259, Superficie: 624,9345m2.) Firmado digitalmente por el Dr. Pedro Daniel Cagna - Juez P/T.-----

CERTIFICADO CATASTRAL (PRESENTACIÓN DIGITAL DE FECHA

26/09/2023): CERTIFICADO NRO: 74691. EXPEDIENTE NRO: 2023021786 La

Dirección General de Catastro certifica el Estado Parcelario y valuación Fiscal del

inmueble padron: 9259. Propietario Actual: BERNAL, ANA TRINIDAD Inscripción

en Registro Inmobiliario: S-20555 Operación: INSCRIPCION DE HIJUELA

Porcentaje: 100 A favor de: CARMONA, FELIX DEL VALLE Y OTRA CUIT/CUIL

Adquirente: 20080817992 Padrón: 9259 Matrícula: 12936 Orden: 850 Circ.: 1

Sección: 4 Lámina: Manzana: 22 Manzana Parcela: Parcela: 6 Sub-

Parcela:Padrón Origen: 9259 **MEDIDAS, SUPERFICIE Y LINDEROS SEGUN**

PLANO PLANO N°: 63588 AÑO: 2012 EXPEDIENTE N°: 995 LETRA: FS AÑO:

2012 INFORME DE VERIFICACIÓN. EXPTE. N°: LETRA: AÑO: PLANO DE

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VIGENTE POR RESOLUCIÓN N° 1855/2023 EL

08/08/2023 POR EXPEDIENTE N° 15718/2023 SUPERFICIE SEGUN PLANO:

624,9345 m2. 9- No Compulsa - No Tiene . Sup.: m2. LADOS: POLIGONO: 1

LADO 4 - 1 = 8,71m; LADO 1 - 2 = 69,32m; LADO 2 - 3 = 9,29m; LADO 3 - 4 =

69,61m; LINDA: NORTE: CESAR ATILIO Y EMILIO RODOLFO CATALAN -

CONS.PROP. P.H. N° 4028; SUR: ESTEBAN, JUAN ANGEL Y GERMAN ABEL

BOSSA - ERICA GRACIELA LUNA; ESTE: CONS. PROP. P.H. n° 6819 -

R.GONZALEZ J. GRIGNOLA; OESTE: CALLE BATALLA DE CHACABUCO (16

SO); OTROS HIJUELA SIN INSCRIPCION: ACOSTA, LUCIA INES (DNI:

4779925) - - HIJUELA SIN INSCRIPCION: CARMONA, FELIX DEL VALLE (DNI:

8081799) - - Valor \$3300 Resol. 981/23 D.G.C. Reproducción prohibida. San

Miguel de Tucumán, 25/09/2023 11:40:55 La propiedad (Padrón N° 9259) está

registrada en esta Repartición como Parcela No Constituida en la forma antes

expresada. Firmado digitalmente por Alicia del Carmen GASPA Dpto. Reg.

Catastral. La valuación fiscal para el año 2023 es: Terreno: \$ 2384586,58

Edificación: \$ 736653,17 Total: \$ 3121239,75 Categoría: 1100- URBANO

EDIF.VIVIEN.UNIFAMILIAR Vigencia Valuación: 15/08/2023 Firmado digitalmente

por Ángel Rafael Sánchez Dpto. Valuación.-----

DECRETO DE FECHA 02/10/2023: San Miguel de Tucumán, octubre de 2023. **1)**

Agréguese y téngase presente el certificado catastral acompañado. **2)** En su

mérito y atento a lo oportunamente solicitado, por Secretaría expídase testimonio

de hijuela. **3)** A sus efectos, hago saber a la parte actora que deberá enviar el

borrador para su control vía e-mail a la casilla juzciv1@justucuman.gov.ar.

Firmado digitalmente por Dr. Pedro D. Cagna, Juez P/T.-----

Las transcripciones son copia fiel de las constancias obrantes en el expediente

indicado al comienzo de este testimonio.-----

Se deja constancia que se encuentra acreditado el pago del impuesto de Sellos, art. 254 del Código Tributario por presentación digital de fecha 07/07/2023, constancia de pago ley 6059 y carta de pago de honorarios correspondientes al Dr. Mario Agustin Racedo mediante presentación digital de fecha 08/06/2023).-----

Expido este primer testimonio de hijuela a favor del Sr. Félix del Valle Carmona DNI 8. 081.799 y de la Sra. Lucia Inés Acosta DNI 4.779.925 la que firmo y sello en la ciudad de San Miguel de Tucumán, a 1 día del mes de Noviembre de 2023.-----