

Expediente: **7/21**

Carátula: **PEREZ ANGELICA ALCIRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **23/07/2025 - 00:00**

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

90000000000 - *CARRAZAN DE BRIZUELA, ZAIRA ELSA ASUNCION-DEMANDADO*

90000000000 - *BRIZUELA, TERESA DEL VALLE-DEMANDADO*

90000000000 - *DEFENSORIA OFICIAL DE LA IIA. NOMINACION, -DEFENSOR DE AUSENTES*

30715572318808 - *FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM. Y LABORAL C.J.CONCEPCION*

23347652059 - *PEREZ, ANGELICA ALCIRA-ACTOR*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 7/21



H20721765924

JUICIO: PÉREZ ANGÉLICA ALCIRA S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - EXPTE. N° 7/21.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 22 días del mes de julio de 2025, los Sres. Vocales subrogantes de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común, Dra. María José Posse, Dra. María Cecilia Menéndez y Dr. Roberto Ramón Santana Alvarado reunidos ante la Sra. Actuaría, proceden a firmar la presente sentencia por la que se estudia, analiza y decide el recurso de apelación interpuesto en fecha 23/7/2024 según historia SAE por la parte actora, en contra de la sentencia n° 249 del 27 de junio de 2024, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación, de este Centro Judicial, en los presentes autos caratulados: "Pérez Angélica Alcira s/ Prescripción adquisitiva" - expediente n° 7/21. Habiéndose practicado el sorteo de ley por la Actuaría para determinar el orden de la votación, dio el siguiente resultado: Dra. María Cecilia Menéndez, Dra. María José Posse y Dr. Roberto Ramón Santana Alvarado. Cumplido el sorteo de ley, y

### **CONSIDERANDO**

La Dra. María Cecilia Menéndez dijo:

I.- Que la parte peticionante deduce apelación contra la sentencia del 27/6/24 dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación, la cual rechaza la demanda de prescripción adquisitiva articulada por la Sra. Pérez exponiendo como argumentos que si bien la demandante al accionar cumple con los recaudos de los dispositivos 24 inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 en cuanto acompaña plano de mensura debidamente inscripto y se acredita que la heredad a usucapir no es de dominio fiscal, concluye en que la demanda no puede prosperar.

El fallo de referencia afirma que se hace necesario que se trate de una posesión pública, pacífica, no interrumpida, no viciosa, y que dichas características se prolonguen por lo menos por 20 años.

Deduco por la normativa de los artículos 4015, 2351 del Código Civil que se precisa *corpus animus* y posesión veinteañal, agregando que por los artículos 1897 y 1899 del CCyCN la prescripción adquisitiva es el medio por el cual quien posee una cosa adquiere el dominio de la misma mediante su posesión material y que en caso de no tener título o de buena fe se precisa que esa posesión se extienda por 20 años.

Y concluye que en nuestro derecho la posesión prevalece sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecidos por la ley.

En ese orden el pronunciamiento refiere que la prescribiente acompañó escritura N° 527 del año 1979, de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios, Testimonio de Hijuela extraído de los autos caratulados “Brizuela Severo Victoriano S/Sucesión” y escritura 151 de fecha 29 de mayo de 2003, pago de impuesto inmobiliario, contrato de arriendo del año 2019 plano de mensura.

Relata que se efectuó una inspección ocular donde se constató que el predio estaba libre de ocupantes con cultivos de vieja data cubiertos de maleza, alambrado solo en uno de sus cardinales y de una investigación realizada entre los vecinos se llegó a la conclusión que el Sr. Félix Pérez empezó a poseer ese predio en 1980 y luego desde el 2006 lo continuó su hija, la actora en autos.

Seguidamente el fallo refiere que la actora ofreció las declaraciones testimoniales de José Carlos Toledo, Manuel Alberto Toledo, Domingo Baltasar Toledo, Manuel Rosario Barrionuevo y Sergio Gustavo Díaz.

El primero refiere que fue tractorista del Sr. Pérez para quien trabajó en el predio a usucapir desde 1980, luego quien se hizo cargo del predio fue la Sra. Angélica Pérez hija del anterior. Refiere desconocer cuál era la razón por la que Pérez explotaba esa finca si era dueño o se la prestaban pero que él, el Sr. Pérez, era quien explotaba el predio con plantación de caña de azúcar.

El segundo afirma haber sido changarín que trabajaba cuando lo llamaban y que Félix Pérez era quien plantaba caña de su propiedad y que él laboró entre los años 1976 a 1980 que hoy en día la propiedad la tiene la Sra. Pérez –actora en autos-.

El declarante Domingo Baltasar Toledo refiere que el dueño de predio era el Sr Pérez, que él trabajó allí hasta hace seis años que después de la muerte de Pérez vio a la Sra. Angélica Pérez hija del mencionado en el predio.

El Sr. Barrionuevo dice que trabajó allí en el año 1979 que el dueño era Pérez que no sabe quién es el dueño actual.

Por último, el Sr. Díaz reconoce que alquila el predio a la Sra. Pérez desde el año 2016 y reconoce el contrato que se le exhibe.

Concluye el decisorio que el *animus domini* no ha sido debidamente acreditado porque solo se trató de demostrar la “intención de poseer para sí” mediante declaración testimonial, mientras que de la inspección ocular surge que sólo hay vestigios de plantaciones y que el pago de impuestos data del año 2019 resultando entonces insuficientes para completar la posesión veinteañal que exige la ley.

En ese orden sostiene que los instrumentos compulsados, en particular boletas de impuesto y contrato de arriendo, no acreditan que se haya pagado los tributos durante 20 años como también que el pago de arriendo es del año 2019.

Refiere el fallo que la prueba debe ser terminante, clara, precisa contundente, no siendo suficiente la prueba testimonial a tenor de la ley 14.159 .

Los impuestos sirven en la medida que ellos sean de 20 años por lo que no se les puede dar más validez que la fecha que ellos exteriorizan.

En definitiva el pronunciamiento llega a la conclusión que se ha pretendido acreditar la posesión veinteañal únicamente mediante declaraciones testimoniales que resultan entonces insuficientes para el progreso de la acción intentada.

II.- Contra ese fallo se alza la demandante quien expresa agravios donde sostiene que existe una apreciación parcializada de la prueba rendida, que incluso no se ha tenido en cuenta instrumentos que comprobarían la posesión del padre de la demandante y luego de esta última, y que con creces superan los veinte años que la ley exige.

La recurrente afirma que se ha omitido considerar lo que se denomina ACCESIÓN DE POSESIONES, esto es que cuando temporalmente concurren en forma sucesiva distintos poseedores las situaciones fácticas se suman para así completar los veinte años que exige la ley cuando no hay título, pues justamente la prescripción adquisitiva lo que persigue es la regularización dominial mediante la obtención del pertinente título del cual adolece el poseedor que promueve el juicio de usucapión.

En tal sentido, relata la recurrente que existen títulos desde el año 1979, ésto es, Escritura n° 527 por la cual el Sr. Félix Antonio Pérez a la sazón padre de la demandante adquirió a las herederas de Severo Victoriano Brizuela las acciones y derechos hereditarios que estas últimas detentaban como únicas herederas del de-cujus, sobre diversas fracciones de terrenos, uno de ellos el que se pretende usucapir.

La Sucesión de SEVERO VICTORIANO BRIZUELA se tramitó mediante el expediente n° 1598/69 por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Primera Nominación.

Como consecuencia de dicha adquisición onerosa, el Sr. Félix Antonio Pérez fue declarado cesionario en la sucesión mencionada y posteriormente recibió la correspondiente hijuela, instrumentos que son acompañados y se ofrecen como prueba en el Cuaderno n° 1 de la accionante.

A fortiori en el año 2003 el Sr. Félix Antonio Pérez, mediante Escritura 151 del 29/5/2003, decide realizar un anticipo de herencia con reserva de usufructo a favor de sus hijas, cediendo así los derechos que aquél mismo detentaba sobre el predio a usucapir a la hoy demandante.

Refiere que la inspección ocular practicada por el Juez de Paz de Alpachiri si bien constata que existen plantaciones de vieja data también resulta que al interrogar a los vecinos estos son contestes en sostener que desde 1980 hasta el 2016 fue el Sr. Félix Pérez el que explotaba el predio y que luego se encargó de ello la actora.

Sigue el apelante manifestando que conforme a reiterada jurisprudencia que cita el vínculo jurídico que viabiliza el instituto cuya aplicación requiere –accesión de posesiones- ha quedado acreditado. Los fallos que refiere citan los artículos 2475 y 2476 del viejo Código Civil y el del Supremo de la Provincia reconoce que el artículo 1901 contempla este instituto.

Así sostiene el apelante que el Sr. Pérez Félix –padre de la demandante- adquirió acciones y derechos posesorios que detentaban los herederos de Severo Victoriano Brizuela al adquirir a estos los derechos que el de cujus tenía sobre TRES PREDIOS –uno de ellos objeto de este litigio-.

En ese orden refiere que el Sr. Pérez se colocó en la misma situación que detentaban los herederos de Brizuela y por lo tanto tomó la posesión material de las tres fracciones que adquiriera a punto tal que a posteriori por Escritura 151 del 29/5/2003 el progenitor de la actora efectuó un anticipo de herencia a favor de sus dos hijas entregando la nuda posesión a la demandante entre otros sobre el inmueble objeto de este litigio.

Concluye recabando la aplicación del instituto de la accesión de posesiones y consecuentemente la revocación de la sentencia en recurso a fin que recepte la demanda.

### III.- Antecedentes.

a) Demanda. En fecha 1/2/2021 se apersonó Angélica Alcira Pérez y promovió prescripción adquisitiva de dominio respecto del inmueble ubicado en la localidad de Yacuchiri, Alto Verde, Dpto. Chicligasta de esta Provincia, identificado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón Inmobiliario 54.415; Matrícula 28402; Orden 51; C: 1; S:F; Lámina, 509; Parcela 339; superficie de 1 ha. 5947,1043 m<sup>2</sup>. Linda actualmente al Norte: Cesar de Balboa Luján; Al Sur y Este: camino público y al Oeste: Eduardo Manuel Martín; inscripto en el Registro Inmobiliario en el L° 58, F° 25 Serie B Año 1937 25, Departamento de Chicligasta a nombre de Brizuela Victoriano. Relató que la posesión de dicho inmueble fue adquirida por su padre, Félix Esteban Pérez en el sucesorio de Brizuela Severo Victoriano, expediente 1598/69, que tramitó por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Primera Nominación de este Centro Judicial de Concepción y que desde ese entonces su progenitor empezó a poseer la heredad objeto de este litigio. Comentó que según surge del punto 6°) de la Escritura Pública n° 151 de fecha 29/5/2003 pasada ante el Escribano Domingo Minitti, su padre, Félix Esteban Pérez, en anticipo de herencia le cedió a su parte las acciones y derechos hereditarios que tenía sobre el bien descrito, reservándose el usufructo. Narró que durante más de 20 años abonó los tributos del bien de litis. Adjuntó boletas de impuesto Inmobiliario y Comunes. Concluyó que el Sr. Brizuela, seguidamente su padre y posteriormente su parte han poseído de manera pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años la heredad objeto de esta acción, por lo que corresponde que se disponga expedir hijuela para inscribir el dominio de la misma a su nombre a fin de regularizar la situación de hecho.

Ofreció la siguiente prueba documental: plano de mensura para información posesoria; expediente caratulado "Brizuela Severo Victoriano s/ Sucesión", tramitado por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Primera Nominación de este centro Judicial; Escritura de Cesión de acciones y derechos hereditarios de fecha 17/10/1979 por la cual los herederos de Brizuela cedieron al Sr. Félix Esteban Pérez entre otros los derechos sobre el inmueble objeto de esta litis y que se identifica con el n° 2; Hijuela emitida en el sucesorio de Brizuela Severo Victoriano; Escritura Pública 151 de fecha 29/5/2003 pasada ante el Escribano Domingo Minitti; boletas de pago de impuesto Inmobiliario y Comunes.

b.- Corrido traslado de la demanda a Zaira Elsa Asunción Carrazón de Brizuela y Teresa del Valle Brizuela, en fecha 29/11/2022 fue agregada la cédula n° 655 en la que el Oficial notificador hace constar que en fecha 28/11/2022 la notificación fue fijada en la puerta del domicilio.

c.- En fecha 22/3/2022 la parte actora prestó juramento de conformidad al art. 204 del digesto procesal vigente, y en igual fecha se citó por edictos a Segundo Severiano Brizuela y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio, para que se apersonen a estar a derecho.

d.- En fecha 27/7/2023 se decretó la apertura a prueba y se citó a las partes a la Primera Audiencia que tuvo lugar en fecha 28/9/2023. Allí la parte actora ofreció y produjo cuaderno n° 1 instrumental; cuaderno n° 2 informativa; cuaderno n° 3 testimonial y cuaderno n° 4 inspección ocular.

e.- En fecha 12/3/2024 fue celebrada la segunda audiencia y se citó a una testimonial que fue realizada en fecha 12/4/2024.

f.- En fecha 7/5/2024 dictaminó Fiscalía Civil, y luego fue practicada la planilla fiscal.

g.- Por sentencia n° 249 de fecha 27/6/2024, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIª Nominación en sus considerandos refirió que la parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble de litis, mediante la llamada posesión veinteañal; que el recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 está cumplimentado con el plano de mensura adjunto como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, por lo que entendió que correspondía entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Enseñó que lo que debe acreditarse es la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley, es decir, que al accionante le corresponde probar: 1) que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

Comentó que los presupuestos de la prescripción veinteañal son dos: la posesión y el tiempo. Que la posesión requerida a los efectos de adquirir el dominio por prescripción es la posesión del art. 2351 del Código Civil, es decir, con sus dos elementos, corpus y animus domini, o sea, con ánimo de tener la cosa para sí, como reza el art. 4015. Además, la posesión debe ser no viciosa, pública, continua y no interrumpida. En cuanto al recaudo "tiempo", puntualizó que el art. 1897 establece que "La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley." Y el 1899 "Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión".

Expuso que el CCCN en su art. 1909 dice que "Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no". Por lo que aseveró que de conformidad con la normativa legal vigente, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con "animus domini", es decir con la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Adujo que como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años.

Aclarado esto, se abocó a valorar si la accionante ha probado los requisitos que exige el ordenamiento Civil para el caso de prescripciones adquisitivas.

En primer lugar refirió que la parte actora adjuntó plano de mensura, escritura n° 527 de Cesión de acciones y derechos hereditarios, testimonio de Hijuela extraído de los autos caratulados "Brizuela Severo Victoriano S/ Sucesión"; escritura n° 151 de fecha 29 de mayo de 2003; boletas de pago de impuesto inmobiliario y contrato de arriendo del año 2019.

Agregó que la actora también ofreció y produjo una inspección ocular, mediante, de la que destacó lo siguiente "luego del recorrido e inspección de la propiedad que se encuentra desocupada o libre de habitantes, se puede informar acorde a lo peticionado mediante escrito de ofrecimiento de prueba adjunto al oficio que ordena la presente diligencia, lo siguiente: Se trata de un predio de aproximadamente 15000 m2, cercado únicamente en su lado oeste con tela metálica y postes de

madera, no se observan construcciones, solo existe un cartel instalado en el sector suroeste con la leyenda "Acordada N° 381/16, Juicio Pérez Angelica Alcira S/Prescripción adquisitiva inspección ocular, Expte N° 7/21". En cuanto a su estado de conservación, se puede observar la existencia de añejas plantas de caña de azúcar rodeadas de malezas. De consultas vecinales practicadas en la zona surge que los actuales linderos del inmueble son: al sur, Jose Vargas, camino vecinal de por medio, al norte, flia Balboa, al este, finca del Ingenio La Corona camino vecinal de por medio y al oeste, Eduardo Martin, camino vecinal de por medio. Idénticas fuentes aportaron que el dueño del inmueble fue Don Félix Pérez, desde el año 1980 hasta el año 2016 aproximadamente, y de allí en adelante quien está a cargo es su hija Angelica Pérez."

Seguidamente valoró la prueba testimonial producida por la parte actora, mediante el testimonio de José Carlos Toledo, Manuel Alberto Toledo, Domingo Baltasar Toledo, Manuel Rosario Barrionuevo y Sergio Gustavo Díaz.

Reseñó que el testigo José Carlos Toledo manifestó que trabajó con el padre de la actora como tractorista en la finca; que no sabe a quién pertenece el inmueble ni si el padre de la actora es el dueño o si se lo habrían prestado; afirmó que prestaba servicios desde hace más de 20 años para Pérez, aproximadamente desde 1970 hasta hace unos años.

En cuanto a Manuel Alberto Toledo, destacó que dijo haber trabajado como changarín cuando lo llamaban; que conoció al Sr. Pérez en ese lugar aproximadamente entre los años 1976 y 1980; afirmó que en la actualidad es la Sra. con él.

Citó que el testigo Domingo Baltasar Toledo indicó que el padre de Angélica Pérez quien tiene la propiedad, que es hija del Sr. Pérez y siempre andaba tora era el dueño, ya que siempre andaba por ahí y que desconoce quién posee el inmueble en la actualidad, que él trabajó en el lugar desde 1972 hasta hace aproximadamente seis años, época en la que se cultivaba caña de azúcar y que después del fallecimiento del Sr. Pérez, siempre vio a la Sra. Angélica Pérez en el lugar.

En cuanto al testigo Barrionuevo, sintetizó que dijo haber trabajado en el lugar en el año 1979, y que el Sr. Pérez ya estaba allí, que se cultivaba caña de azúcar de propiedad del Sr. Pérez, que desconoce quién está a cargo del lugar actualmente.

En relación al testigo Díaz, recordó que dijo conocer la propiedad y que desde el año 2015 la accionante le arrienda la misma, reconociendo la firma inserta en el contrato de arrendamiento.

A continuación, el Jurisdicente mencionó que el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, "con ánimo de tener la cosa para sí", o, "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado "animus domini".

Consideró que dicho elemento intentó ser acreditado únicamente mediante la declaración de testigos, ya que en la inspección ocular sólo se dejó constancias de que hay vestigios de añejas plantas de caña de azúcar rodeadas de malezas. Por ello, entendió que la actora no ha logrado probar el lapso de tiempo de veinte años que exige la ley, puesto que las testimoniales producidas en la causa no resultan suficientes para acreditar acto posesorio alguno durante el tiempo indicado.

A ello agregó que en razón de que las boleta de pago y el contrato de arriendo acompañados a la demanda datan del año 2019 "La presunción de que el supuesto poseedor que afronta esas erogaciones lo hace "animus domini" no puede remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos" ("Trimarco Rafael Reimundo s/ Prescripción Adquisitiva"- Expte N°2114/08- Cámara Civil y Comercial N°1 Tucumán- Fecha: 11/11/2014).

Argumentó que para demostrar la prescripción adquisitiva, es necesario presentar pruebas claras y convincentes que no dejen dudas sobre la posesión continua del bien durante un período de 20 años. Esta posesión debe ser efectiva, tranquila, pública, pacífica, ininterrumpida y con intención de dueño, realizando actos posesorios, y no simplemente una tenencia de la propiedad, ya que admitir lo contrario implicaría confundir ocupación con posesión.

Acotó que si bien es cierto que en los procesos de prescripción adquisitiva generalmente la prueba testimonial es la más importante y convincente, porque se trata de acreditar hechos materiales, la ley 14.159 (art. 24, inc. c) exige con justificada desconfianza, que los testimonios sean completados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Entendió que dicha exigencia reposa sobre la creencia de que a lo largo de 20 años al prescribiente le habrá sido posible conservar algún documento o pieza de convicción equivalente, que sirva para demostrar su posesión o algún elemento de ella que en ese dilatado lapso deben de haber quedado rastros de la misma en algo más que en la memoria de los testigos.

En cuanto a los impuestos, indicó que si no fueron pagados con anterioridad a una fecha determinada, es desde esa fecha que debe computarse el término para la prescripción veinteañal ya que de acuerdo con el art. 24 inc. c) decreto ley 5756/58, aunque se admite toda clase de pruebas, el fallo no puede basarse exclusivamente en la testimonial, debiéndose considerar especialmente el pago, por parte del poseedor, de los impuestos y tasas que gravan el inmueble

En base a ello, valoró que la accionante intentó la prescripción sólo mediante declaraciones de testigos, sin lograr acreditar acto posesorio alguno que corrobore lo manifestado por aquéllos, demostrando solo que en el año 2019 celebró el contrato de arriendo.

Dijo que es inadmisibles que quien ha destinado un inmueble a vivienda, lo ha explotado comercialmente o, de alguna manera, lo mantuvo productivo a lo largo de tanto tiempo, carezca de pruebas que acrediten la posesión que invoca (conf. FARINA, M. A., "La prueba de la posesión y el tiempo en el juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles", La Ley 27/07/2011, 5).

Reiteró que la prueba de testigos, por sí sola, es insuficiente a la hora de probar el corpus posesorio, ya que necesita que la misma sea reforzada mediante otros elementos probatorios. Citó jurisprudencia según la cual: "Es de advertir que atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora (arts. 375 y 679 del CPCC) y que la ley requiere, como se desprende de su propio texto que la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia dada la naturaleza de los hechos que se pretenden de justificar, no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba sea corroborada por evidencia de otro tipo, que forme con ella la prueba compuesta. Y si bien para esto no es forzoso que tales evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el periodo de prescripción, sí es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte de este período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal." ("Juarez Jorge Horacio s/ Prescripción Adquisitiva" Cámara Civil y Comercial Sala 3 Tucumán- Sentencia: 401; Fecha: 23/9/2013)."

Por otro lado, recordó que la confección y presentación en juicio del plano de mensura no significa la realización de un acto posesorio por veinte años o más, ya que su confección no constituye otra cosa que el cumplimiento de un recaudo formal de la demanda, pero en modo alguno debe confundirse con un acto posesorio en sí mismo.

Por todo ello, consideró que la actora no logró acreditar todos los requisitos que se necesitan para hacer viable una demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, y declaró improcedente la demanda.

h.- En fecha 12/9/2024 emitió dictamen la Sra Fiscal de Cámara, quien opinó que: "(...)en los presentes autos, no se advierte en la resolución apelada un apartamiento de la solución normativa prevista para el caso o un quebrantamiento de las leyes de la lógica y de las reglas legales que gobiernan la apreciación de las pruebas o una falta de fundamentación en la resolución en crisis. Estimo que el A-quo valora debidamente los actos posesorios invocados por el actor. "Los jueces son soberanos en la selección de la prueba, y en tal sentido la Corte tiene dicho que entre sus facultades se encuentra la de merituar o no de manera expresa alguna probanza, no estando obligados a ponderar una por una exhaustivamente todas las pruebas agregadas en la causa". ("Cruz M.A. vs. Minetti y Cía., 19/02/93). (...)". La funcionaria del Ministerio Público consideró que el recurso en trato no constituye una crítica razonada y concreta del decisorio, por lo que se pronunció por su rechazo.

IV.- Así las cosas es necesario precisar si realmente el Sr. Félix A. Pérez tuvo u obtuvo la posesión del bien que su hija pretende usucapir y si esa situación fáctica se prolongó por veinte o más años, de lo que dependerá el progreso o rechazo de la pretensión de la accionante.

Adelanto que el recurso deducido debe prosperar revocándose el fallo sub examen.

En tal sentido y como elemento no ponderado por el fallo es necesario detenerse en el documento referido en el inciso 14 del acápite I del Cuaderno n° 1 de la Actora donde ofrece como prueba "Plano de Mensura 6667/85" –reporte SAE Expte 7/21 A 1 fecha 28/9/23-.

Este documento, que es del año 1985, acredita que el Sr. Félix E Pérez en aquel entonces ya poseía el predio objeto de esta Litis procurando realizar una información posesoria del mismo.

Teniendo en cuenta que conforme a la Escritura 527 el padre de la actora había adquirido los derechos sobre ese inmueble recién en el año 1979 – escritura de cesión ofrecida en el Expte 7/21 A 1 acápite I punto 3- no había conseguido reunir los 20 años necesarios para el progreso de dicho trámite

Esta situación se corrobora si se compulsa lo antedicho con el tenor de la Escritura 151 de fecha 29/5/2003 ofrecida también en el citado cuaderno de pruebas y agregada según reporte SAE el 13/3/24, por la cual el progenitor de la actora celebra un anticipo de herencia cediendo el inmueble objeto de la Litis a su hija Angélica Alcira Pérez –la actora- y reservándose el derecho de usufructo.

Este último, el usufructo, es el derecho de usar y gozar materialmente de la cosa, e implica un desmembramiento del derecho por el cual la nuda propiedad –en el caso la posesión- queda en cabeza del beneficiario de dicho acto jurídico –en el caso, la Sra. Pérez accionante- y el uso y goce en cabeza del predisponente – en el caso, el Sr. Félix Pérez-.

Racionalmente tal acto no es posible si no se tiene el corpus del objeto sobre el cual se ejercerá el derecho de usufructo.

Si tales actos se completan con el pago de impuesto cuya trascendencia e importancia queda plasmada con el texto del artículo 478 CPCyCT (Ley 9531 y modificatorias) en consonancia con el resultado de la inspección ocular que sólo fue apreciada parcialmente por el decisorio que nos ocupa, desoyendo el resultado obtenido por el Juez de Paz de Alpachiri al investigar entre los vecinos sobre el/los poseedores del predio en cuestión.

Si a ello se suma lo informado por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán con respecto a la situación tributaria del bien raíz, en el que consta que no adeuda suma alguna por Impuesto Inmobiliario -prueba ofrecida en el Expte. 7/21 A-2 inciso 3 de acápite I y producida en fecha 5/10/23 según reporte SAE de dicho Cuaderno- se acredita la unívoca voluntad de la

accionante de lograr el título que regularice la situación dominial del predio que le cediera su padre.

Esta prueba documental de trascendental importancia debe necesariamente ser completada con la prueba testimonial que es examinada por el fallo en reproche y de la que surge inequívocamente que todos los testigos recuerdan en distintas fechas que el Sr. Pérez explotaba el inmueble que es objeto de esta Litis como también que luego esa heredad fue atendida o a ella concurría la actora, a quien los deponentes reconocen como hija y continuadora de la posesión del mencionado Félix Pérez.

Este cuadro probatorio apreciado en su integridad me lleva a una conclusión diferente a la que propicia tanto el decisorio de Primera Instancia como el dictamen Fiscal, pues es evidente que la prueba aportada no ha sido evaluada en su integridad y este defecto ha concluido con un pronunciamiento, a mi entender, no ajustado a derecho ni a una evaluación completa de las constancias de autos.

Ya sostuvo la SCJT en Sentencia n° 73 del 27/2/2001 que una sentencia puede ser arbitraria cuando en la misma no se efectúa una apreciación integral de la prueba o bien cuando se omite ponderar demostraciones que de haber sido evaluadas hubieran llevado a un resultado diferente, tal el caso de autos, donde sin mayores explicaciones se ha desestimado prueba instrumental de significativa importancia como he examinado en este voto.

Por todo lo expuesto, propicio receptar los agravios y, en consecuencia, revocar la sentencia venida en revisión.

V.- Costas, atento a lo considerado, propicio que se impongan por su orden. (art. 62 Y 63 CPCCT).

Es mi voto.

En disidencia.

La Sra. Vocal María José Posse dijo:

I.- En primer lugar, debo aclarar que comparto la descripción de los antecedentes efectuada por la Sra. Vocal preopinante.

Ahora bien, al ingresar al análisis de los agravios, advierto que la recurrente centra sus quejas en que el Magistrado de la anterior instancia no valoró correctamente la prueba rendida en autos y omitió aplicar a la especie el instituto de la accesión de posesiones.

Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

II.- Sentado lo anterior, destaco que los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión, consagrados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia de nuestros Tribunales, están constituidos por la presencia de una prueba plena y concluyente de la existencia: a) del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa. b) del animus, o la intención de tener la cosa para sí. c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica.

El proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser meritadas unas con otras y todas entre sí, resultando censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente, todo ello sin dejar de tener en cuenta la facultad del juez, de inclinarse por algunos de esos elementos, en perjuicio de otros.

En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24 Ley 14.159), el órgano jurisdiccional llegue a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión, por lo que la prueba acreditativa no puede sustentarse sólo en la instrumental.

Es de advertir que, tal como fue considerado en la instancia anterior y atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora y que la ley requiere, como se desprende de su propio texto que la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia, no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba tiene que ser corroborada por evidencias de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta.

Y si bien para esto no es forzoso que tales evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, sí es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte de ese período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal.

III.- Bajo tales premisas me abocaré al estudio de las constancias de autos.

La accionante pretende unir su posesión a la de su antecesor, Félix Pérez (progenitor de la actora), a cuyos fines acompaña instrumento de cesión (Escritura Pública n° 151 de fecha 29/5/2003), por medio del cual el Sr. Félix Pérez, cedió como anticipo de herencia a favor de sus dos hijas -una de ellas la actora- las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble de Litis, inscripto en el Registro Inmobiliario a nombre de Victoriano Brizuela. A su vez, el cedente -Sr. Félix Pérez- adquirió el bien mediante cesión de acciones y derechos hereditarios efectuada a su favor por Zaira Elza Asunción Carrazón de Brizuela y Teresa del Valle Brizuela (herederas del titular del bien, Sr. Brizuela), sobre el inmueble objeto de esta litis. Ofrece además como prueba el sucesorio del causante Brizuela en el que Félix Pérez fue declarado cesionario y obtuvo la hijuela respectiva.

Alude la actora que estos instrumentos hacen a la titularidad registral del bien y constituyen el vínculo jurídico que se exige para la "accesión de posesiones" y cuestiona que esta figura fue soslayada en el fallo. Recuerda que el Juez señaló que para que opere la prescripción se requiere "animus" y "corpus" o "factum"; que en cuanto al animus el propio Juez advirtió que de la inspección realizada por el Juez de Paz de Alpachiri en el inmueble y sus alrededores, resulta que al ser consultados los vecinos de la zona aportaron que el dueño del inmueble fue don Félix Pérez desde el año 1980 hasta el año 2016 y de allí en adelante quien está a cargo del inmueble es la actora, Sra. Angélica Pérez. A ello añade que lo informado por el Juez de Paz fue corroborado por las declaraciones de los testigos Toledo, Barrionuevo y Diaz, y objeta que, a pesar de ello, en la resolución se concluye que su parte no logró probar la posesión del predio por más de 20 años. Interpreta que tal conclusión proviene de la omisión de considerar la accesión de posesiones.

Entiende que su parte acreditó que desde 1979 su padre, el Sr. Félix Pérez, era el dueño del bien de litis y lo explotaba por sí o contratando trabajadores, concluye que se encuentran reunidos los dos elementos de la posesión, el animus mediante el vínculo jurídico y, el corpus, con las declaraciones testimoniales y la inspección ocular realizada por el Juzgado de Paz de Alpachiri.

IV.- El análisis de la prueba producida por la parte actora me permite concluir que en autos no se han acreditado los presupuestos exigidos por la norma sustancial.

Ello es así, teniendo en cuenta que la demandante no ha logrado probar la posesión de sus antecesores respecto de los cuales invoca accesión de posesiones, ni tampoco la realización de actos posesorios propios por el lapso de tiempo exigido por la ley para adquirir por prescripción -20 años-. En efecto, la actora afirmó que posee el inmueble de la Litis a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, y por accesión de posesión por un período de tiempo superior a los 20 años, que lo adquirió por cesión que le efectuó su padre -Sr. Félix Pérez-, mediante cesión de acciones y derechos posesorios, celebrada en fecha 29/5/2003; argumentó que la accesión de posesión está dada por la compra que hizo su progenitor de las acciones y derechos hereditarios correspondientes a Zaira Elza Asunción Carrazán de Brizuela y Teresa del Valle Brizuela (herederas del titular registral del bien Sr. Severo Victoriano Brizuela), y que en el sucesorio de Brizuela el Sr. Pérez obtuvo la hijuela que luego inscribió en el Registro Inmobiliario.

Ahora bien, a modo de respuesta a las críticas de la apelante en relación a que la figura de la accesión de posesiones no fue contemplada en la sentencia de origen, es sabido que a los fines de la prescripción para adquirir, el art. 4005 del Código Civil autoriza al sucesor particular a unir su posesión a la de su autor, unión que recibe en doctrina el nombre de accesión de posesiones, siendo uno de sus recaudos que las dos posesiones se ligen por un vínculo de derecho tal como ha sucedido en el caso. Pero, en estos supuestos, no sólo ha de probarse el vínculo o nexo jurídico que la permita (art. 2476), sino que debe necesariamente demostrarse también, a fin de acreditar la posesión ininterrumpida y pacífica del bien por el término de 20 años requeridos por la ley, los actos posesorios ejecutados por el antecesor y luego, por él mismo (arts. 2475, 2476, 3262 a 3265 y 4005 Código Civil). Ello así, en tanto el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor.

De la prueba documental agregada por la propia actora resulta que desde el momento en que tuvo lugar la cesión instrumentada en escritura pública n° 151 de fecha 29/5/2003, por medio de la cual el Sr. Félix Pérez, cedió como anticipo de herencia a favor de sus dos hijas -una de ellas la actora- las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble de Litis, y que la presente demanda se entabló en fecha 1/2/2021, la acreditación de la adquisición del dominio por prescripción veintañal por parte del cedente Félix Pérez, o de que ejerció la posesión por un plazo suficiente para que la complete su hija demandante, resulta una condición insoslayable para la procedencia de esta acción, dado que desde la firma de la cesión aludida - mayo de 2003- hasta la interposición de la demanda -febrero de 2021- transcurrieron sólo 18 años por lo cual para que prospere la acción la actora debería haber acreditado la posesión de su antecesor durante los años anteriores.

No obstante, la accionante que ha intentado la usucapión por vía de acción, no pudo demostrar por ninguna de las pruebas producidas, que su progenitor haya poseído el inmueble por el término requerido por la ley. Ni de la cesión por medio de la cual el Sr. Pérez adquirió las acciones y derechos hereditarios a las herederas Brizuela, ni de la inspección ocular a que se alude en el memorial recursivo, puede derivarse que la actora y su antecesor hayan efectuado actos posesorios por el plazo de 20 años anteriores a la promoción de la demanda.

En efecto, en cuanto a la cesión en la que consta la compra efectuada por el Sr. Félix Pérez a las Sras. Brizuela, de las acciones y derechos hereditarios de éstas, se trata de un instrumento que no resulta hábil para probar la posesión en sí misma, pues sólo constituye un título del que nace el derecho a poseer, pero no la posesión con sus dos elementos (corpus y animus). La accesión de posesiones esgrimida en el escrito inicial -y ahora en el recurso- no debe ponderarse sólo como creencia sobre los orígenes de la posesión de la reclamante, sino que en el caso es un elemento relevante para juzgar el cumplimiento del plazo mínimo de veinte años previsto por el art. 4015 CC.

De allí que para que prospere la pretensión ejercida, la actora debe acreditar la accesión invocada, para lo cual debía probar la posesión de su antecesor, lo que no aconteció. Tampoco demostró la demandante el ejercicio de actos posesorios propios por el término de 20 años, como ya se destacó en los párrafos precedentes.

Es que la sola invocación del acto de cesión a favor de la actora resulta insuficiente para acreditar la posesión con sus dos elementos por el tiempo que marca la ley, por el período anterior a la fecha indicada en el instrumento, atento a la naturaleza del juicio y a que la parte actora ocupa el lugar del cedente. En efecto, dicha referencia no tiene eficacia para probar la realización de actos posesorios en los términos del art. 2384 del CC concordante con el art. 1928 del CCyCN. De allí que la accionante debía acreditar no sólo la posesión propia, sino también los actos posesorios ejecutados por sus antecesores, por el tiempo fijado por la ley, mediante prueba compuesta. Sin embargo, no hay prueba en el expediente que corrobore esas manifestaciones por el período anterior. En el caso, el contenido del instrumento de cesión no le otorga a la accionante ninguna ventaja respecto de la carga de probar la posesión y el lapso de 20 años, incluso respecto de la accesión de posesiones que alude, pues debió en ese caso acreditar la posesión de sus transmitentes.

Lo mismo corresponde decir respecto de la inspección ocular realizada el día 7/11/2023 (ver presentación digital efectuada en fecha 14/11/2023 en el cuaderno de prueba 7/21-A4), que sólo da cuenta del estado del inmueble a la fecha de practicarse la misma, y de su lectura surge que la propiedad se encuentra desocupada o libre de habitantes, cercada únicamente en su lado oeste con tela metálica y postes de madera; no se observan construcciones y en cuanto al estado de conservación se informa que existen añejas plantas de caña de azúcar rodeadas de malezas.

Tal informe describe el estado actual del inmueble pero carece de virtualidad para acreditar su antigüedad, es decir, no resulta eficaz para probar la realización de actos posesorios por parte del antecesor Félix Pérez, ni tampoco que se haya ejercido la posesión por más de veinte años como pretende la recurrente, ya que el informe es claro en señalar que no hay obras realizadas en el lugar, ni siquiera se encuentra cercado en su totalidad, está desocupado y la caña existente es añeja y rodeada de maleza, lo que hace suponer la falta de ejercicio de actos posesorios.

En relación al informe remitido por la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucuman, agregado al CPA n° 2, en el que consta que el inmueble de litis no adeuda suma alguna en concepto de impuesto inmobiliario -ver archivo incorporado en fecha 9/10/2023-, destaco que si la accionante alude que los pagos en cuestión fueron realizados por su parte, debería haber arrimado al menos un comprobante correspondiente a cada año pues, como ya se anticipó, no es dable suponer que quien pretende prescribir la propiedad de un inmueble no conserve prueba de su ejercicio posesorio. De ahí que las boletas adjuntas por la actora resultan insuficientes por cuanto corresponden a un corto período de tiempo.

En cuanto a las declaraciones testimoniales, puedo observar que los testigos Toledo aseguraron haber trabajado para el Sr. Félix Pérez en el inmueble de litis y que el Sr. Pérez era acompañado por su hija Angélica; el testigo Barrionuevo, por su parte, refirió que trabajó en el predio en el año 1979 y que en esa época ya estaba el Sr. Pérez pero desconoce quién lo adquirió con posterioridad; mientras que el testigo Diaz (ver video de audiencia de fecha 12/4/2024), declaró que desde el año 2015 le alquila el inmueble de litis a la Sra. Pérez y reconoció el contrato de arriendo de fecha 2019 que se le exhibió.

No obstante, a pesar de que los testigos entrevistados mencionaron que el anterior dueño era el Sr. Pérez y que vieron también a la actora en el lugar, no hay en el expediente ninguna prueba de esta posesión que sirva para complementar tales declaraciones, por ejemplo, no existe prueba

instrumental que corrobore los dichos de los testigos en cuanto a que el Sr. Pérez explotó la propiedad con antelación como manifestaron los testigos Toledo y Barrionuevo; no hay boletas de impuestos y servicios que se correspondan con esos años, ni existe constancia de qué cultivaba el anterior dueño. Tampoco hay evidencias de la realización de obras en la propiedad (vivienda, cercado perimetral, etc.) por parte de quienes poseyeron con anterioridad a la actora.

Es que los testigos deben deponer sobre actos posesorios y no sobre la titularidad o posesión del bien, cuyo examen corresponde al Magistrado. Por ello, se comparte lo señalado por el Sentenciante en el sentido de que la única prueba aportada con cierta relevancia para los fines de la accionante es la testimonial que, por sí sola, no puede ser considerada suficiente para hacer lugar a la demanda de usucapión donde se encuentra interesado el orden público, y de la única manera que puede ser relevante es cuando la testimonial está avalada por prueba compuesta. De allí que por el período anterior al año 2019 -fecha a partir de la cual existe un contrato de arriendo y boletas de pagos de impuesto inmobiliario-, no resultan suficientes las pruebas arrimadas por la demandante para acreditar la posesión en sus dos elementos: el corpus y el animus, por el tiempo que marca la ley y que la misma haya sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Vale decir, no existe en autos prueba sobre actos posesorios realizados con anterioridad al contrato de arriendo -año 2019-, sino que las pruebas producidas por la Sra. Pérez sólo versan sobre el período posterior al 2019, fecha en la cual se encuentra instrumentado el contrato de arriendo y existen boletas de pago de impuestos, pero no existe acreditación de la posesión de los antecesores que permita acceder a la pretendida accesión de posesiones y dar por cumplidos los 20 años que exige la ley.

Como se expuso precedentemente, cuando la usucapión es intentada por vía de acción, como ocurre en la especie, atendiendo al carácter excepcional de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la prueba debe ser valorada considerando que la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 del Código Civil y el constante ejercicio de esa posesión deben haber ocurrido de modo insospechable, claro y convincente para lograr el éxito de esta acción (CS, Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297), lo cual no se puede inferir de pruebas insuficientes (CS, Fallos: 311:2842). En el contexto de las pautas antes señaladas no cabe sino concluir que la actora no acreditó de modo suficiente que detentó la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, y con animus domini por el lapso de tiempo fijado por la ley, ésto es, por el plazo de 20 años o más (arts. 2524 inc. 7 °, 2351, 4015 y 4016, Código Civil). De ahí que la solución a que arriba la sentencia de primera instancia resulta correcta, por lo que cabe desestimar el recurso de apelación deducido en su contra y confirmar el rechazo de la acción de usucapión intentada.

Para concluir considero conveniente añadir, en relación con las causas de improcedencia de la pretensión ejercida, que la sentencia que rechaza la demanda deducida por quien pretendía haber adquirido el dominio por prescripción produce efectos bien diversos, no sólo respecto del propietario y de los terceros titulares de derechos sobre el inmueble, sino también con relación al propio accionante, quien no podrá intentar en lo sucesivo la acción declarativa, salvo que habiendo acreditado su posesión ad usucapionem, el rechazo de su pretensión se haya fundado exclusivamente en la ausencia de prueba demostrativa de su duración, eso es, en la falta de tiempo para prescribir. En este último supuesto -y también el caso de que después de la sentencia el actor adquiera la posesión y prescriba-, quien ve desestimada su demanda puede reeditar su pretensión promoviendo una nueva, una vez cumplido el plazo legal de prescripción, siempre que en el proceso resuelto no se hubiera admitido la reivindicación que por vía de reconvenición haya introducido el propietario demandado (Lapalma Bouvier, Néstor "El proceso de usucapión", ps. 207/208 Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 1984).

V.- Por los fundamentos expuestos y oída la Sra. Fiscal de Cámara, considero que corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto en fecha 23/7/2024 según historia SAE por la parte actora Angélica Alcira Pérez, en contra de la sentencia n° 249 del 27 de junio de 2024, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación de este Centro Judicial, y confirmar lo que fue materia de recurso.

VI.- Costas: atento al principio general en la materia, propongo que las costas del recurso se impongan a la actora apelante vencida (arts. 61 y 62 CPCC).

Es mi voto.

El Sr. Vocal Dr. Roberto Santana Alvarado dijo:

Que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal Dra. María Cecilia Menéndez, adhiero al mismo, sin perjuicio de lo cual me permito agregar las siguientes consideraciones.

Entiendo que en la instancia anterior se ha omitido hacer una integración del cuadro probatorio, a fin de unir las pruebas unas con otras.

Pues, si bien no desconozco que, de conformidad con la ley 14.159, la prueba testimonial no basta para acreditar la usucapión, ella cobra relevancia cuando se encuentra avalada por otros elementos probatorios, tal como ocurre en la especie. Ello así, pues más allá de su aptitud en forma aislada, en conjunto con los demás elementos probatorios, tales como la documental (escrituras del año 1979 y la de 2003; testimonio de hijuela extraído de los autos "Brizuela Severo Victoriano s/ Sucesión") y los testimonios rendidos durante el juicio, concuerdan y convergen entre sí en torno a la versión expuesta por la actora, quedando acreditado que el inmueble estuvo ocupado primeramente por el padre de la ésta y luego por ella misma. Y la ocupación es un acto posesorio en los términos del art. 2384 del Código velezano.

Así se ha dicho: "la ocupación de la cosa por el accionado durante 25 años, no pudiendo olvidarse que la ocupación de un predio es uno de los actos posesorios paradigmáticos reconocidos por el art. 2384 CCiv. La ocupación de un predio de terreno rústico durante más de veinticinco años sin pagar un canon locativo ni existir prueba de la existencia de un comodato, debe presumirse que se ha hecho con ánimo de dueño y sin reconocer en otro la propiedad. (...)" (López Mesa - Sistema de Jurisprudencia Civil - Comentario al art. 2384 del CC Tomo III, pág. 4213).

Atento a ello, cabe asignar relevancia a la circunstancia de que de los términos de la demanda surge que la Sra. Pérez invocó haber entrado en la posesión del inmueble objeto de la litis en virtud de la cesión efectuada a su favor en el año 2003 por parte de su progenitor, Señor Félix Pérez; quien, a su vez, lo adquirió en razón de la cesión efectuada en el año 1979, instrumentada en escritura n° 527 que suscribiera con los herederos del titular registral Sr. Severo Victoriano Brizuela. El cuadro probatorio existente en la causa resulta suficiente para considerar debidamente acreditado que la actora ha detentado la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueña del inmueble que pretende usucapir, identificado en la demanda y en el plano de mensura acompañado, por el lapso de 20 años exigido por la ley; y con ello han quedado demostrados los extremos que tornan procedente la acción deducida en autos, a tenor de lo dispuesto por el art. 2384 del Código Civil.

El art. 1.928 del CCYCN expresa que constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejoras, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga. La norma tiene por objeto establecer actos de los que pueda inferirse la posesión.

La norma menciona una serie de actos posesorios. se trata de un enunciado no taxativo.

En general el apoderamiento por cualquier modo que se lo haga es un acto posesorio, afirma el art. 1.928, por lo cual la norma se revela claramente enunciativa de los modos posesorios y de ninguna manera es taxativa. Cualquier conducta que revele la intención de establecer una relación de poder con la cosa y efectivamente lo haga debe juzgarse acto posesorio.

En ese marco no hay duda que de las constancias que obran en la causa la parte actora ha logrado acreditar la posesión del inmueble de litis de su padre Felix Pérez (cedente del inmueble) y luego de la misma. Ello es así por cuanto surge de manera prístina del cuadro probatorio rendido en autos, en especial del testimonio de hijuela extraído de los autos caratulados "Brizuela Severo Victoriano s/ Sucesión". Expte. 1598/69. En el mismo se documentan de manera secuencial las resoluciones dictadas en el mismo, de las que tiene gran relevancia la de fecha 19 de agosto de 1980 por la cual se tiene al Sr. Félix Esteban Pérez como cesionario de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden o pudieran corresponder a Zaira Elsa Asunción Carrazón y Teresa del Valle Brizuela en los términos de la escritura de cesión N° 527 de fecha 17 de octubre de 1979.

Del testimonio de José Carlos Toledo surge que éste manifestó que "trabajó con el padre de la actora como tractorista en la finca. Dijo que no sabe a quién pertenece el inmueble ni si el padre de la actora es el dueño o si se lo habrían prestado. Afirmó que prestaba servicios desde hace más de 20 años para Pérez, aproximadamente desde 1970 hasta hace unos años" ; el testigo Manuel Alberto Toledo señaló "ha trabajado como changarín, y que iba a trabajar cuando lo llamaban. Comentó que conoció al Sr. Pérez en ese lugar, donde había caña de azúcar que pertenecía al Sr. Pérez, aproximadamente entre los años 1976 y 1980. Hoy en día, la propiedad la tiene la Sra. Angélica..."; el testigo Domingo Baltazar Toledo dijo " Él trabajó en el lugar desde 1972 hasta hace aproximadamente seis años. En esa época, se cultivaba caña de azúcar. Después del fallecimiento del Sr. Pérez, siempre vio a la Sra. Angélica Pérez en el lugar"; el testigo Manuel Rosario Barrionuevo dijo " trabajó en el lugar en el año 1979, cuando el Sr. Pérez ya estaba allí. Se cultivaba caña de azúcar, que era propiedad del Sr. Pérez. No sabe quién está a cargo del lugar actualmente" y por último el testigo Sergio Gustavo Díaz dijo "que conoce la propiedad y que, desde el año 2015, la accionante le arrienda la misma. Además, reconoció la firma inserta en el contrato de arrendamiento".

De la correcta integración del cuadro probatorio, no cabe duda que el Sr. Felix Esteban Pérez (cedente), se encontraba en posesión del inmueble desde el año 1979 y tampoco hay dudas de que la actora es continuadora de la posesión que ostentaba el Sr. Pérez. Ello surge además del testimonio del Sr. Sergio Gustavo Díaz, en su carácter de arrendatario de la actora.

Por lo considerado, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y revocar la sentencia recurrida.

Es mi voto.

Y visto el resultado del acuerdo, se

**RESUELVE:**

I).- HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 23/7/2024 por la parte actora, en contra de la sentencia n° 249 del 27 de junio de 2024, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación, de este Centro Judicial y, en consecuencia REVOCAR el punto I de la sentencia, dictando en substitutiva: "I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva

planteada por la parte actora, respecto del inmueble ubicado en la localidad de Yacuchiri, Alto Verde, Dpto. Chicligasta de esta Provincia, identificado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón Inmobiliario 54.415; Matrícula 28402; Orden 51; C: 1; S:F; Lámina, 509; Parcela 339; superficie de 1 ha. 5947,1043 m2; inscripto en el Registro Inmobiliario en el L° 58, F° 25 Serie B Año 1937 25, Departamento de Chicligasta", por lo considerado.

II) .- COSTAS de esta instancia, por el orden causado (arts. 62 y 63 del CPCCT).

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

HAGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. María Cecilia Menéndez.

Dra. María José Posse.

Dr. Roberto R. Santana Alvarado.

ANTE MI: Firma digital: Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria

**Actuación firmada en fecha 22/07/2025**

Certificado digital:

CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:

CN=MENENDEZ Maria Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

Certificado digital:

CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

Certificado digital:

CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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