

Expediente: 1010/20
Carátula: **CAPISANO SIMONA DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **11/06/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20333544823 - *CAPISANO, SIMONA DEL VALLE-ACTOR/A*
90000000000 - *CORDON BLEU S.A., -DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 1010/20



H102314966808

JUICIO: “CAPISANO SIMONA DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. n° 1010/20 – Ingreso: 12/06/2020).

San Miguel de Tucumán, 10 de Junio de 2024.

Y VISTO:

Para resolver estos autos caratulados; de los que

RESULTA:

En fecha 12/06/2020 se presentó la Sra. Simona del Valle Capisano DNI N° 20.725.112, con el patrocinio de los letrados Salín Elías y Victor Miguel Acevedo, e inició demanda de prescripción adquisitiva de dominio en contra de quien resulte titular del bien inmueble ubicado en Colonia La Marta, Departamento Burruyacú, perteneciente a la matrícula catastral N° 24.081, padron 195.658, Circunscripción I, Sección K, Lámina 1, Parcela 265 (25) N, Matrícula Registral B-00823 y cuyas dimensiones constan en el plano de mensura N° 64628/12 que adjuntó.

La actora relató que su tío José Rodolfo Capisano vivió toda su vida en el inmueble objeto de la prescripción, poseyendo en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde hace más de 40 años comportándose como dueño. Adujo que tenía profesión de agricultor y que se dedicaba a realizar trabajos agrícolas en el inmueble, como cultivo de soja, maíz, trigo y arvejas. Indicó que quien realizaba los servicios agrícolas, las tareas de preparación de la tierra, el arado, las fumigaciones era el Sr. Carlos Roberto López, vecino de la zona.

Manifestó que cuando su tío estaba en avanzada edad, aproximadamente 70 años, él ya no podía seguir realizando los trabajos agrícolas, y que por ello le cede en fecha 19/09/2001 los derechos y acciones posesorias y que a partir de esa fecha empieza a ejercer la posesión del inmueble cedido de manera pública, pacífica, ininterrumpida, realizando personalmente el trabajo de cultivo de las tierras.

Expresó que a partir del año 2001, por recomendación de su tío, continuó contratando los servicios agrícolas del Sr. Carlos Roberto López hasta la actualidad. Asimismo indicó que en el año 2005 contrató al Sr. Juan Patricio Ortiz, persona de estrecha confianza de su tío, como cuidador de la finca y su acompañante.

Expuso que en fecha 11/07/2011 se produjo el deceso de su tío, quedando en el finca únicamente el Sr. Ortíz. Aclaró que vivía solo, no contrajo matrimonio como así tampoco tuvo descendencia.

Alegó que en el año 2016, solicitó la apertura de una cuenta tributaria especial a la Dirección General de Catastro a los efectos de ponerse al día con los tributos.

Sostuvo que el plazo legal exigido por la ley se encuentra cumplido ampliamente atento a que posee el inmueble desde el 19/09/2001 y a su vez, el cedente ostentó la posesión desde hace más de 40 años. Recalcó que la posesión que ejerce sobre el inmueble deriva de manera inmediata de su anterior poseedor, a la que se halla ligada por un vínculo jurídico, instrumentado en la cesión gratuita de acciones y derechos posesorios.

Concluyó que la unión de posesiones se encuentra cumplida toda vez que se ha demostrado la idoneidad de la posesión precedente para integrarse a la posesión del adquirente conforme lo prescripto en el art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación. Ofreció pruebas.

En fecha 04/11/2020 se ordenó a la actora la colocación del cartel indicativo con todas las referencias del juicio en cumplimiento con la Acordada 381/16, lo cual consta su cumplimiento según lo informado por el oficial de justicia. (SAE 04/05/2021).

En fecha 23/12/2020 se libraron los oficios de conformidad a lo dispuesto por el art. 24 inc. a) de la Ley 14159 para determinar las condiciones del inmueble objeto de la presente litis.

El Registro Inmobiliario de esta Provincia adjuntó copia del antecedente dominial B-00823, de cuyo informe surge que la empresa Cordon Bleu S.A. es el titular de dominio del inmueble objeto de litis. (SAE 08/02/2021).

La Dirección General de Catastro informó: a) que se registra un inmueble Padrón N° 195.658 con inscripción en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral: B-00823/8 a nombre de Cordon Blue S.A.; y b) Registra Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 64628/18 (Expte. N° 14934/Z/12) a nombre de Simona del Valle Capisano. (SAE 28/10/2022).

En fecha 26/10/2021 se ordenó que se libre oficio a la Dirección de Personas Jurídicas a fin de que informe el domicilio legal de la Sociedad. Dicho Registro informó en fecha 08/11/2021 que la Sociedad Cordon Bleu S.A. no figura inscripta.

Mediante providencia de fecha 24/11/2021, se ordenó el traslado de la demanda a través de la publicación de edictos citándose a Cordón Bleu S.A. y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble objeto de la litis, a fin de que se apersonen a estar a derecho bajo apercibimiento de designarse como su representante al defensor de ausentes.

La parte actora acompañó en fecha 11/03/2022 la publicación de edictos y, atento la incomparecencia de los citados, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto y se designa como representante de la parte demandada al defensor de ausentes. Seguidamente, mediante presentación digital de fecha 26/04/2022, se apersonó María Isabel Vidal Sanz, Defensora Subrogante de la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la II° Nominación, y solicitó como medida previa que se notifique a la empresa Cordon Bleu S.A. en el domicilio de calle Mendoza n° 606, piso 8, dpto. B de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

En fecha 15/02/2023, la parte actora adjuntó prueba documental consistente en un contrato de arrendamiento, a fin de que se corra traslado junto con la demanda.

Corrido el traslado de ley, la parte demandada no se presentó, por lo que en fecha 22/03/2023 se lo declaró en rebeldía.

Mediante decreto de fecha 30/05/2023 se abrió la causa a prueba. La primera audiencia se realizó el 12/09/2023 en la que se proveyeron las pruebas ofrecidas por la actora y la segunda audiencia se llevó a cabo el 08/03/2024 donde se produjeron las declaraciones testimoniales y los alegatos.

El 19/03/2024 emitió dictámen la Sra. Fiscal de la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la 1ª Nominación. Mediante decreto del 25/03/2024 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1.- Marco normativo. Hechos conducentes.

Preliminarmente cabe destacar que, en virtud de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), debe tenerse presente lo normado por el artículo 2.537. Allí se establece que “los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”. En este caso, al haberse iniciado el juicio en el año 2020, resultan aplicables las normas del CCCN, aunque cabe resaltar que –en lo pertinente para este juicio– no existen modificaciones sustanciales con relación al Código Civil derogado.

En el presente caso resulta necesario, a los fines de la procedencia de la acción entablada, corroborar si se demostró la posesión invocada por la parte actora durante el término fijado por la ley (veinte años). Quien interpone este tipo de acción debe probar la realización pública de actos materiales sobre el objeto del juicio comportándose a título de dueño (artículos 1.897, 1.899 y cc. del CCCN), posesión que debe ser ostensible y continua (artículo 1.900). Lo ostensible puede ser evaluado desde el aspecto de la publicidad de la posesión y como antónimo de clandestinidad; mientras que la continuidad no implica un uso y goce constante de la cosa pero sí un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino (Gurfinkel L. en Rivera J. - Medina, G. Código Civil y Comercial comentado. La Ley, 2.014, Tomo I., pág. 250).

La actora pretende adquirir por usucapión el inmueble sito en Colonia La Marta, Departamento Burruyacú, perteneciente a la matrícula catastral N° 24.081, padron 195.658, Circunscripción I, Sección K, Lámina 1, Parcela 265 (25) N, Matrícula Registral B-00823. Como fundamento de su petición expresa que su tío José Rodolfo Capisano poseyó el inmueble objeto de esta litis en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde hace más de 40 años. En virtud de ello, invoca una unión de posesiones (artículo 1901 CCCN) a partir de un contrato de cesión de acciones y derechos posesorios que fuera hecho en su favor en el año 2.001.

La accesión de posesiones requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión, para lo que es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido (cfr. CSJT, Sent. 2.199 del 21/11/2.019 voto del Dr. Antonio Estofán). Por ello nuestros Tribunales han entendido que quien invoca la unión de posesiones debe demostrar tres extremos: a) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores; c) los actos posesorios propios (cfr. Cám. Civil y Comercial Común Sala 2, Sent. 537 del 26/09/2.017; Sala 3, Sent. 431 del 24/08/2.016; Sala 1, Sent. 227 del 31/07/2.012).

La ley intenta favorecer al usucapiente facultándolo a hacer valer la posesión de su antecesor para sumarla a la suya, permitiéndole llegar al término de los distintos tipos de usucapión más rápidamente, siempre que ambas cumplan con los requisitos necesarios para usucapir, esto es, que sean continuas y ostensibles. Sin embargo, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C. “Prescripción Adquisitiva”, 2da edición actualizada, Ed. Rubinzal Culzoni, Año 2022, pág. 146).

En el caso concreto, a los fines de la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, le correspondía a la actora acreditar la posesión pacífica, ostensible y continua (Art. 1900 CCCN) durante un plazo de veinte años, y no sólo la posesión propia, sino también la de su antecesor en la posesión, es decir, de quien le transmitió la posesión a través del contrato de cesión de acciones y derechos posesorios celebrado en el año 2001, para que pueda tenerse por acreditado el cumplimiento de los requisitos legales para adquirir el dominio por este medio excepcional.

Estos son los hechos conducentes de justificación necesaria para la resolución de la causa (artículo 321 CPCCT - Ley 9531), razón por la cual recaía en la parte actora la carga de desplegar una actividad probatoria eficaz para probar estos tres elementos.

2.- Nexo jurídico.

En los términos descriptos, la transmisión de la posesión debe estar fundada en un vínculo válido y la parte actora invocó que ingresó al inmueble de litis en el carácter de poseedora *animus domini* en el año 2.001.

Así observo que la actora adjuntó como prueba documental copia de la Escritura Pública n° 426 de fecha 19/09/2001 pasada ante Escribana Teresa del Valle Nuno de Olmos, Titular del Registro Notarial n° 19. De la misma destaco lo siguiente:

- El Sr. Jose Rodolfo Capisano DNI N° 7.038.976 cede y transfiere gratuitamente a favor de la Sra. Simona del Valle Capisano DNI N° 20.725.112, las acciones y derechos posesorios que tiene y le corresponde en un inmueble con todo lo edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, ubicado en la localidad de La Marta, Departamento de Burruyacú, Provincia de Tucumán y demás especificaciones detalladas en la Escritura.

- El cedente declara que la posesión del inmueble la ejerce en forma pública, pacífica, ininterrumpida y sin oposición de terceros desde hace más de 40 años.

Del análisis del instrumento precedente, surge que se encuentra debidamente acreditado el nexo jurídico entre la actora y su antecesor Jose Rodolfo Capisano.

Cabe precisar que si bien el documento referenciado no otorga por sí la posesión, constituye un indicio de la época en que comenzó a poseer el anterior poseedor máxime si el instrumento tiene fecha cierta como en el caso, aunque deben existir otras referencias probatorias de las que emerja la convicción razonable de la prueba de la tradición del bien que se pretende usucapir (Cfr. Excma. Cámara Civil y Comercial Común in re: Navarro María Teresa y otro vs. Alvaredo Emilio y/o herederos s/ prescripción adquisitiva, Nro. Sent: 354, Fecha Sentencia 28/08/2008).

Determinado lo anterior, corresponde analizar, si se encuentra acreditada la posesión del inmueble tanto por el cedente como por la cesionaria durante el plazo legal en tanto el fundamento sobre el que reposa la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a sus sucesores singulares los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, los segundos pueden completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor, debiendo en tal caso acreditarse no sólo la posesión actual sino

también la de los antecesores y el origen de la posesión a efectos de verificar si el plazo legal se haya cumplido. En este sentido tiene dicho la jurisprudencia que: “Quien pretende usucapir un inmueble a partir de la acumulación de su posesión con la de su cedente debe acreditar, de manera plena e indubitada, el ejercicio de la posesión mediante la realización de actos posesorios a lo largo de los veinte años exigidos por la ley, tanto de parte suya como de sus antecesores, toda vez que están en juego poderosas razones de orden público, ya que se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente implica la extinción de aquél para su anterior titular (C2°CCMin. De San Luis, 25-3-2013, “El Triángulo SRL c/Pereyra José Cristóbal s/Posesión”. L. L. Gran Cuyo 2013 [julio], p. 682; AR/JUR/9033/2013, RC J 205/22).

3.- Valoración de la prueba. Actos posesorios.

En un caso de unión de posesiones - tal como ya fue desarrollado - se requiere como condición necesaria la prueba de la posesión anterior al nexo jurídico. De no cumplirse esa condición necesaria (la prueba de la posesión del antecesor), la demanda se rechazará.

Cabe precisar que en cualquier proceso en el que existan hechos controvertidos, conducentes y susceptibles de comprobación, corresponde abrir la causa a prueba por un tiempo determinado para que las partes produzcan la que oportunamente ofrecieron. En el juicio de usucapión, esta etapa debe transitarse indefectiblemente, toda vez que aun ante el reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento, o su rebeldía, el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda. (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C. Prescripción Adquisitiva, ob. cit., Págs. 465 y 466).

En particular, es importante tener en cuenta que como la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente. En tal sentido, cabe recordar que en este tipo de causas rige lo que se denomina principio de la “prueba conjunta” según el cual todas aquellas deben apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real.

Oportuno es recordar, como parámetro valorativo, que la Corte de la Provincia ha sostenido que “con el fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público” (CSJT, Sentencia N° 980 de fecha 04/12/2020).

La parte actora ofreció prueba documental, informativa, inspección ocular y testimonial.

3.1.- Prueba documental e Informativa.

La prueba documental del presente proceso consiste únicamente en: a) Acta de nacimiento del Sr. José Rodolfo Capisano; b) Acta de defunción correspondiente al Sr. José Rodolfo Capisano; c) Copia de Escritura Pública n° 426 de cesión gratuita de acciones y derechos posesorios; d) Copia del DNI tarjeta perteneciente a la actora Simona del Valle Capisano; e) Solicitud y apertura de cuenta tributaria en la Dirección General de Catastro; g) Un plano de mensura para prescripción adquisitiva n.° 64628/12 de fecha 18/07/2012; h) 2 (dos) boletas del impuesto inmobiliario i) Contrato de arrendamiento de fecha 22/11/2022.

Anticipo que la prueba documental acompañada por la actora no es apta para acreditar la posesión veinteañal requerida para que proceda la prescripción adquisitiva, en virtud de los siguientes fundamentos.

En primer lugar, siendo que la actora pretende invocar el instituto de la accesión de posesiones para adquirir el dominio del inmueble por el transcurso de tiempo, donde más debía acentuar su prueba -además de la posesión propia- era en probar el periodo de posesión en cabeza de su antecesor, circunstancia que, no ha ocurrido en autos.

En efecto, conforme fue expresado en el considerando 2, la escritura de cesión de acciones y derechos posesorios, solo acredita el vínculo jurídico existente entre la actora Simona del Valle Capisano y su tío el Sr. José Rodolfo Capisano, pero no es prueba del ejercicio de la posesión.

El acta de nacimiento, la partida de defunción y el domicilio informado por la Cámara Nacional Electoral en fecha 11/10/2023, solo me permite inferir que el Sr. José Rodolfo Capisano residía en la zona donde se encuentra ubicado el inmueble. Dicha prueba no resulta idónea para acreditar el ejercicio de actos posesorios, requisito necesario para adquirir por usucapión.

Tengo presente también que la actora denuncia en el escrito de demanda, que su tío poseyó por más de 40 años el inmueble objeto de esta litis y que se dedicaba a realizar, trabajos agrícolas como el cultivos de soja, maíz, trigo y arvejas. Sin embargo, no existe en autos, prueba documental que respalde tales actos posesorios denunciados en el escrito inicial de este proceso.

En segundo lugar, la Sra. Simona del Valle Capisano, tampoco acredita debidamente su propia posesión -por el plazo legal de 20 años- del inmueble que pretende usucapir.

Por un lado, cabe aclarar que el plano de mensura acompañado en la demanda carece de entidad probatoria de la posesión, atento a que tal como ha establecido la jurisprudencia local, el plano de mensura es solo un requisito formal de admisión de la demanda (artículo 24 inciso "b", ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar actos posesorios ni la antigüedad de la posesión salvo el caso en que su confección date de mucho tiempo anterior a la promoción de la demanda en cuyo caso deberá ponderarse su valor en armonía con las restantes probanzas (CSJT, Sent. 934 del 01/09/2.015; Sent. 1.054 del 09/11/2.007, entre otros).

Por otro lado, una de las formas de acreditar una posesión *animus domini* es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad. La actora, para justificar su posesión, adjuntó tan solo 2 (dos) boletas abonadas del impuesto inmobiliario, una correspondiente al periodo 01/2016 y otra del 03/2017. A su vez, la Dirección General de Rentas informa en fecha 03/10/2023 que los periodos 4 a 6-11-12/2017 fueron incluidos en un Plan de Facilidades de Pagos Ley 8873, Tipo 1501 N° 19126 suscripto el 26/12/2019 cuyo estado actual es "sin formalizar".

En relación a las boletas de pago de impuestos se ha dicho que por sí mismas están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada la posesión, pues tales documentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba. Y que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí la existencia del poder de hecho sobre la cosa (CSJT, Sent. 401 del 29/06/2.020 y otros fallos allí citados).

Asimismo, teniendo en cuenta que la Sra. Simona del Valle Capisano comenzó a poseer el inmueble desde el 19/09/2001 (fecha del contrato de cesión de acciones y derechos posesorios), considero que el pago aislado de impuestos correspondientes a ciertos periodos de los años 2016 y 2017, no

puede constituir prueba de una posesión ejercida en forma continua. Misma valoración debe tener la apertura de una cuenta tributaria en la Dirección General de Catastro, que data del año 2016, es decir, sólo cuatros años anteriores a la fecha de interposición de la demanda.

Por último en fecha 15/02/2023, agrega como prueba documental, un contrato de arrendamiento a favor del Sr. Julio Ariel Daruich y que tiene por objeto el cultivo del suelo perteneciente al inmueble objeto de la presente litis. Cabe destacar que dicho contrato fue celebrado en fecha 22/11/2022 y tiene una duración hasta el 30/09/2027, por lo que sólo tiene validez para probar una posesión con *animus domini* reciente y a futuro pero no una posesión anterior y continúa por el transcurso de 20 años.

En consecuencia, teniendo en cuenta la escasa prueba documental aportada por la actora, y que la más antigua es una boleta del impuesto inmobiliario correspondiente al periodo 01 del año 2016, entiendo que en el caso concreto la Sra. Simona del Valle Capisano no ha logrado acreditar la posesión veinteañal requerida para adquirir el dominio por usucapión.

3.2.- Inspección Ocular.

En fecha 26/10/2023 se realizó una Inspección Ocular en el inmueble objeto de la presente litis. De la misma el Oficial de Justicia informa lo siguiente:

- El inmueble en cuestión mide aproximadamente 20 hectáreas para acceder al mismo se debe ingresar por ruta provincial n° 321, estimativamente 2 km hacia el este, y girando hacia la derecha aproximadamente por un camino de tierra.
- En el centro de la finca en cuestión se observa la casa principal está rodeada por una cortina de árboles y a los costados sembrado de caña de azúcar.
- En cuanto a la construcción de la vivienda donde vivió el Sr. Rodolfo Capisano y posteriormente el Sr. Ortiz, está construida en su totalidad de ladrillos revocada por partes, muy antigua aproximadamente de más de 25 años, compuesta de dos habitaciones, y una puerta principal cerrada por un candado, se nota que está deshabitada por un tiempo. Aproximadamente a 10 metros de esta construcción se observa un cuarto construido por ladrillo de un ambiente sin puertas que oficia de baño y un quincho precario que en el momento de la visita está destruido. No se encuentra ninguna persona viviendo al momento de la inspección ocular.
- La finca posee en su totalidad cultivos de caña de tamaño pequeño excepto la zona de la vivienda.

Del análisis de la precedente prueba, puedo concluir: a) al momento de la inspección no hay persona alguna viviendo en el lugar y que la vivienda se encuentra deshabitada por un tiempo y b) la única actividad actual desplegada en el inmueble es el cultivo de caña.

Entiendo que la prueba de inspección ocular sólo logra constatar el actual estado de ocupación del inmueble. Así, no surgen elementos que aporten convicción respecto al ejercicio de una posesión *animus domini* pacífica, continua e ininterrumpida en cabeza del accionante ni de su antecesor durante el plazo de veinte años exigidos por la ley. Ello es así, en tanto con la descripción realizada no puede darse por probada la antigüedad de las construcciones ni del sembrado, en coincidencia con lo sostenido por la jurisprudencia de nuestros Tribunales que han dispuesto: “No se podía requerir al juez de Paz que informe acerca de la antigüedad de la edificación existente en el inmueble, pues ello corresponde a un ámbito de conocimiento técnico o profesional ajeno a dicho funcionario y por lo tanto esta prueba solo sirve para probar el estado actual de la posesión”. (Cam. Civil y Comercial Común, Sala I°, Sent. N° 510 de fecha 13/12/2.013 y Cam. Civil y Comercial Común, Sala I° , Sent. N° 495 de fecha 11/11/2.014).

3.3.- Prueba testimonial.

Por último resta valorar las pruebas testimoniales. En fecha 08/03/2024 se llevó a cabo la segunda audiencia donde prestaron declaración los testigos ofrecidos por la actora: Oscar Manuel Cebello, Juan Patricio Ortiz, Rosalía del Carmen Cebello y Carlos Roberto Lopez.

De las declaraciones destaco lo siguiente:

- Todos los testigos residen en zonas cercanas al inmueble en cuestión.
- Coinciden en que el Sr. José Rodolfo Capisano vivió en el lugar por más de 20 años sin expresar fechas exactas.
- Expresan que el Sr. Capisano era agricultor y se dedicaba al cultivo, siembra y cría de animales en el inmueble.
- Reconocen a la Sra. Simona del Valle Capisano como sobrina del Sr. José Rodolfo Capisano. Asimismo expresan que la conocen desde los años 2000, 2001 aproximadamente.
- El Sr. Carlos Roberto Lopez específicamente manifiesta que prestó servicios de preparación de suelo y cultivo al Sr. José Rodolfo Capisano desde el año 1998 en adelante y para la Sra. Simona del Valle Capisano en forma posterior a los años 2001, 2002 aproximadamente.

Ahora bien, si bien las declaraciones de los testigos son coincidentes respecto a la posesión del inmueble y a los actos posesorios realizados por el Sr. José Rodolfo Capisano y, posteriormente, por su sobrina Simona del Valle Capisano, la interpretación de estos testimonios sólo tendrá eficacia en el análisis conjunto de la prueba teniendo en cuenta la naturaleza especial del juicio de prescripción adquisitiva.

Así, advierto que la única prueba producida por la actora que respalda sus dichos frente a la posesión *animus domini* ejercida por el tiempo requerido por la ley en el inmueble de litis, es la prueba testimonial. No obstante, cabe destacar que por imperio legal (art. 24 inc. c, ley 14.159) se prevé expresamente que en el juicio de usucapión se admitirá todo tipo de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial” (CSJT, sent N° 524 de 30 de julio de 2004). Es que la prueba de la posesión en la adquisición del dominio por prescripción no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, pues es necesario que éstas se encuentren corroboradas además por otras evidencias que formen con aquéllas una prueba compuesta. En el caso, los testimonios brindados no encuentran refuerzos, apoyo o sustento en otras constancias probatorias indubitadas que surjan del expediente.

En este sentido se ha entendido que rige el principio de la “prueba conjunta”, en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al Sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (cfr. Paz, Roberto, Prescripción adquisitiva, Tucumán, Bibliotex, 2018, pág. 401). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundado en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012), pues - tal como lo afirmó la Corte Suprema local - la prescripción tiene un fundamento de orden público, pues ha sido regulada no sólo atendiendo el interés del poseedor, sino también al interés social (CSJT, Sent. 1.420 del 14/08/2.019).

La contundencia probatoria que se requiere para la procedencia usucapión contrasta notoriamente con las inconsistencias advertidas entre la demanda y la prueba rendida en el juicio. Es importante

reiterar que como la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente. (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C. “Prescripción Adquisitiva”, Ob. Cit., pág. 466).

Así lo afirma la jurisprudencia imperante en la materia: “En los juicios de usucapión la prueba de la posesión debe ser clara, concretamente acreditada y reunir las cualidades que no la hagan confundible con la simple ocupación” (CCCom., Bahía Blanca, sala II, 27-8-96, “Alba, Carlos A. y otros c/Fernández, Clara y otros, RC J 585/05). “En la tramitación de un juicio de usucapión, dadas las razones de orden público que se encuentran comprometidas, la apreciación de la prueba debe ser realizada de modo estricto, pues se trata de un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. En tal sentido, se habla de la conformación de una prueba compuesta, la que dentro de lo razonable, debe abarcar todo el período de posesión. La prueba compuesta es la coordinación de diferentes medios probatorios que llevan a lograr la demostración del hecho invocado. En ese orden, las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo no puede ser la única aportada sino que lo que surja de ella, debe ser completado con otras (CCCom. De Dolores, 22-10-2015, “Juárez, Ismael Germán c/Municipalidad de Dolores s/Prescripción adquisitiva vicenal. Usucapión”, Rubinzal Online, 94663, RC J 6809/15).

En conclusión, la prueba testimonial producida en autos debió apoyarse en las otras pruebas documentales lo que no ocurrió en el caso de autos. Así, entiendo que las constancias probatorias valoradas en conjunto con la prueba testimonial producida resulta notoriamente insuficiente para acreditar la posesión *ad usucapionem* pública, pacífica y ostensible por el plazo de ley.

4.- Las circunstancias señaladas, producen severas dudas sobre el extremo fáctico sobre el cual se pretende usucapir el inmueble en cuestión y evidencian la ausencia de elementos para la procedencia de la acción instaurada. Es que en los juicios de prescripción adquisitiva de dominio, las pruebas y los hechos deben ser valorados sobre la base del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por este medio. En tal sentido y por las razones expresadas, las pruebas analizadas son insuficientes para probar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso de 20 años que exige el Art. 1899 CCCN. En consecuencia y en coincidencia con lo dictaminado por la Sra. Agente Fiscal, la demanda se rechazará.

5.- Costas.

Atento el resultado arribado, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la parte actora vencida (art. 61, CPCCT).

6.- Honorarios.

Al no ser posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados los honorarios, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (Art. 20 Ley N° 5.480). La circunstancia se encuentra así en la excepción prevista por el artículo 214 inciso 7 del CPCCT.

De acuerdo con los fundamentos expresados,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por Simona del Valle Capisano DNI N° 20.725.112 conforme a lo expuesto.

II.- COSTAS a la actora vencida, conforme lo considerado.

III.- DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

MLM.-

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL X° NOM. (P/T)

Actuación firmada en fecha 10/06/2024

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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