

Expediente: **2771/22**

Carátula: **ORTIZ ANA MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **07/03/2024 - 00:00**

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

27269806007 - *ORTIZ, ANA MARIA-ACTOR/A*

90000000000 - *LOPEZ, MARIA CRISTINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A*

90000000000 - *SERNA, JUAN EDUARDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A*

90000000000 - *SERNA, CARLOS ALBERTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A*

90000000000 - *SERNA DE SOSA, MIRIAM BEATRIZ-HEREDERO/A DEMANDADO/A*

90000000000 - *SERNA, KARINA MARIELA-HEREDERO/A DEMANDADO/A*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 2771/22



H102314828677

San Miguel de Tucumán, 06 de marzo de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“ORTIZ ANA MARIA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. n° 2771/22 – Ingreso: 23/06/2022), de los que

### **RESULTA**

Que en fecha 23/06/2022 se presenta Ana María Ortiz, D.N.I. 22.664.193, por intermedio de su letrada patrocinante Gabriela Viviana Iñigo, y promueve juicio de usucapión del inmueble cuyos datos transcribe, tendiente a que se declare adquirido a su favor el dominio por prescripción adquisitiva.

Señala que, desde hace más de 30 años es la legítima poseedora del inmueble objeto de la litis, y anteriormente era de su suegro, Juan Serna. Refiere que en el juicio sucesorio del Sr. Serna la declararon cesionaria de todos los derechos posesorios y hereditarios del mismo, no resultando posible obtener la propiedad solo de esa porción por no contar con el plano de mensura correspondiente. Aclara que el terreno se ubica en un padrón que corresponde a una mayor extensión que fueron ya vendidas por Juan Serna, sin que se haya realizado un plano divisorio que permita determinar la división del loteo que se realizó. Reitera que el terreno le pertenece no solo por la posesión que en él ejerce, sino también por haber sido declarada cesionaria de quien fuera titular registral. Ofrece pruebas. Adjunta documentación respaldatoria.

Requeridos los informes correspondientes sobre las personas que figuran como dueñas del inmueble, tengo que la Dirección General de Rentas el 30/08/2022 precisa que el inmueble identificado con el padrón N° 574.609 registra como contribuyente a Juan Serna. De igual manera,

el 05/09/2022 la Municipalidad de Alderetes informa que el inmueble de calle San Martín N° 500 de la ciudad de Alderetes figura a nombre del Sr. Serna, y no registra deuda a la fecha. Por su parte, el 08/09/2022 la Dirección General de Catastro de la Provincia indica que el inmueble está inscripto a nombre de Juan Serna y que no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia ni consta que este tenga algún derecho sobre aquel. Asimismo, el 23/09/2022 se adjunta informe dominial.

Por su parte, el Juzgado de Paz de Alderetes constata la colocación de un cartel indicativo de la presencia del presente juicio (fecha 20/03/2023).

Por providencia de fecha 18/04/2023 se tiene por rebeldes a los herederos declarados del Sr. Juan Serna: María Cristina López, Miriam Beatriz Serna de Sosa, Juan Eduardo Serna, Karina Mariela Serna y a Carlos Alberto Serna; y se abre el presente proceso a pruebas. Se proveen las que son ofrecidas por la actora, en la primera audiencia de fecha 15/06/2023, conforme las pautas brindadas por el nuevo CPCCT. En fecha 21/09/2023 se celebró la segunda audiencia.

Finalmente, encontrándose estas actuaciones en estado de dictar sentencia, son llamadas a resolver. Y,

## **CONSIDERANDO**

1. La litis. Que Ana Ma. Ortiz inicia la presente acción a fin de adquirir por usucapión un inmueble ubicado en calle San Martín N° 500, de la localidad de Alderetes, Dpto. Cruz Alta. Tiene la siguiente nomenclatura catastral: Circ. I, Secc. K, Manzana 291 A, Parc. 291 M, Padrón 574609, Mat. Cat. 7476, con una superficie de mensura de 294.4156 m<sup>2</sup>.

Por su parte, los herederos del titular dominial son declarados rebeldes.

Cabe aclarar que, respecto de la actitud procesal adoptada por los demandados, tendré en cuenta que 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 y no el reconocimiento (o silencio) del titular inscripto puesto que la prescripción se trata de un derecho real estructurado legalmente con criterio institucional oponible erga omnes (cfr. CCC, Sala II<sup>a</sup>, sentencia N° 246 de fecha 30/05/2019 en "Alderete Toro Maria Celeste y otro s/ prescripción adquisitiva").

2. Encuadre jurídico. Los arts. 4.015 y 4.016 del C.C. tratan la prescripción adquisitiva larga, o sea la que se cumple luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título ni buena fe. Su progreso se encuentra sometido a las siguientes condiciones: a) Posesión por sí o por otro, en nombre y para el poseedor, a título de dueño (arts. 4.015, 2.351, 2.373 y 2.374 del C.C.), comprendiendo la posesión no sólo el contacto físico con la cosa, sino también la posibilidad física de ese contacto, y el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor; lo que se refiere al corpus posesorio. Y el animus posesorio: que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese el propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro. b) La posesión continua y no interrumpida a título de dueño, poseyéndola para sí y no para otro; y pública (arts. 2.479 y 4.016 del C.C.). c) Que lo sea durante el plazo de veinte años (art. 4.015 del C.C.) (Peña Guzmán - Derechos Reales, Tomo III, p. 256.- Marina Mariani de Vidal: Curso de Derechos Reales, Tomo III).

El art. 24 de la ley N° 14.159, con las modificaciones introducidas por el decreto ley N° 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo a las constancias del Registro Inmobiliario y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; se debe citar por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, y se desconozca su domicilio, acompañar plano de mensura, y producir otras pruebas que no sea exclusivamente la testimonial, siendo especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, que pesa sobre la parte actora. A ella le compete acreditar que ha ejercido la posesión del bien, a título de dueña, y en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de ley. Y tal acreditación se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina “prueba compuesta” conformada por la coordinación de una serie de elementos de diferente naturaleza, que si bien aisladamente puedan no hacer prueba por sí mismas, consideradas de modo conjunto y relacionado, resultan eficaces para probar los extremos exigidos para que prospere la acción de usucapión.

3. Los hechos sobre los que debe versar la prueba. Establecidos los requisitos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva corresponde entrar a analizar la prueba ofrecida por la parte actora para ver si conforma la prueba compuesta exigida para receptor en forma favorable esta excepcional forma de adquisición del dominio.

3. a) En primer lugar, consta el plano de mensura. En este punto, aclaro que éste es solo un requisito formal de admisión de la demanda (art. 24. inc. 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 in re “Zelaya Juan Pedro vs. Provincia de Tucumán s/ prescripción”, sentencia N° 1054 del 09/11/2007, entre otros fallos). En el caso, el mismo fue confeccionado en marzo del 2022, siendo que la acción se promovió en junio del mismo año.

3. b) Tengo presente que, en el juicio Serna Juan s/ sucesión, expte. 863/00, por sentencia de fecha 26 de junio de 2000 y su rectificatoria del 17 de junio de 2011 se declaran herederos del causante Juan Serna a: María Cristina López, en el Carácter de cónyuge supérstite y a Carlos Alberto Serna, Juan Eduardo Serna, Myriam Beatriz Serna y Karina Mariela Serna, en el de hijos.

Que, por resolución del 20 de abril de 2009 se tiene a Ana María Ortiz en el carácter de cesionaria de todas las acciones y derechos hereditarios que tiene, le corresponden o pudieren corresponderle a Juan Eduardo Serna, en la sucesión de Juan Serna, conforme a los términos y alcances que da cuenta el contenido de la escritura pública N° 424, de fecha 13 de agosto de 2008, pasada por ante el Escribano Público Sebastián Adolfo Villagra, adscripto a la Escribanía de Registro N° 42 de esta ciudad.

A fs. 221 de dicha causa obra copia certificada de la escritura de N° 434, celebrada en la ciudad de la Banda del Río Salí, Departamento Cruz Alta, Provincia de Tucumán en fecha 01 de septiembre de 2011 (pasada por ante Silvia Inés Bollea de la Orden, Escribano Público Titular del Registro N° 34), por la cual María Cristina López manifiesta que cancela el usufructo vitalicio sobre los bienes de la sucesión de su esposo Juan Serna, que fuera constituido por escritura N° 503 de fecha 02/09/2010, de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios que efectuara conjuntamente con sus hijos a favor de la actora en autos, Ana María Ortiz.

Por sentencia del 01 de noviembre de 2012 (fs. 235) se tiene a Juan Eduardo Serna, DNI N° 16.419.692, en el carácter de cesionario, sin perjuicio de terceros, de todas las acciones y derechos hereditarios que tiene, le corresponden o pudieren corresponderle en el sucesorio de "Serna Juan" a Karina Mariela Serna, conforme a los términos y alcances que da cuenta el contenido de la Escritura Pública N° 866, de fecha 18 de agosto de 2004, glosada a fs. 226.

Que por resolución de fecha 27 de noviembre de 2013 (fs. 244 del juicio sucesorio) se dispone tener por cesionaria, sin perjuicio de terceros, a Ana María Ortiz, de todas las acciones y derechos hereditarios que tienen, les corresponden o pudieren corresponderle en el sucesorio de "Serna Juan" a Ma. Cristina López, Myriam Beatriz Serna y Carlos Alberto Serna, con usufructo vitalicio a favor de la cedente María Cristina López, conforme a los términos y alcances que da cuenta el contenido de la Escritura Pública N° 503.

Asimismo, a fs. 355 del Sucesorio, la Dirección General de Catastro, en respuesta al oficio oportunamente librado por el Juzgado, acompaña un listado de los padrones a nombre de Juan Serna: Nros. 672.031 al 672.093, plano N° 33846/99; Nros. 670.463 al 670.473, plano N° 5993 P.H., agregando a fs. 360 que, según sus archivos, la Matrícula Registral A-10737, corresponde a los Padrones N° 574.609, N° 574.610, N° 670.463 al N° 670.473, N° 672.031 al N° 672.073.

Por otra parte, la actora acompaña -con la demanda- una copia de un contrato de locación suscripto en el mes de junio del 2018 entre Ortiz (como locadora) y SBA Torres Argentina S.R.L. (locataria) del inmueble objeto de la Litis.

3. c) En fecha 30/10/2023 se llevó adelante la medida dispuesta en la segunda audiencia (como medida de mejor proveer, art.478 CPCCT) realizándose la inspección ocular ordenada sobre el inmueble objeto de la presente litis. En el acta que da cuenta de dicha diligencia, realizada por el Juzgado de Paz de Alderetes, se dejó constancia que en el lugar fue atendido por Juan Ignacio Serna, de 25 años de edad, quien manifiesta ser hijo de la Sra. Ana Ortiz, y sostuvo que su madre posee el inmueble en carácter de dueña. Que él vive allí junto con su madre, su hermano Eduardo G. Serna, y su hermana Ana S. Serna, en el mismo terreno, el cual se encuentra subdividido por tapias, y una puerta de chapa. Y describe, el Sr. Serna, que la casa se encuentra pasando dos tapias.

4. Dadas las particulares características que presenta el caso, resulta conveniente efectuar una descripción del cuadro fáctico y procesal relevante de autos. La actora promovió demanda de usucapación del inmueble objeto de la litis, fundada en el carácter de poseedora de dicho inmueble, habiendo adquirido tal condición por la cesión de acciones y derechos hereditarios a su favor, concertada en el expte. sucesorio del titular dominial (Juan Serna), conforme fue analizado en el acápite anterior. Manifestó la accionante, en su demanda, que no resultó posible obtener la propiedad por no contar con el plano de mensura correspondiente y advirtió que el terreno se ubica en un padrón que corresponde a una mayor extensión que fueron ya vendidas por Juan Serna, sin que se haya realizado un plano divisorio que permita determinar la división del loteo. Alegó la actora que los actos posesorios realizados por ella supera con creces (30 años) el periodo exigido por la ley para la procedencia de la prescripción adquisitiva.

Valga reiterar que la procedencia de la prescripción adquisitiva está supeditada a la demostración, de un modo indubitable, de los requisitos de posesión y tiempo, por parte de quien intenta la acción. En tal inteligencia, la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente. Luce a la vista que la actora no ha logrado demostrar, en la etapa pertinente, el corpus posesorio sobre el inmueble, por el término establecido en la ley sustantiva. He de destacar que no se acompañaron boletas del Impuesto Inmobiliario ni

comprobantes de pagos de servicios. Cabe aclarar que, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166). Asimismo, advierto que tampoco se ofreció prueba testimonial.

Es que, no tengo pruebas que me permitan colegir, con certeza, que el tiempo de la prescripción, supuestamente operada, se haya cumplido. La ausencia de toda referencia al respecto me impide tener por indubitada la aseveración temporal que la actora sostiene y, por ende, su valor acreditativo del inicio del plazo de posesión. Resultaba necesario, para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble, que la accionante acredite en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión, esto es, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años), como carga que le es impuesta de conformidad a los principios generales.

Ahora bien, en este punto, es dable mencionar que para un sector importante de la doctrina, el cesionario de derechos hereditarios se encuentra incluido en la categoría de sucesor universal, y en tal carácter se acepta que a ellos les resultan de aplicación el régimen excepcional previsto por el art. 1901 del Código Civil y Comercial (Kiper Claudio M., Código Civil Comentado, t. 10, dir. Zannoni, E., ed. Astrea, Buenos Aires, p.516), aunque una parte de la doctrina clásica haya distinguido que "si se admite la distinción entre los sucesores universales y los herederos, la adquisición ipso iure de la posesión solo cabría con respecto a los herederos" (Lafaille, Héctor, Tratado de los Derechos Reales, t. I, 2da ed. Actualizada La ley, Buenos Aires, p. 387).

Aun cuando extendiéramos al cesionario, la situación jurídica de la que goza el heredero, cabría concluir que, si bien el sucesor universal no requiere acreditar el corpus o animus a los fines de que se tenga por adquirida la posesión del causante, por aplicación del art. 1929 y 1930 del CCCN, sí deberá demostrar el 'animus' para abonar que la conserva, y este extremo no implica la mera voluntad íntima, sino una intención exteriorizada, o sea traducida en hechos exteriores (Lafaille, Héctor, Tratado de los Derechos Reales, t. 1, 2da ed. actualizada, La ley, Buenos Aires, p. 413). Ello no ha sido siquiera mínimamente acreditado en autos, siendo oportuno recordar, a riesgo de ser reiterativo, que nuestra Corte tiene dicho que "*a 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*" (CSJTuc., sentencia N° 708, del 22/8/2005, en "Sucesión de Barquet Gaspar Isidro s/prescripción adquisitiva").

Es que, "la cesionaria-hereditaria" no se ve eximida de la carga de acreditar la conservación de la posesión que sirve de base para la pretensa usucapión, lo que en autos no se ha verificado. Concluyendo, la demostración de haber estado en posesión de la cosa que se intenta adquirir por prescripción debe ser efectuada de manera insospechable, clara y convincente, pues se trata de un modo excepcional de adquisición del dominio. En este sentido, no habiéndolo hecho la actora, se desestima la demanda promovida.

Por ello, corresponde rechazar la acción intentada, y así se declarará.

5. En cuanto a las costas procesales, se imponen a la parte actora vencida, atento al principio objetivo de la derrota (arts. 61 CPCCT vigente).

6. Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios del profesional que intervino en el proceso es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria que fueron objeto de este juicio, conforme art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aún su determinación, corresponde diferir el auto regulatorio a fin de dar íntegro cumplimiento con lo normado por el artículo 39 inc. 3.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- RECHAZAR** la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Ana Ma. Ortiz, D.N.I. 22.664.193, conforme lo considerado.

**II.- COSTAS** a la parte actora vencida, dado lo ponderado.

**III.- HONORARIOS** para su oportunidad.

**HAGASE SABER.** NSN.

**JOSE IGNACIO DANTUR**

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN IV° NOM

**Actuación firmada en fecha 06/03/2024**

Certificado digital:

CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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