

Expediente: 175/18

Carátula: **MEDINA CLAUDIA ROSANA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **23/05/2025 - 04:40**

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

90000000000 - *ESPERT DE SANCHEZ, MARIA DEL V.-ACTOR*

30716271648834 - *DEFENSORIA OFICIAL DE LA IA. NOMINACION, -DEFENSOR DE AUSENTES*

20265708766 - *MEDINA, CLAUDIA ROSANA-ACTOR*

24258432653 - *CHOQUIS MARIO EDUARDO, -PATROCINANTE PARTE ACTORA*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 175/18



H20901757117

JUICIO: MEDINA CLAUDIA ROSANA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 175/18.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 22 de Mayo de 2025.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: “**Medina Claudia Rosana s/Prescripción adquisitiva**”, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- A pág. 05/09 se presenta Claudia Rosana Medina, DNI N° 26.231.195, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en la localidad de Campo Alegre, Santa Cruz, departamento Simoca, provincia de Tucumán, individualizado según datos de Catastro Parcelario, como Circunscripción II; Sección E; Lámina 236 de la parcela 334F (2). Padrón de origen N° 154.804. Sus linderos, según Mensura, son: Norte: Manuel Esteban Medina; Sur: camino vecinal de por medio, Campo Alegre; Este: camino vecinal de por medio, Juan Bautista Soria; Oeste: Rubén Medina y camino vecinal de por medio, María Montenegro de Páez y Dora Argentina Valdez. Superficie según Mensura, 4 hectáreas, 5988,87 mt². Inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia en Libro 77, Folio 213, Serie B.

Manifiesta que adquirió el inmueble que pretende usucapir, por compra que hiciera a sus tíos, hermanos de su madre, mediante boletos de compraventa en el año 1994.

Que se encuentra impedida de presentar el boleto de referencia, pues a causa de las inundaciones ocurridas en el año 2000, perdió el mismo junto a mucha otra documentación.

Indica que desde esos tiempos, destino el inmueble a la siembra y cosecha de la caña de azúcar, trabajo al que dedica su vida, y que le permite hoy la subsistencia.

Que año a año, realizo en el inmueble todos los actos necesarios para su conservación y mantenimiento, efectuó diferentes actos conforme a la naturaleza del bien como verdadera, dueña, lo que acredita su animus domini.

Que con el objeto de regularizar la situación de hecho y en aras de adquirir el derecho real de dominio de lo que durante tantos años ha poseído, hizo confeccionar la Mensura para Prescripción Adquisitiva, la que fue aprobada por la Dirección General de Catastro, Expte. N° 26650 -d-16, Plano N° 74406/16 fecha noviembre de 2016

Que con la mencionada mensura, se suscribió la Solicitud de Apertura de Cuenta Tributaria Especial para Posesiones en la Dirección General de Catastro, consiguiendo Resolución positiva, con Cuenta Tributaria N° 2016074406.

Que obtenida la Cuenta Tributaria, concurrió a DGR a solicitar los volantes de pago, los que fueron emitidos a su nombre, procediendo a abonarlos en su totalidad, logrando con ello ponerse al día con la deuda de la mencionada dirección.

Que todos los hechos y actos afirmados fueron realizados con ánimo de dueña, lo que acredita el animus domini y una posesión pública, ostensible, continua e ininterrumpida, durante más de veinte años.

2.- De pág. 46 a 61 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la Comuna Rural de Santa Cruz y La Tuna, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes

3.- A pág. 63 la parte actora presenta nueva mensura indicando que existió un error en los datos de la Nomenclatura Catastral de la Mensura para Juicio de Prescripción adquisitiva presentada en la demanda

Atento a lo indicado se libran nuevos oficios, con el nuevos datos, que son Padrón N° 59.524, Matrícula 33.959, Orden 135, Circunscripción II, Sección E, Lámina 236, parcela 334B. El mismo posee Plano de Mensura N° 79617/19, Expte. N° 5417-D-19, de fecha 04 de Abril de 2019

4.- Considerando los resultados de dichos informes, se cita mediante edictos a Jorge Alberto Azar y/o sus herederos que se creyeren con derecho sobre el inmueble, objeto de este juicio.

5.- En fecha 06/12/2023 se presenta la Dra. Norma Mirta Huvierne, Auxiliar de Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la 1° Nominación, en representación de Jorge Alberto Azar, negando los hechos y el derecho invocado por la parte actora en la demanda.

6.- En fecha 15 de octubre de 2024, se abre la causa a pruebas y se convoca a las partes para la celebración de la Primera Audiencia.

7.- En fecha 12/12/2024 se celebra la Primera audiencia conforme lo dispone la legislación vigente.

La parte actora ofrece y produce las siguientes pruebas: cuaderno N° 1 documental; cuaderno N°2 informativa, cuaderno N° 3 testimonial y cuaderno N°4 testimonial; mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental.

8.- En fecha 10/03/2025 se celebra segunda audiencia. Se producen las pruebas pertinentes.

9.- En fecha 13/03/2025 se practica planilla fiscal y luego del dictamen desfavorable del fiscal civil a la pretensión del actor, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

Considerando que :

1.- La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veintañal. 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 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar 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, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

2.- Los presupuestos de la prescripción veintañal son dos: la posesión y el tiempo.

En primer lugar la posesión requerida a los efectos de adquirir el dominio por prescripción es la posesión del art. 2.351 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. 4.015.

Para usucapir, es preciso un avance sobre el derecho ajeno: cuando se proceda con anuencia del titular, nada podrá adquirirse con el transcurso del tiempo. Además, la posesión debe ser no viciosa, pública, continua y no interrumpida. (Mariani de Vidal, Marina, op. cit., pág. 277 y sgtes.)

En segundo lugar, se requiere del transcurso del tiempo señalado por la ley.

Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y /o posesión veintañal, también denominado Usucapion, que deriva del latín “usucapere, “usus”= uso y “capere”= tomar o hacerse de ella cosa, entendido este instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el término prescripto por la ley de una manera pacífica ininterrumpida, fundado en el orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos.

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”

Nuestro CCCN en su art. 1909, define claramente la posesión: "Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no".

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con "animus domini", es decir con animo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer 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.

La jurisprudencia al respecto señala que " a fin a los herederos a fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapión debe ser considerada en su conjunto atento a que se trate de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado se admite por ende cualquier tipo de prueba siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuesto y tasa por parte del poseedor aunque los recibos no figuran en su nombre así mismo la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios han quedado correctamente instrumentados" (Lidia E. Calegari de Grosso, Usucapion, Segunda Edición ampliada y actualizada, Ed Rubinzal - Culzoni, pág. 356)

Aclarado esto, corresponde que me avoque a valorar si la actora ha probado los requisitos que exige nuestro ordenamiento Civil, para el caso de prescripciones adquisitivas.

Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384 (del Ex Código, el cual lo tomo como doctrina), los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

La parte actora adjunto plano de mensura 74406/16, expte 26650d-16, copia de Reporte de Apertura de cuenta tributaria DGR, volantes de pago de impuesto inmobiliario de fecha 01/2016, recibo de comprobante de caña de azúcar de Anzuc SRL de fecha 04/06/2013 al 2017, etc

Asimismo, la parte actora ofreció y produjo como medio probatorio una inspección ocular, en la cual se dejó constancia de que se trata de una propiedad de aproximadamente cuatro hectáreas y media (4,5 ha), la cual se encuentra en su totalidad sembrada con caña de azúcar. Se describieron como linderos del inmueble: al Norte, casa de Esteban Medina; al Sur, camino vecinal de por medio, finca de Cesario Díaz, con una medida aproximada de 300 metros; al Este, finca de Juan B. Soria; y al Oeste, camino vecinal de por medio, finca de María Montenegro de Paz, con una medida aproximada de 150 metros.

En oportunidad de llevarse a cabo la inspección judicial, el Sr. Juez de Paz procedió a practicar un informe vecinal. En dicha diligencia, los Sres. Carlos Alfredo Rodríguez, Domingo Ignacio Rodríguez y Miguel Sánchez coincidieron en manifestar que el inmueble en cuestión es ocupado y trabajado por las Sras. Claudia Rosana Medina y Feliza Catalina Medina, quienes lo habitan y explotan aproximadamente desde el año 2005 hasta la actualidad.

La parte actora ofreció como prueba testimonial las declaraciones de la Sra. Mariela Soledad Correa y del Sr. Miguel Nemencio Sánchez.

La Sra. Correa declaró que el inmueble se encuentra cercado y cultivado principalmente con caña de azúcar; asimismo, manifestó que el Sr. Segundo Medina siempre trabajó en dicho predio y que la parte actora lo ocupa desde aproximadamente el año 2005. Indicó también que, además de caña de azúcar, se cultiva batata en el lugar.

Por su parte, el Sr. Sánchez señaló que posee una finca ubicada a aproximadamente 500 metros del inmueble objeto de Litis, expresó que dicho inmueble se encontraba anteriormente cercado con alambre y que fue cultivado durante aproximadamente 40 años por el Sr. Segundo Medina. Indicó además que en la actualidad el predio no se encuentra cercado, que históricamente se ha utilizado para el cultivo de caña de azúcar, y que la parte actora posee el inmueble desde hace alrededor de 12 años, es decir, desde el fallecimiento del padre de la actual ocupante.

3.- 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".

Cabe señalar que, en un primer momento, la parte actora manifestó haber adquirido el inmueble en el año 1994 de sus tíos. Sin embargo, dicha afirmación no fue debidamente acreditada en autos, toda vez que no acompañó prueba documental idónea que respalde tal transmisión. En particular, no se aportó el elemento esencial requerido para configurar la accesión de posesiones, esto es, el nexo o vínculo jurídico que uniría la posesión de los anteriores ocupantes con la de la actora, conforme lo exige el artículo 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 2475 y 2476 del Código Civil), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, es el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa.

Posteriormente en la etapa probatoria las declaraciones testimoniales coincidieron que la propiedad era trabajada por el padre de la actora, sin embargo no pudieron indicar que se trató de una accesión de posesión como indicó la misma en un principio.

Cabe señalar que dentro de la documentación mencionada, las boletas más antiguas datan de fecha 2.016 y que existieron recibos del Ingenio Trinidad del año 2005, por lo que entiendo que la actor no ha logrado probar el lapso de tiempo de veinte años posesorios que exige la ley. Las pruebas testimoniales producidas en la causa, no resultan suficientes para establecer la fecha de inicio de la posesión con ánimo de dueño. "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).

En definitiva la actora intenta prescribir acreditando actos posesorios solo a través de las declaraciones de testigos, ya que no pudo acreditar acto posesorio alguno que corrobore lo manifestado por los testigos.

Debe considerarse inadmisibles que quien ha destinado un inmueble a vivienda, lo ha explotado comercialmente o, de alguna manera, lo ha mantenido productivo a lo largo de tan dilatado período de 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).

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. Y así lo tiene dicho nuestra jurisprudencia: "Es de advertir que atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora (arts. 375 y 679 del CPPC) 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 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 periodo de prescripción, si 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: 23/09/2013).

4.- Que por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que la actora no ha logrado acreditar todos los requisitos que se necesitan para hacer viable una demanda de prescripción adquisitiva veinteañal, considero improcedente la demanda planteada por la parte actora.

5.- Que con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por lo que,

Resuelvo

I.- No hacer lugar a la demanda planteada por la parte actora.

II.- Costas, por el orden causado.

III.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 22/05/2025

Certificado digital:
CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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