

Expediente: 2745/14

Carátula: PEREZ JUAN CARLOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN IV

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 18/10/2023 - 00:00

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

20259223920 - MOHAMAD, JOSE DANIEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, SALVADOR ALFREDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, JOSE RAMON-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, MARIA SANDRA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, ROSA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, FRANCISCO FELICIANO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, MARGARITA MARTINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ROMANO, CARLOS ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ROMANO, DARIO CLEMENTE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ROMANO, KARINA NOELIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ROMANO, CLEMENTE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - RODRIGUEZ, ENRIQUE MARTIN-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - MASTRIZZO, RAQUEL SATURNINA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - MASTRIZZO, JOSE LUIS MARIANO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SANCHEZ, TRINIDAD DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, NORMA BEATRIZ-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, GRACIELA NOEMI-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, SANTOS ALEJANDRO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, JOSE JAVIER-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27100171525 - PEREZ, JUAN CARLOS-ACTOR/A
90000000000 - FRANCESENA, FRANCISCO ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, TRINIDAD DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA DE LA ORDEN, ANA MARGARITA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FERNANDEZ DE FRANCESENA, MARIA DOLORES-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, FRANCISCO ALBERTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, JUAN FRANCISCO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - MEDINA, ORFELIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, MARCELA FABIANA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - FRANCESENA, SUSANA BEATRIZ-HEREDERO/A DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común IV

ACTUACIONES N°: 2745/14



H102044602967

San Miguel de Tucumán, 17 de octubre de 2023.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**PEREZ JUAN CARLOS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 2745/14 – Ingreso: 02/09/2014), de los que

RESULTA:

1. Que por presentación de fs. 7/10 el Sr. Pérez Juan Carlos, DNI N.° 12.121.109, a través de su letrada apoderada, Dra. Lidia Ester Martorell, inicia demanda de prescripción adquisitiva sobre inmueble ubicado en Los Nogales, Tafí Viejo, Tucumán, identificado con padrón catastral N.° 514.623, y demás datos que transcribe.

Expresa que ejerce la posesión pública, pacífica, continuada y exclusiva, con “animus domini”, desde hace más de veinte años sobre dicho inmueble. Señala que es propietario y/o poseedor de varias fracciones de terreno ubicadas sobre el camino vecinal que une las localidades de Los Nogales y Las Cañitas, las cuales se encuentran unificadas constituyendo una sola finca, encontrándose entre ellas el inmueble objeto de la presente demanda. Manifiesta que dicha finca se encuentra íntegramente alambrada y cultivada con plantaciones cítricas, y que la explota como productor cítrícola desde hace más de treinta años. Refiere que a los fines de desarrollar la actividad productiva y comercial, debió inscribir al inmueble en los organismos estatales de contralor a nivel local y de la Unión Europea, lo cual exigió efectuar un loteo interno individualizando con números los distintos lotes, correspondiendo al inmueble objeto de autos el N° 3. Así también, cuenta que implementó un sistema de riego por goteo en toda la finca, que previo al mismo contrataba dicho servicio, y que adquirió diversas maquinarias agrícolas a los fines de la explotación de la totalidad la finca, así como productos químicos para la fumigación de las plantaciones existentes.

Por otra parte, manifiesta que desde los orígenes de la explotación, posee personal en relación de dependencia y que en el ejercicio de su actividad productiva se vinculó comercialmente con distinta firmas, lo cual pone de manifiesto la venta de su producción cítrica.

Por último, asevera que solventa en forma ininterrumpida todos los gastos de mantenimiento y cargas tributarias del inmueble.

Cita normas que considera aplicables al caso y ofrece prueba de sus dichos.

2. Requeridos los informes correspondientes sobre las personas que figuran como dueñas del inmueble, a fs. 136 la Dirección General de Rentas de la Provincia indica que el Padrón 514623 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario a Francesena Carlos.

Por su parte, a fs. 128 la Dirección General de Catastro de la Provincia indica que el inmueble identificado con el Padrón N° 514623 no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia ni consta que éste tenga algún derecho sobre aquél. A fs. 218 dicho ente comunica que el inmueble en cuestión registra como titular y contribuyente a Francesena Carlos, y que se encuentra inscripto en Registro Inmobiliario en Matrícula N - 41094, cuyo padrón inmobiliario N° 25.511 corresponde al padrón de origen de la mayor extensión, reconociendo como titular dominial a Francesena Carlos, LE 3.590.707. De manera coincidente, a fs. 226/241 presenta informe el Registro Inmobiliario, del cual resulta que el inmueble identificado con padrón catastral N° 514623 no registra inscripción y se encontraría incluido dentro de la mayor extensión anotada en matrícula N - 41094, cuya copia adjunta y en la que figura idéntico titular dominial al indicado por Catastro.

3. Informado el fallecimiento de Francesena Carlos, a fs. 159 el actor denuncia que se encuentra abierto su juicio sucesorio, acompañando informe de Mesa de Entradas, del cual surge que se encuentra radicado ante el Juzgado en Familia y Sucesiones III° Nom. (Expte. N° 8222/71).

De los informes presentados por los Juzgados Civiles en Familia y Sucesiones, Nominaciones III° y VIII° (fs. 167, 260, 265, 329, y en fechas 22/07/20 y 24/02/21), resulta que los herederos del titular del inmueble de autos son Imelda del Valle Francesena, Francisco Alberto Francesena, Ana Margarita de la Orden, Salvador Alfredo Francesena, José Ramón Francesena, María Sandra Francesena, Rosa del Valle Francesena, Francisco Feliciano Francesena, Margarita Martina Francesena, Carlos Juan Antonio Romano, Darío Clemente Romano, Karina Noelia Romano, Clemente Romano, Enrique Martín Rodríguez, Martín Enrique Francesena, Raquel Saturnina del Valle Mastrizzo, José Luis Mariano Mastrizzo, Trinidad del Valle Sanchez, Norma Beatriz Francesena, Graciela Noemí Francesena, Santos Alejandro Francesena, José Javier Francesena, Francisco Antonio Francesena, Trinidad del Valle Francesena, Margarita Ana Francesena, José

Daniel Mohamad, Orfelía Medina, Marcela Fabiana Francesena, Susana Beatriz Francesena, María Dolores Fernández de Francesena y José Francisco Francesena; quienes encontrándose debidamente notificados, no se apersonaron en el juicio.

4. Por providencia del 24/08/16 se dispuso la anotación preventiva de la litis sobre el inmueble, la que se encuentra inscrita en forma definitiva, conforme resulta del informe del Registro Inmobiliario obrante a fs. 240 del expediente digitalizado.

A fs. 181 el Juzgado de Paz de Tafí Viejo informa que, constituido en un inmueble sito en Los Nogales de esta ciudad, cuya ubicación coincide con el plano de mensura presentado en autos, constata la presencia del cartel indicativo con las dimensiones y referencias del juicio, de acuerdo a lo dispuesto por Acordada 381/2016.

En fecha 14/10/22 se dispone la apertura a pruebas del presente proceso. En audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas (Art. 442 a 455 CPCCT) celebrada el día 24/04/23 se proveen las ofrecidas por la parte actora.

El 28/06/2023 se celebra Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva (Art. 456 a 462), en la que se produce la prueba testimonial y se da por concluido el período probatorio, poniéndose los autos para alegar. La letrada apoderada por el actor expuso sus alegatos en forma verbal en el mismo acto de la audiencia. Asimismo se dispuso que pasen los autos para resolver y que por Secretaría se practique planilla fiscal.

El 07/09/2023 se confecciona planilla fiscal. Con ello, quedan estas actuaciones en estado de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

1. La litis. Que el Sr. Pérez Juan Carlos da inicio a la presente acción, a fin de adquirir por usucapión un inmueble ubicado en Los Nogales, Tafí Viejo, Tucumán. Según plano de Mensura N° 67465/13 obrante a fs. 14/15, el mismo cuenta con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón 514623, Circ. I, Secc. 21, Lám. 4, Parcela 52 C, Matrícula 7836, Orden 285; y posee una superficie de 5068.4870 m².

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. Asimismo, comprende 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 sean 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, la 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 arrojadas 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 mismos, considerados de modo conjunto y relacionado, resultan eficaces para probar los extremos exigidos para que prospere la acción de usucapión.

La prueba debe ser evaluada en su totalidad, valorando los distintos elementos de modo conjunto, integrado y relacionado, y de conformidad con las reglas de la lógica y de la sana crítica racional. En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante la concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24, ley N° 14.159) llegue el órgano jurisdiccional 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. A su vez, la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia dada la naturaleza de los hechos que se pretende justificar, no debe ser la única aportada por la parte actora; vale decir, que es necesario que esa prueba sea corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la aludida prueba compuesta. Asimismo, reviste también singular relevancia la prueba constituida por el pago de impuestos, tasas y contribuciones, aunque cabe recordar que ellos han dejado de constituir un requisito ineludible a los fines de la usucapión, por lo que su falta de pago no es suficiente por sí misma para rechazar la acción, si existe prueba compuesta que justifique la procedencia de la pretensión. Y si bien no es forzoso que las pruebas versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, es preciso que exterioricen la posesión durante una buena parte de ese período, de modo que sea posible concluir que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal.

3. Legitimación pasiva. Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, cabe señalar que en estas actuaciones la litis fue trabada con los herederos del titular dominial, señalado tanto por el Registro Inmobiliario como por la Dirección General de Catastro, con lo cual se aseguró el carácter contencioso del juicio de usucapión, conforme a lo normado por la Ley 14.159. Dichos herederos no comparecieron a tomar intervención en los presentes autos pese a encontrarse notificados.

4. Análisis de las pruebas. Establecidos así los requisitos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, corresponde entrar a examinar los elementos probatorios ofrecidos por la parte actora, a fin de determinar si ellos conforman en su conjunto la prueba compuesta, exigida para receptar en forma favorable esta excepcional forma de adquisición del dominio.

a) Prueba documental. En primer lugar se advierte el plano de mensura N° 67465/13, sellado por la Dirección General de Catastro (expte. N° 5121 - M.13 de fecha 10/09/13).

Ahora bien, su confección y presentación 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).

Asimismo, desmenuzando el resto de la documental presentada, tengo que en fecha 30/12/14 y 08/03/16 la parte actora acompañó Certificado Expedido por Juan Carlos Perez en 01 fs., Constancia de inscripción en Afip, Constancia de Inscripción DGR y copias certificadas en 88 fs. correspondientes a: Credencial de Renspa (períodos de habilitación desde 05/04/2010 a 25/06/2015), Constancia de entrega de materia prima (Limón) temporada 1988 emitida por COTA, Liquidaciones emitidas por Vicente Trapani S.A. (Años 1992, 1995, 1997, 1999, 2001, 2002, 2004 y 2005), Liquidación por fruta recibida emitida por Citromax S.A.C.I. en fecha 30/06/1994, Liquidaciones emitidas por COTA (años 1996, 2003 y 2006), Facturas de compra emitidas por Audi Hnos. (año 2000), Deutz Argentina S.A. (año 1996), JyCC SRL (año 86), Agro Norte (año 2005), Pro Agro SRL (Año 2007), YPF (año 2008), Riego Integral S.A. (año 2009), SINER SA (año 2010); Orden de Entrega de Productos emitida por COTA (año 1989 y 1990); Remitos emitidos por Vivero El Porvenir de Juan Carlos Perez (años 2002, 2003 y 2008); Remitos emitidos por Juan Carlos Perez (años 2011 y 2013); Factura emitida por Juan Carlos Perez en fecha 24/05/13; Constancias de Afip por Alta de trabajador en las que figura como empleador Juan Carlos Perez (con fechas de inicio en años 1992, 2000, 2001), Testimonio de escritura N° 58, (año 1991) de Compraventa de Inmueble entre Juan Carlos Perez y Jose Fuentes Segura, respecto de inmueble inscripto en Registro Inmobiliario en Matricula N-9399, padrón catastral 214103; Escritura N° 353 de venta a favor de Juan Carlos Perez (año 1983) de inmueble ubicado en Los Nogales, padrón N° 13575, inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 26 Folio 209-210 serie C Capital Norte (hoy tafi), padrón 13575; Escritura N° 294 de venta entre Juana Francesena de Armella y Juan Carlos Perez, respecto de inmueble inscripto en el Registro Inmobiliario en matrícula N° 9368, padrón 25510.

Con respecto a los documentos detallados anteriormente cabe adelantar que, si bien permitirían tener por acreditado que el actor se dedica desde larga data al cultivo citrícola, de ninguno de ellos surge la vinculación de tales actividades productivas con la porción específica del inmueble que se intenta prescribir, ya que no contienen ningún dato identificatorio del inmueble, ni hacen referencia al lugar en que las mismas se desarrollaron. Por lo que a los efectos de su valoración habrá que estar a las demás probanzas rendidas, que serán analizadas a continuación, siendo relevante destacar en esta oportunidad que, conforme a las declaraciones testimoniales obrantes en autos, la "Finca Los Nogales" (que abarca al inmueble objeto de la litis, según se desprende del escrito de demanda) no es la única en la que el actor desempeña su actividad. De lo que se colige que dichos instrumentos podrían estar vinculados a fracciones o terrenos colindantes al inmueble en cuestión.

Similar apreciación cabe en relación a las copias certificadas de las escrituras presentadas, en las que se instrumenta un negocio jurídico por el que el actor adquiere la propiedad de ciertos inmuebles, que aun cuando puedan resultar próximos o vecinos al que se intenta prescribir, nada dicen respecto de la posesión por parte del actor sobre este último, por cuanto, en definitiva, se trata de terrenos diversos.

Ahora bien, retomando el detalle de la documentación presentada, tengo que la parte actora ha presentado también copias certificadas correspondientes a 05 Volantes de pago del Impuesto Inmobiliario, del padrón 514623, datando el más antiguo del año 2012; Volante de Pago y 05 Planillas de Régimen Excepcional de Facilidades de Pago Ley 8520, N° de plan 24050, Fecha emisión 10/10/2012, correspondientes al padrón 514623. Asimismo, Acta de constatación solicitada por Juan Carlos Perez, (Escritura n° 98 - Año 2013) en la cual consta el estado de la Finca, con sus portones de acceso en los que se encuentra colocado cartel que dice "Finca Inscripta en Programa de Exportación a la U.E. Finca Los Nogales UP TU 0090". En la misma se verifica que la finca se encuentra completamente alambrada e íntegramente plantada con árboles de limón, conformando una sola unidad. A su vez, el Ingeniero Fabio Benjamín Zaragoza, presente en el acto, expone la situación de las plantas en lote 3, manifestando que "las mismas fueron plantadas hace un año

aproximadamente, ya que las plantas que allí se encontraban anteriormente, además de tener más de veinte años, estaban deterioradas debido al daño causado por la sequía ocurrida en el año 2.009 y que a pesar de que en el año 2010 se instaló el riego por goteo, las plantas no pudieron recuperarse". Hace entrega de informe técnico por él confeccionado en fecha 06/08/2012, con recomendaciones a seguir por el productor, Juan Carlos Perez, en que se refleja la situación expuesta y del que surgen georreferencias de la zona descripta.

Por otra parte, obra entre las copias certificadas adjuntadas con la documental, Informe de Trazabilidad Citrícola del SENASA, de Unidades productivas 0090-01-02-03-04-05-06-07-08-09, donde figura como Productor Juan Carlos Perez Establecimiento Los Nogales, correspondientes a zafra en años 2013 y 2014; Anexo I -Solicitud de Inscripción (07/10/2011) en Programa de Certificación de Fruta Fresca Cítrica para Exportación a la Unión Europea y Mercados con Similares Restricciones Cuarentenarias (Titular Juan Carlos Perez - Nombre de la Finca o Establecimiento: Los Nogales - Ubicación Los Nogales Tafí Viejo Tucumán - Superficie 17 HAS); Anexo II - Inscripción de las Unidades de Producción con Destino Unión Europea (Productor Juan Carlos Perez, Campaña Año 2012); Anexo V - Croquis del Establecimiento; Anexo VI - Plano de Distribución de las Unidades Productoras (UP) a escala (Georreferenciado) y Anexo VII - Coordenadas de Puntos GPS de los Vértices de las Unidades de Producción (Productor Juan Carlos Perez, Finca o Establecimiento Los Nogales, Superficie 17 HAS).

Si bien de los documentos detallados en los párrafos anteriores, se aprecia una vinculación más directa con el inmueble objeto de la litis, particularmente en los que se refieren al pago de las cargas tributarias que pesan sobre el mismo, no debe perderse de vista, por un lado, que tal como lo ha sostenido la jurisprudencia en reiteradas oportunidades, "El cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios sólo 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); y por otra parte, que siendo que tales documentos se remontan como fecha más antigua al año 2012, aún considerados en conjunto con el resto de la instrumental presentada, no permiten tener por acreditado dicho extremo por el tiempo que es requerido legalmente a los efectos de adquirir el dominio por usucapión.

b) Prueba Informativa. En fecha 05/05/23 contesta oficio la Dirección General de Rentas, informando que el padrón 514623 registra como contribuyente a Carlos Francesena y que el mismo no registra deuda hasta la fecha de dicha contestación.

Por su parte, del Informe del SENASA de fecha 24/05/23, surge que dicha entidad registra a los productores responsables sanitarios en Sistema Informático de Trazabilidad Citrícola, donde el establecimiento identificado como "Finca Los Nogales", registrado a nombre de Perez Juan Carlos, se encuentra inscripto como Unidad Productiva TU - 0090, en Programa de Exportación a la Unión Europea, la cual registra actividad desde el año 2015 a la fecha. El establecimiento registra inscripción en RENSPA (REGISTRO NACIONAL SANITARIO DE PRODUCTORES AGROPECUARIOS) desde el 05/04/2010.

Dichos informes no aportan información distinta a la ya analizada en los párrafos anteriores, por lo que se le hacen extensivas las consideraciones allí vertidas.

c) Inspección Ocular. En fecha 10/05/23 obra en el expediente digital Acta de Inspección Ocular, en la cual consta que el inmueble motivo del presente juicio se trata de una "porción de una finca de

limon que forma parte de una fracción identificada según senasa como tu0366 Lote 003. Sus dimensiones son 34 metros por 150 metros aprox. Y aparentemente tiene cinco filas de plantas de limon de una antigüedad aproximada de 10 años El perímetro norte y oeste se encuentra delimitado con alambre Existe un cartel donde se lee "003", haciendo referencia al lote en cuestión, al cual pertenece la fracción a prescribir.

d) Prueba testimonial: En fecha 28/06/23 presta declaración el Señor Ricardo Daniel Trápani, quien manifiesta que conoce a Juan Carlos Perez "de toda la vida", porque fueron vecinos en Los Nogales. Cuenta que trabajó en Vicente Trapani SA, y que dicha firma le compraba fruta al actor. Después él le empezó a comprar con su nueva empresa. Relata que tiene una relación comercial con el actor, le empezó a comprar por el 2004, cuando Vicente Trapani se presentó en convocatoria. Refiere que antiguamente él recorría la finca "porque nosotros como compradores recorremos la finca de los productores, para evaluar la calidad...". Manifiesta que el actor realiza la actividad de citricultor desde hace 40 años por los menos, que tiene 4 Fincas, y que la de Los Nogales cerca de 20 hectáreas. Declara que todas se encuentran inscritas en Programa de Exportacion de Cítricos a la UE. Asevera que la Finca posee sistema de riego por goteo. Preguntado sobre si sabe desde cuándo está el Sr. Perez en la Finca Los Nogales y en qué carácter está en dicha finca, responde que "él es el dueño" y con respecto a la fecha espresa que "entre 35 y 40 años seguro... ya hicieron renovación de plantas, recambio, porque ya eran plantas viejas...". Indica que todo lo comentado es de conocimiento de todo el mundo.

Declara también el Sr. Aldo Vicente Santucho Suarez, que dice conocer al actor porque son vecinos desde hace muchos años. Cuenta que su finca "está dividida por un camino" de la del actor. Declara que el Sr. Perez "ha sido citricultor siempre". Que desarrolla su actividad "en ese sector" desde hace 30 o 40 años... Refiere que el actor tiene varias propiedades, al respecto refiere los siguiente: "en los nogales.. reconozco dos o tres propiedades en distintos puntos, después yo sé que tienen en el Timbó, tienen en otros lados también...". Cuenta que conoce la Finca Los Nogales, respecto de la superficie de la misma dice que "debe ser cerca de 30 hectáreas o 25". Sabe que la finca esta inscrita dentro del programa de exportación de citrus a la UE porque "en la entrada hay unos carteles". Sabe que la finca cuenta con sistema de riego. Consultado sobre quién efectuó las obras de riego responde que "fue él" (el actor).

Por su parte, el testigo Domingo Ramón Guillelmi, manifiesta que conoce al Sr. Perez de toda la vida, son vecinos. Cuenta que la actividad del Sr. Perez es de citricultor, la desarrolla "desde siempre" en Los Nogales. Conoce la finca de Los Nogales porque "son vecinos ahí", en cuanto a su superficie calcula que "menos de 20 y más de 15". Consultado sobre si sabe si dicha finca se encuentra inscrita en programa de exportación de citrus a la UE, "pienso que si porque se ven ahí los carteles". Con respecto al sistema de riego con que cuenta la finca dice que se trataría de "Riego por goteo por lo que se ve", y que su intalación fue por encargo del del Sr. Perez. Con respecto a la ocupación de la finca por el Sr. Perez y el carácter en que lo hace, manifiesta que "hace muchos años que él tiene esa finca ahí, por decir... 30 o 40 ... pienso que la habrá comprado".

Por último, el Sr. Manuel Aniceto Suarez declara conocer al Sr. Perez desde "el 86 u 85". Con respecto a la actividad que desarrolla, manifiesta que se trata de "actividad de cosecha", la cual desarrolla en la finca ubicada en Los Nogales. Consultado sobre desde cuándo el Sr. Perez está en esa finca responde "desde el 86 ya lo he conocido, ahí en esa finca de toda la vida...". Refiere que conoce la Finca Los Nogales y que la misma cuenta con aproximadamente 16 hectáreas. Afirma que se encuentra inscrita en programa de exportación de citrus y que cuenta con riego de goteo, el cual fue puesto por Don Carlos Perez.

5. Analizados de esta forma todos los elementos probatorios que obran en autos, adelanto que la presente demanda de prescripción adquisitiva no puede prosperar.

Cabe decir, con respecto a la prueba testimonial, que si bien los dichos de los testigos son a grandes rasgos coincidentes entre sí, particularmente en cuanto de los mismos se desprende que el actor ocupa la finca ubicada en Los Nogales y desarrolla en ella la actividad citrícola desde hace más de 20 años, no debe olvidarse que la prescripción adquisitiva del dominio no puede basarse únicamente en prueba testimonial. De ello no se deriva que esta prueba carezca de valor, sino que para ser eficaz requiere de la existencia de otros elementos corroborantes. En el caso de autos, estas declaraciones testimoniales no se encuentran suficientemente respaldadas por las restantes probanzas rendidas, que ya fueran analizadas oportunamente -y por las razones allí mencionadas-, por el tiempo necesario para que sea procedente la acción intentada.

Si bien se encuentra acreditado que el actor desarrolla la actividad citrícola desde hace mucho tiempo, no puede decirse lo mismo con respecto a que dicha actividad hubiese sido desarrollada en el específico inmueble sujeto a usucapión por el tiempo suficiente para que prospere la acción. Y en este punto, tampoco puede pasarse por alto que tal como expresa el actor en su escrito de demanda y se encuentra corroborado por la documental y por los testigos, aquél cuenta con la posesión y/o con el dominio de otros terrenos en los cuales desempeña igual actividad, por lo que gran parte de la documental, y particularmente la que se refiere a años mas antiguos, no puede ser tenida en cuenta a los efectos de acreditar la posesión que se invoca en este proceso.

Aun teniendo presente que algunos de esos instrumentos y la prueba informativa podrían acreditar la posesión animus domini sobre el inmueble mensurado, como ya se puntualizó oportunamente, estos elementos se remontan como fecha más antigua al año 2012, por lo que su valoración en conjunto con el resto de la prueba producida (declaraciones testimoniales e inspección ocular), carecen de aptitud para demostrar en forma indubitable la posesión de la precisa fracción que ha sido objeto del litigio, por el plazo que la ley establece.

Y es que no debe perderse de vista que la prescripción, al significar una variación en el carácter de perpetuo del derecho de propiedad, constituye un remedio excepcional, por lo que la prueba en este tipo de procesos, debe ser contundente, clara, precisa y convincente; debiendo ejercerse un mayor rigor y estrictez en la apreciación de los medios probatorios, debiendo ser el plexo probatorio concluyente.

En mérito a ello, concluyo que no se encuentran reunidos los requisitos necesarios para hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva.

6. En cuanto a las costas, se imponen a la parte actora (art. 61 CPCCT).

7. Honorarios: Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios, de los profesionales que intervinieron en el proceso (art. 265 inc. 7 del CPCCT) es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria, que fueron objeto de este juicio, conforme al 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 de dicha normativa.

Por ello,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Juan Carlos Perez, DNI 12.121.109, a través de su letrada apoderada, Dra. Lidia Ester Martorell, según lo ponderado.

II.- COSTAS a cargo de la parte actora, conforme se considera.

III.- HONORARIOS para su oportunidad.

HAGASE SABER

SMC.-

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

Actuación firmada en fecha 17/10/2023

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>.