

Expediente: **2069/18**  
Carátula: **JUAREZ HUGO WERTEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VII**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **16/12/2023 - 00:00**

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

90000000000 - ANIS, MIRIAN GLADYS-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27201780174 - JUAREZ, HUGO WERTEL-ACTOR/A

90000000000 - DIAZ, MARIA TOMASA-N/N/A

30715572318221 - AGENTE FISCAL II NOMINACION, -N/N/A

---

19

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VII

ACTUACIONES N°: 2069/18



H102074745988

**Autos: JUAREZ HUGO WERTEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

**Expte: 2069/18. Fecha Inicio: 24/07/2018. Sentencia N°: 958**

San Miguel de Tucumán, 15 de diciembre de 2023

**Y VISTOS:** los autos "JUAREZ HUGO WERTEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", que vienen a despacho para resolver, de los que

### **RESULTA:**

1. A fs. 8 (Expediente digitalizado en fecha 08/07/2021 SAE) se presenta el Sr. Juarez Hugo Wertel (DNI N° 8.117.222) e inicia proceso de prescripción adquisitiva sobre el inmueble ubicado en Calle Pública S/N Estación Araoz, Departamento de Leales, Provincia de Tucumán.

Señala que el inmueble que se pretende usucapir linda al este con Camino Público; al norte con Díaz, Manuel Everto; al sur con propietarios varios y canal de desagüe; al oeste con Ureña, Manuela y Viera, Cecilia. Asimismo indica que las medidas son: 84,49 mts. de frente desde el punto 9 al 11, y de contrafrente 268,42 mts. desde el punto 12 al 1. Que, a su vez mide de fondo, en el lateral norte 408,70 mts. y en el lateral sur punto 1 al 2 155,96 mts. y desde el punto 2 al 8 es de 137,81 mts. y del punto 8 al 9 de 151,01 mts., presentando una superficie total de 67457,8036 m2.

En cuanto a sus datos catastrales: Padrón inmobiliario 89459; matrícula catastral 24515 y N° de orden 238, Circunscripción II, Sección B Lámina 294, Parcela 317. Nomenclatura Municipal: Padrón 49459; Circunscripción II, Sección B, Lámina 294, Parcela 317.

Manifiesta que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de DÍAZ, Manuel Antonio, en el Libro 59, Folio 25, Serie B, del año 1950.

Al narrar los hechos de su pretensión indica que el 13/12/1973, la Sra. DÍAZ DE ANÍS, María Tomasa (L.C. 1.624.259) le vende a la Sra. DÍAZ DE GÓMEZ la fracción B1, y la fracción C1 al Sr. ROMANO, Alberto Agustín (L.E. 8.087.072). Luego, el 09/03/1987, el Sr. Romano, Alberto Agustín cede y transfiere a favor del usucapiente las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa del inmueble, habiéndose abonado en su totalidad por el precio de 2.500 australes. Esta cancelación -dice- fue en 09/03/1987. Posteriormente, el 18/03/2002, se certificaron sus respectivas firmas, esto es, del Sr. Romano y la del actor en autos (Juárez Hugo Wertel).

Alude que desde el momento de la operación, entró en posesión el inmueble manteniéndolo en condiciones, edificando una vivienda en donde actualmente reside con su familia. Señala también que el terreno se encuentra cerrado en su totalidad, siendo reconocido por los vecinos del lugar como tal. También manifiesta que ejerció otros actos posesorios que pretende acreditar con la documental que agrega.

Ofrece como documental: a) Plano de mensura para juicio de prescripción adquisitiva (N° 76318/17; Expte. 22172-C-17 fechado 02/10/17); b) Informe del Registro Inmobiliario; c) Boletos de compraventa entre: la Sra. Díaz de Anís, María Tomasa y la Sra. Díaz de Gómez, Hilda, de fecha 13/12/1973, entre la Sra. Díaz de Gómez, Hilda y el Sr. Romano, Alberto Agustín, fechado el 12/06/1980, y cesión de boleto de compraventa celebrado entre el Sr. Romano, Alberto Agustín y el Sr. Juárez, Hugo Wertel fechado el 09/03/1987 con su certificación de firmas de fecha 18/03/2002; d) Testimonio de Hijuelas de la Sra. Díaz de Anís, María Tomasa y de la Sra. Díaz de Gómez, Hilda, con sus rogatorias de inscripción; e) Recibos de pago de contribución que inciden sobre los inmuebles de la Comuna Rural de Estación Aráoz fechado el 24/10/1989 relativo a los períodos 1985 a 1989; f) Recibos de pago de contribución que inciden sobre los inmuebles de la Comuna Rural de Estación Aráoz fechado el 23/08/2007 correspondiente a los períodos 2002 a 2006; g) Nota al Sr. Delegado Comunal de Estación Araoz y Tacanas de fecha 19/01/1989; h) Certificado de libre deuda de fecha 24/10/1989; i) Pago anual Impuesto Registro Inmobiliario de los años 2016-2017 y 2018; j) fotografías de la vivienda donde reside con su familia desde el año 1987.

Como prueba testimonial ofrece los testimonios de: a) Valdez, Roque Marcelo (DNI 22.392.860) domiciliado en Estación Aráoz, departamento de Leales, Tucumán; b) Trejo, Juan Luis (DNI 17.161.122) domiciliado en Estación Aráoz, departamento de Leales, Tucumán; c) Amaya, Enrique Orlando, (DNI 11.937.124) domiciliado en Los Pereyra, departamento de Cruz Alta, Tucumán; d) Medina, Luis Ernesto (DNI 10.016.304) domiciliado en Estación Aráoz, departamento de Leales, Tucumán; e) Medina, Miguel Ángel (DNI 11.323.745) domiciliado en Estación Aráoz, departamento de Leales, Tucumán.

Ofrece asimismo como prueba, inspección ocular del inmueble a fin de constatar judicialmente el estado material del mismo, y a los efectos de que se describan las construcciones efectuadas en el inmueble.

2. Mediante proveído de fs. 65 se ordena: "1) Téngase por apersonado a JUÁREZ HUGO WERTEL en el carácter invocado, por constituido domicilio legal, désele intervención de ley. 2) Previo a todo trámite acompañe la documentación original base de la presente acción y se proveerá". Esto es cumplimentado por la parte interesada a fs. 66 y 67; por lo mediante providencia que a fs. 68 se ordena tener: "1) Por cumplido con lo requerido por el Juzgado. Resérvese la documentación original acompañada en caja fuerte del juzgado. 2) Atento a lo dispuesto por acordada 381/2016, previo a todo trámite, la parte actora deberá instalar y mantener en el inmueble objeto de autos un

cartel con medidas no inferiores a 2 mts de ancho x 1,5 de alto en un lugar visible, y durante todo el transcurso del juicio. El mismo deberá contener todas las referencias necesarias acerca de la existencia del pleito. Todo esto se realizará con la intervención del Juez de Paz de Estación Araoz-Dpto. Leales, quién deberá informar al juzgado sobre su cumplimiento. A sus efecto líbrese oficio haciéndose constar el número de DNI del actor y que se autoriza el uso de la fuerza pública, con allanamiento de domicilio en caso de ser necesario. 3) [...]. 4) Líbrese oficio al Registro inmobiliario para que remita asiento registral del inmueble objeto de autos, anotado en el Libro:59, Folio:25, Serie: B, año: 1950. A la Dirección Gral. de Catastro para que informe sobre: ubicación, extensión, linderos y valuación fiscal del inmueble identificado de la siguiente manera: Circunscripción: II, Sección: B, Lámina 294, Parcela: 317, Padrón: 89459, Matrícula: 24515, Orden: 238, ubicado en calle pública S/Nº-Estación Araoz Dpto. Leales. Asimismo se deberá informar si presenta inscripción en el Registro Inmobiliario. A la Dirección Gral. de Catastro Area Inmuebles Fiscales para que informe si el mismo figura como propiedad del estado”.

3. Librados los oficios de rigor, el Registro Inmobiliario informando que se adjunta copia del antecedente dominial correspondiente al Libro 59, Folio 25, Serie B, DPTO. Leales (fs. 80 y 81).

Por su parte la Dirección General de Catastro informa que según sus archivos, el Sr. MANUEL, ANTONIO DÍAZ, se registra como titular del Padrón Catastral N° 89.459, anotado en el Registro Inmobiliario: L:59 - F:25 - S: B - Año: 1950. Adjunta reporte de dominio de dicho inmueble donde consta que corresponde al departamento “10-LEALES”, localidad de Estación Aráoz, calle/ruta no especificado, se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón 89.459; Matrícula 24515; Orden 238; Circunscripción 2; Sección B; Lámina 294 cuyo contribuyente registrado es DÍAZ, Manuel Antonio, y en el apartado de observaciones se deja constancia que: “según nuestros registros, existen dos planos de prescripción adquisitiva N° 76318/2017 y N° 73794/2019 a nombre” (fs.73 y 74).

En cuanto al Departamento de Cartografía de esta dependencia, informa que posee las siguientes medidas lineales: a) Lado Nor-Este: 400.00m.- b) Lado sur-oeste: 457.80m.- c) Lado Sur-Este: 100.13m.- d) Lado Nor-Oeste: 300.13m.-; Consta una superficie de: 80.000,0000m<sup>2</sup>; Respecto a sus linderos: a) Costado Nor-Este: fracción 164 y calle; b) Costado Sur-Este: Calle; c) Costado Nor-Oeste: fracción 154 y parte de fracción 153; d) Costado Sur-Oeste: Calle.

4. De la inspección ocular ordenada surge lo siguiente: “... siendo la hora 10:30, me constituí en el inmueble ubicado en la localidad de Estación Aráoz, Dpto. Leales, Tucumán, motivo de estas actuaciones, procediendo a realizar las medidas correspondientes e informando al respecto lo siguiente: 1º) El inmueble se encuentra ubicado en la localidad de Estación Araoz, Dpto. Leales, Tucumán, sobre calle pública s/n a cuatrocientos metros aproximadamente de la ruta provincial N°302. Se procedió en compañía de la parte actora, quien solicita la colocación de un cartel indicativo con referencias acerca de la existencia del presente juicio en un lugar visible del inmueble objeto de esta Litis, y el Agente Frías José Luis, cargo 6726. El cual corroboro que el cartel posee la altura necesaria para ser visto desde el camino principal de acceso y su leyenda contenía lo siguiente: ‘JUAREZ HUGO WERTEL C/ S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA - 2069/18’ JUZGADO: CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA SÉPTIMA NOMINACIÓN. DR. CARLOS ALBERTO ARRAYA - JUEZ SUBROGANTE” (fs.86/vta).

5. Mediante escrito de fs. 89 se presenta el actor solicitando se corra traslado de la demanda. Mediante proveído de fs. 90 se ordena: “1) [...] previo a todo trámite líbrese oficio 1) Al Juzgado Federal Secretaría Electoral para que se sirva informar el último domicilio que registrare el ciudadano DIAZ MANUEL ANTONIO. 2) A Mesa de Entradas Civil para que informe si se encuentra iniciado el sucesorio del mismo. [...]”. Del informe de Mesas de Entradas Civil que obra a fs. 92 a

97/vta, surge, particularmente en fs. 96, que existe un expediente iniciado por el causante DIAZ Manuel Antonio, bajo el Nro. 458864, del año 1968, iniciado en fecha 29/11/1968 (Secretaría n° 7, Juzgado 4, Hoy Sec.: 2). Por su parte, el Juzgado Federal informó a fs. 99/vta. lo siguiente: "... hoy veintisiete de diciembre de dos mil dieciocho, informando no se puede estar a lo solicitado en razón de existir varios ciudadanos con idénticos datos según consta en los archivos de la Secretaría Electoral. [...]".

Atento a lo informado, mediante presentación que obra a fs. 103 la actora solicita se libre oficio a los autos correspondientes al Expte. 458864 del año 1968. Esto es atendido mediante providencia de fs. 104 en donde ordena librar oficio al Juzgado en Familia y Sucesiones de la 3° nom. a fin que se sirva informar los herederos declarados y sus respectivos domicilios en los autos caratulados: "DÍAZ MANUEL ANTONIO S/ SUCESIÓN" EXP: 458864/68 (iniciado el 29/11/68), asimismo remita fotocopias de las resoluciones que obren en los protocolos de sentencia, en caso de encontrarse los mismos archivados, se arbitren los medios para desarchivarlos.

A fs. 110 se remiten las actuaciones requeridas, siendo reservadas en secretaría a fs. 111. A fs. 112 se presenta a despacho la actuaría informando a S.S. que: "... teniendo a la vista los autos caratulados 'Díaz Manuel Antonio s/sucesión' Expte.: 458864/68, del mismo surge que en fecha 19/12/68 (fs. 15 vta) se declara abierto el Sucesorio. En fecha 17/09/69 (fs. 21) se dictó Sentencia declaratoria de herederos declarando único y universales herederos a: Juana Nélide Santillán de Díaz (en el carácter de cónyuge superstite), Ilda o hilda Díaz de Gómez, Manuel Everto o Ernesto Díaz o Díaz, Eleodoro Marcial Díaz, María Tomas Díaz de Anís, Manuel antonio Díaz, Juana Nélide Díaz y Pedro Antonio Díaz (en el carácter de hijos matrimoniales). En fecha 07/05/71 se dictó Sentencia de inventario y avalúo - partición y adjudicación. En fecha 14/06/71 se dictó sentencia ampliando la declaratoria de herederos incluyendo a: Felipe Raul Díaz (en el carácter de hijo legítimo). Los domicilios de todos los herederos surge a fs. 14 en estación Araoz Dpto Leales con excepción de la Sra. Juana Nélide Díaz que vive en la ciudad, sin indicar el domicilio exacto de los mismos. Es mi informe.-". Atento a ello, en misma foja se decreta librar oficio al Juzgado Federal Secretaría Electoral, para que informe, teniendo a la vista el padrón nacional, los últimos domicilios que registraren los ciudadanos: 1) Juana Nélide Santillán de Díaz, 2) Ilda o Hilda Díaz de Gómez, 3) Manuel Everto o Ernesto Díaz o Días, 4) Eleodoro Marcial Díaz, 5) María Tomás Díaz de Anís, 6) Manuel antonio Díaz, 7) Juana Nélide Díaz, 8) Pedro Antonio Díaz y 9) Felipe Raúl Díaz y a Mesa de Entrada Civil para que informe si se encuentra iniciado el sucesorio de los mismos.

A fs. 114 se ordena la devolución de las actuaciones obrante en los autos caratulados "Díaz Manuel Antonio s/sucesión" Expte.: 458864/68 solicitados oportunamente a la vista.

En fs. 132, Mesa de Entradas Civil informa que no registra ingreso en su sistema informático de ninguna sucesión a nombre de: "ILDA O HILDA DÍAZ - ELEODORO MARCIAL DIAZ - FELIPE RAUL DIAZ - JUANA NELIDA DIAZ".- Registra ingreso en su sistema informático y su fichero manual, sucesiones a nombre de: "SANTILLÁN JUANA NÉLIDA - DIAZ MANUEL EVERTO O ERNESTO - DIAZ MARIA TOMASA - DIAZ MANUEL ANTONIO - DIAZ PEDRO ANTONIO".

Por su parte, el Juzgado Federal informa a fs. 139/vta lo siguiente: "//cibido hoy catorce de Junio de dos mil diecinueve, informo que el ciudadano **DIAZ Ilda**, M.I.N° 8.926.138, registra domicilio en Santiago 2535, Capital, Tucumán, fallecido el 13/01/1995. **DIAZ María Tomasa**, M.I.N° 1.624.259, Estación Araoz, Leales, Tucumán, **DÍAZ Eleodoro Marcial**, en Viamonte 940, Capital, Tucumán, fallecido el 11/11/2014, **DIAZ Juana Nélide**, en Paraguay 2498, Capital Tucumán, **DIAZ Felipe Raúl**, en Estación Araoz, Leales, Tucumán, fallecido el 21/05/2015, **DIAZ Manuel Everto**, en Mendoza 402, Ranchillos, Cruz Alta, Tucumán, fallecido el 06/11/2001, **SANTILLAN Juana Nélide**, en Estación Araoz, Leales, Tucumán, fallecido el 07/07/1979, en cuanto a **DIAZ Pedro Antonio** y **DIAZ**

**Manuel Antonio**, no se puede estar a lo solicitado ya que se encuentran varios ciudadanos homónimos, según consta en los archivos de esta Secretaría Electoral a mi cargo”.

Mediante providencia de fs. 145 se ordena: “En atención a las constancias de autos en especial lo informado por el Registro Inmobiliario a fs. 80 y la copia de hijuela perteneciente a la Sra. Tomasa Díaz de Anís (fs. 22/28), líbrese nuevo oficio al Registro Inmobiliario a fin que informe si dicha hijuela fue inscrita en el Registro Inmobiliario y si se traslado a matrícula registral. A sus efectos acompañe el interesado copia de la hijuela mencionada a los fines de adjuntar al oficio. A lo demás, oportunamente”.

En fs. 154, el Registro Inmobiliario informa que: “... Si pudo determinarse que la hijuela ingresó bajo el nro. 4891 del año 1983 y por lo que surge de las anotaciones marginales de los antecedentes dominiales involucrados, aquella se inscribió en forma provisional, operando la caducidad de dicha inscripción por falta de reingreso del documento citado. [...]”.

Mediante providencia de fs. 167 se ordena en los siguientes términos que: “1) De la lectura del testimonio de hijuela obrante en autos (fs. 22/26), y sin perjuicio de no haber sido inscripto en forma definitiva, conforme lo informado por el Registro Inmobiliario (fs. 154), corresponde sustanciar el presente proceso de prescripción con la heredera adjudicataria del inmueble: María Tomasa Díaz de Anís, LC: 1.624.259, domiciliada en Estación Araoz- Leales Tucumán. 2) Cítese a María Tomasa Díaz de Anís, LC: 1.624.259, para que se apersona a estar a derecho en la presente causa y córrasele traslado de la demanda para que la conteste el en término de SEIS DÍAS, bajo apercibimiento de ley. PERSONAL. [...]”.

Por decreto de fecha 02/03/2020 (fs. 173) se ordena, “1) [...]. 2) Líbrese oficio al Registro Civil y Capacidades de las Personas de la Provincia de Tucumán, AFIP y ANSES a fin que informe el último domicilio que registrare la ciudadana María Tomasa Díaz de Anís, LC: 1.624.259”.

A fecha 18/09/2020 (SAE), se presenta la actora y solicita la suspensión de los términos del proceso en virtud de Pandemia y atento a que el Sr. Juárez Hugo Wertel es un paciente de riesgo por su edad y enfermedades preexistentes, sumado al temor de desplazarse a la ciudad de San Miguel de Tucumán. Esta solicitud es atendida favorablemente mediante providencia de fecha 30/09/2020.

6. En fecha 08/07/2021, se apersona en el proceso la Sra. Mirian Gladys Anís (DNI 14.721.004) a los efectos de realizar la siguiente manifestación: “Soy hija de la señora MARIA TOMASA DIAZ quien se domicilia también en esta localidad Est. Araoz, acompaño acta de nacimiento. Las tierras a que se hace mención en el presente juicio pertenecieron a mi madre y hace más de 30 años fueron vendidas al Sr. Hugo Wertel Juarez quien vive con su familia. El Sr. Juárez es vecino y vive a 6 cuabras aproximadamente de nuestro domicilio”.

Por decreto del 30/07/2021 se dispone: “1) [...]. 2) Encontrándose apersonada en autos la Dra. Diaz Sandra Viviana por la parte actora, Sr. JUAREZ HUGO WERTEL y existiendo contraposición de intereses con la parte demandada, a la intervención peticionada de MIRIAN GLADYS ANIS, DNI: 14.721.004, en el carácter incoado y en los términos de ésta presentación, por improcedente, no ha lugar. 3) Asimismo se hace saber a las partes que los términos en los presentes autos se encuentran suspendidos por decreto de fecha 30/09/2020”.

Por presentación de fecha 27/08/2021, la actora solicita el levantamiento de la suspensión de términos en el presente juicio, y también, se libren nuevos oficios al Registro Civil y Anses a los fines de corroborar el domicilio de la Sra. María Tomasa Díaz. Por decreto del 06/09/2021 se reabren los términos suspendidos mediante providencia de fecha 30/09/2021; asimismo, se libran los oficios solicitados al Registro Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia de Tucumán, AFIP y

ANSES a fin de que informe el último domicilio que registrare la ciudadana María Tomasa Díaz de Anís.

A fecha 14/09/21 el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia de Tucumán, comunica que: "... según surge de la base informática del Registro Nacional de las Personas a la que tiene acceso este Registro Civil, la ciudadana MARIA TOMASA DIAZ DE ANIS denunció como su último domicilio N° 0 Estación Araoz y Tacanas [...]". La AFIP contesta en fecha 16/09/2021, adjuntando la información solicitada según sus registros informáticos. Por su parte, la ANSES contesta a fecha 16/09/2021.

Por presentación de fecha 18/10/2021, la actora solicita se corra traslado a la Sra. María Tomasa Díaz a los efectos de que tome conocimiento del presente juicio.

Mediante decreto de fecha 26/10/2021, atento a las constancias de autos, y a los informes remitidos por el Registro Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia de Tucumán, AFIP y ANSES, coincidiendo que el domicilio de la Sra. DIAZ MARIA TOMASA (CUIL 23016242594), es: Estación Araoz - Leales, habiéndose notificado a la misma en fecha 17/12/2019 el decreto de fecha 04/12/2019 que ordena el traslado de la demanda, se tiene por incontestada la demanda por la demandada Sra. Díaz María Tomasa.

7. Mediante presentación de fecha 25/03/2022 la actora solicita la apertura de la causa a prueba.

Por decreto de fecha 06/04/2022 se ordena: "1. [...]. 2. Apertura a prueba: [...] ábrase a prueba la presente causa. Las partes deberán proponer, dentro de los primeros CINCO DÍAS del plazo probatorio, todos los medios de prueba de que intenten valerse (artículo 397 C.P.C.C.T.). Se hace saber que para mayor seguridad jurídica que se aplicará al presente proceso el criterio de distribución de la carga de la prueba previsto en el artículo 1.735 del CCyCN. En consecuencia deberán ofrecer los elementos de convicción que hagan a su defensa y no sólo a los hechos alegados. [...]". Asimismo, se convoca a las partes a Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas para el día 08/08/2022 la cual se celebrará a través del sistema de videoconferencia empleando la plataforma Zoom.

En fecha 08/08/2022 se celebra la primera audiencia de Proveído de Pruebas formándose los siguientes cuadernillos en forma independiente: 1) Actor: Prueba Documental (A1); Prueba Testimonial (A2); y Prueba de Inspección Ocular (A3). 2) Demandada: No ofreció pruebas. A tales efectos se estableció el plan de trabajo procediéndose a fijar como fecha de Audiencia de Vista de Causa (Prueba testimonial), para el día 20/03/2023, a celebrarse por la plataforma Zoom.

El 20/03/2023 se agregan las pruebas ofrecidas por las partes, siendo producidas en su totalidad las ofrecidas por la parte actora, y resultando que la demandada no ofreció pruebas.

8. Mediante presentación del 03/05/2023, la actora solicita se agreguen los alegatos y pasen los autos a despacho para dictar sentencia de fondo. En virtud de ello, se corre vista al Agente Fiscal de la II Nom. en fecha 09/05/2023 para que emita dictamen. A fecha 18/05/2023 se presenta el dictamen del Agente Fiscal.

9. Por providencia del 20/09/2023, se agrega el pago de planilla por parte de la actora y pasan los autos a despacho para dictar sentencia de fondo.

## **CONSIDERANDO:**

1. Pretensión del usucapiente

Se presenta el Sr. Juárez Hugo Wertel, y promueve acción de usucapión sobre el inmueble ubicado en Calle Pública S/N, de Estación Araoz, departamento de Leales, en la Provincia de Tucumán. Individualiza el inmueble conforme plano de mensura para prescripción adquisitiva (Plano N° 76318/17 aprobado el 02/10/2017 por la Dirección General de Catastro en el Expte. 22172-C-17), que linda al Este con camino público; al Norte con Díaz, Manuel Everto; al Sur con propietarios varios y canal de desagüe; al Oeste con Ureña, Manuela y Viera, Cecilia. Determina que sus medidas son: 84,49 mts. de frente desde el punto 9 a 11 y de contrafrente 268,42 mts. desde el punto 12 al 1. Que de fondo, en el lateral Norte 408,70 mts. y en lateral Sur punto 1 al 2, 155,96 mts; y desde el punto 2 al 8 es de 137,81 y del punto 8 al 9 de 151,01 mts., teniendo como superficie total: 67457,8036 m2.- Nomenclatura catastral: Padrón Inmobiliario 89459, Matrícula Catastral 24515 y Nro. de Orden 238, Circunscripción II, Sección B, Lámina 294, Parcela 317. Inmueble asentado en el Registro Inmobiliario bajo la matrícula o libro y folio: L°59 - F° 21, 25 y 29 - Serie B año 1950, dpto Leales, y del cual surge, su titular es el Sr. Díaz, Manuel Antonio.

Funda su pretensión alegando que en fecha 13/12/1973 la Sra. Díaz de Anís, María Tomasa (L.C. 1.624.259) le vendió a la Sra. Díaz de Gómez Hilda (L.C. 8.926.138), una fracción de terreno denominada B1, la cual habría adquirido por herencia de su padre, el Sr. Díaz, Manuel Antonio, en fecha 12/06/1980. Atento a ello, la Sra. Díaz de Gómez Hilda, vende la fracción B1 y C1 al Sr. Romano Alberto Agustín (L.E. 8.087.072). Este último el 09/03/1987, le cedió y transfirió al usucapiente, Sr. Juárez Hugo Wertel, las acciones y derechos emergentes del boleto de compraventa del inmueble, habiéndose abonado la totalidad del precio de dicho instrumento por la suma de 2.500 australes en fecha 09/03/1987. El 18/03/2002 se certificaron las firmas del Sr. Romano, Alberto Agustín y el Sr. Juárez, Hugo Wertel.

Afirma que desde la fecha de la cesión, ejerce actos posesorios de forma continua, pública, pacífica e ininterrumpida, por un lapso superior inclusive al exigido por aquél entonces, el Código Civil.

La Dirección General de Catastro informa que el inmueble ubicado en la localidad de Estación Araoz, departamento de Leales, sobre calle pública S/N°, le corresponden los siguientes datos catastrales: Padrón 89.459, Circunscripción 2, sección B, lámina 294, manzana/parcela -, parcela 317, nombre del contribuyente Díaz, Manuel Antonio. Medidas: Lado Nor-Este 400.00m. Lado Sur-Oeste 457,80m. Lado Sur-Este 100,13m. Lado Nor-Oeste 300.13m. Superficie de 80.000,0000 m2. Linderos: Costado Nor-Este fracción 164 y calle; Costado Sur-Este, Calle; Costado Nor-Oeste, fracción 154 y parte de fracción 153; Costado Sur-Oeste, calle. Linderos: Costado Nor-Este, Manuel Eberto Díaz; Costado Sur-Este, calle pública; Costado Nor-Oeste, en parte con Miguel Ureña y en parte con Assan Massen Assan; Costado Sur-Oeste, Canal de Desagüe y Drenaje D.P.O. Asimismo, el plano nro. 76318/17, de mensura para prescripción adquisitiva, se encuentra visado mediante expte. Nro. 22172-C-17, fechado 02/10/2017 (fs. 70/73).

Asimismo, esta dependencia informó que el inmueble identificado con el padrón catastral Nro. 89459, no figura en su sistema como Propiedad del Superior Gobierno de la Provincia ni tampoco consta que éste tenga algún derecho sobre el mismo (fs. 77).

Por su parte el Registro Inmobiliario ha remitido copia fiel del asiento registral, informando que al padrón 89459 le corresponde el antecedente dominial asentado en el Libro 59, Folio 25 de la Serie B, departamento de Leales (fs. 81). Cuyo titular de dominio es Díaz Manuel Antonio desde el 20/10/1950.

Habiéndose constatado que se abrió el sucesorio del titular registral, y confirmándose según informe del Registro Inmobiliario a fs. 154 que la heredera adjudicataria del inmueble objeto de este proceso resulta ser la Sra. Díaz de Anís María Tomasa, el proceso se sustancia con ella corriéndose traslado

a fs. 171. La demanda no se contesta y mediante decreto de 26/10/2021 se tiene por incontestada la demanda por la demandada.

## 2. Ley aplicable a autos

A partir del 01/08/2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial Unificado de la Nación (CCCN), no obstante ello en el caso en el que pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1909 del CCCN corresponde aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, puesto que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7 CCCN).

## 3. Marco normativo

Resulta necesario dejar sentado los presupuestos que serán necesarios para la procedencia de la acción, a fin de un análisis metódico y ordenado de la cuestión traída a estudio.

En primer término, cabe recordar que el derecho de propiedad se encuentra garantizado constitucionalmente en los arts. 14 y 17 de nuestra Carta Magna, los que consagran, respectivamente, el derecho a usar y disponer de la propiedad y su inviolabilidad. Así también, resultan de aplicación Tratados Internacionales de jerarquía constitucional enumerados en el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, en lo pertinente, Art. XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y Art. 21 Convención Americana sobre Derechos Humanos, llamada Pacto de San José de Costa Rica.

A esto debe agregarse que, en forma concordante, el art. 2510 del CC enuncia: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad”.

De esta inteligencia, se infiere que el derecho real de dominio se encuentra revestido de un marco de perpetuidad, exclusividad y absolutidad.

Frente a estos caracteres, corresponde ver bajo qué circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley”. Es decir que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditándose la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (cfr. arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y cts. del CC).. Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones o si las hubiera debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el poseedor conforme lo dispone el art. 3866 del CC y queda sin efecto en los supuestos del art. 3987 es decir cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

A su vez, cabe tener presente que por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, la actora deberá cumplir fehacientemente los extremos exigidos por ley, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de

domino. De ahí que será una carga procesal del accionante la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (corpus y animus), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (cfr. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed. Rubinzal- Culzoni, 2017, pág. 279).

Asimismo, a los requisitos mencionados se deberán adicionar las exigencias de la ley n° 14.159, que aluden a una clara individualización del inmueble pretendido, un correcto contradictorio con quien resulte titular del derecho de dominio y una estricta apreciación de las pruebas.

#### 4. Valoración probatoria

Sentado ello, corresponde abocarse al análisis del caso traído a estudio a fin de verificar si en el presente se han cumplido con los requisitos para la procedencia de la acción.

##### 4.1. Individualización del inmueble a prescribir

El inmueble ha sido individualizado mediante plano de mensura para prescripción adquisitiva Nro. 76318/17 aprobado por la Dirección General de Catastro mediante expediente n° 22172-C-17, fechado el 02/10/2017, cuyos datos identificatorios, linderos, medidas y superficie del inmueble dejo por reproducidos en honor a la brevedad. El plano se encuentra a nombre de Juárez, Hugo Wertel en carácter de poseedor. Se observa así entonces que mediante el mencionado instrumento, la parte actora ha cumplido de manera acabada con la debida individualización del inmueble a usucapir, cumpliendo así con la expresa manda legal del art. 24 inc.b, ley 14.159.

##### 4.2. Individualización del titular del dominio

El Registro Inmobiliario de Tucumán ha informado que el titular del dominio es el Sr. Díaz Manuel Antonio por compra a la Cía. Azucarera Tucumán en fecha 27/10/1950 mediante escritura Nro. 551 (30/09/1950).

Conforme las constancias de autos, a fs. 96 se informó de Mesas de Entradas Civil que se inició un proceso sucesorio teniendo como causante al Sr. Díaz Manuel Antonio, radicado en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la 3° Nom., bajo el expediente nro. 458864/68, iniciado en fecha 29/11/1968 y caratulado como "Díaz Manuel Antonio s/sucesión. Que, del oficio solicitando la vista de dichos autos, a fs. 112 se realizó informe actuarial del cual surgen como herederos declarados: a) Juana Nélica Santillán de Díaz (cónyuge superstite); b) Ilda o hilda Díaz de Gómez; c) Manuel Evert o Ernesto Díaz o Días ; d) Eleodoro Marcial Díaz; e) María Tomas Díaz de Anís; f) Manuel antonio Díaz; g) Juana Nélica Díaz; h) Pedro Antonio Díaz. Más tarde se amplió la declaratoria de herederos incluyendo al Sr. Felipe Raul Díaz. Y en fecha 14/06/71 se dictó sentencia de inventario y avalúo - partición y adjudicación.

En atención a las constancias de autos, esto es lo informado por el Registro Inmobiliario a fs. 80 y la copia de hijuela perteneciente a la Sra. Díaz de Anis Tomasa, se solicitó se informe si dicha hijuela fue inscripta en el Registro Inmobiliario y si se trasladó a matrícula registral (fs. 145). Esto es contestado a fs. 154, informando que si pudo determinarse que la hijuela ingresó bajo el nro. 4891 del año 1983 y por lo que surge de las anotaciones marginales de los antecedentes dominiales involucrados, aquella se inscribió en forma provisional, operando la caducidad de dicha inscripción por falta de reingreso del documento citado.

En virtud de lo antes señalado e informado, a fs. 167 se sustanció el proceso de prescripción con la heredera adjudicataria, María Tomasa Díaz de Anís. Ello, atento a que su hermana, la Sra. Hilda Díaz de Gómez, según obra a fs. 139/vta. se encuentra fallecida desde fecha 13/01/1995 y tampoco se registran procesos sucesorios abiertos a su nombre según se informó por parte de Mesas de

Entradas Civil a fs. 132.

Cursadas las respectivas cédulas de traslado de la demanda a la Sra. Díaz de Anís, Tomasa en el carácter de heredera del titular registral, no siendo contestada la misma, el contradictorio ha quedado debidamente conformado, toda vez que se han realizado todas las diligencias necesarias para la notificación de quienes pretendan un derecho sobre él, en consecuencia, se ha dado cumplimiento con el art. 24 inc. a ley 14.159.

#### 4.3. Acervo probatorio

El actor señala en su pretensión que ejerce la posesión del inmueble a raíz de un contrato de cesión y transferencia celebrado entre él y el Sr. Romano, Alberto Agustín (L.E. 8.087.072) fechada el 09/03/1987, de los derechos emergentes del boleto celebrado a su vez, entre el Sr. Romano y la Sra. Hilda Díaz de Gómez, quien habría adquirido, la porción adjudicada de su hermana, Sra. Tomasa, Díaz de Anís, mediante boleto de compraventa fechado el 13/12/1973.

Como prueba de sus dichos el actor acompañó la siguiente prueba documental:

\* Informe de dominio Nro. 21228 (19/04/2018) correspondiente al libro N° 59, folio N° 21, 25 y 29, serie B, año 1950, departamento de Leales, titular Díaz Manuel Antonio.

\* Certificado de libre deuda extendido en fecha 24/10/1989 por la comuna Estación Aráoz y Tac., respecto al inmueble ubicado en la jurisdicción de dicha comuna, identificado con el padrón N° 89.459 otorgado por la Dir. Gral. de Rentas de la Provincia de Tucumán sito en Estación Aráoz, propiedad del Sr. Díaz, Manuel Antonio donde consta que no adeuda contribuciones que inciden sobre inmuebles hasta el día 30/12/1989.

\* Nota firmada por el Sr. Juárez, Hugo Wertel, dirigida al Sr. Delegado Comunal de Estación Aráoz y Tac., fechado el 19/01/1989, solicitando se arbitren los medios para proceder a la limpieza total del inmueble padrón N° 89.459 de su propiedad, ubicado a pocos metros de la Villa por haber quedado inutilizado a consecuencia de haber sido utilizado por la Comuna para la descarga de residuos y escombros desde 1978.

\* Recibos extendidos por la comuna de Estación Aráoz y Tac. correspondientes al padrón 88459, por el concepto de contribuciones s/ inmuebles Nros. 110232 (fechado 24/10/1989), 110233 (fechado 24/10/1989) y 002403 (fechado 23/08/2007), correspondientes a los siguientes períodos: a) pagos 1° a 4° del año 1985; b) pagos 1° a 4° del año 1986; c) pagos 1° a 4° del año 1987; d) pagos 1° a 4° del año 1988; e) pagos 1° a 4° del año 1989; f) pagos correspondientes a los años 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006.

\* Testimonios de Hijuelas de las Sras. María Tomasa Díaz de Anís (Nro. 004891), e Hilda Díaz de Gómez (Nro. 004891) extendidas en los autos caratulados "Díaz, Manuel Antonio.- s/Sucesión" cuyas partes pertinentes disponen: a) "HIJUELA DE MARIA T. DIAZ de ANIS.- Importe esta hijuela la suma de Pesos Ley diez y ocho mil ciento ochenta y ocho: UN MIL SEISCIENTOS ONCE con ONCE centavos.- Se le adjudica en pago: La segunda fracción (denominada B-1); se trata de un polígono irregular compuesto de cuatrocientos ocho metros veintitres centímetros cuadrados al Norte; cuatrocientos un metros sesenta y cinco centímetros cuadrados al Sud; noventa y cuatro metros sesenta y un centímetros cuadrados al Este; y ciento cuarenta y seis metros noventa y tres centímetros cuadrados al Oeste o sea lo comprendido dentro de los siguientes linderos: al Norte, fracción A-1 adjudicada al coheredero Manuel everto Díaz; al Sud, fracción A-3 adjudicada a la coheredera Hilda Díaz de Gómez, ambas en esta misma sucesión; al Este, camino público; y al Oeste Miguel Ureña y Assan Massen Assan, con una superficie de cuatro hectáreas siete mil ocho

cientos sesenta y dos, seis mil ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados.- [...]”; y b) “HIJUELA DE HILDA DIAZ de GOMEZ: Importa esta hijuela la suma de pesos Ley diez y ocho mil ciento ochenta y ocho: UN MIL SEISCIENTOS ONCE con ONCE centavos.- Se le adjudica en pago: La tercera fracción (denominada C-1); se trata de un triángulo irregular compuesto de cuatrocientos un metros sesenta y cinco centímetros cuadrados al Norte; cuatrocientos sesenta metros sesenta centímetros cuadrados al Sub; y doscientos treinta y ocho metros treinta y ocho centímetros cuadrados al Oeste, o sea lo comprendido dentro de los siguientes linderos: al Norte, fracción A-3 adjudicada a la coheredera María T. Díaz de Anis en esta misma sucesión; al Sud, Cía. Wenceslao Posse, hoy Assan Massen Assan, calle pública de por medio; al Este, vértice del triángulo, confluencia de camino y calle pública; y al Oeste, Miguel Ureña, con una superficie de CUATRO hectáreas, siete mil ochocientos sesenta y dos, seis mil ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados.- [...]”.

\* Rogatorias n° 006649 y 006650 de las hijuelas antes mencionadas.

\* Boleto de compraventa celebrado entre las Sras. María Tomasa Díaz de Anis (C.N. 1.624.259) e Hilda Díaz de Gómez (C.N. 8.926.138), donde aquélla le vende esta última su fracción adjudicada en la sucesión del Sr. Díaz, Manuel Antonio, en los siguientes términos: “... 1°) La vendedora vende a la compradora una fracción de terreno (denominada B.1) de forma de 1 polígono irregular compuesto de cuatrocientos ocho metros veintitrés centímetros cuadrados al Norte; cuatrocientos un metro sesenta y cinco centímetros cuadrados al final; noventa y cuatro metros sesenta y un centímetros cuadrados al Este; y ciento cuarenta y seis metros noventa y tres centímetros cuadrados al Oeste [...] 2°) Esta venta se realiza por la suma de pesos Ley 18188 un mil (\$1.000) que recibió la vendedora con anterioridad a éste convenio de manos de la señora Hilda Díaz de Gómez. [...] Tacanas 13 de Diciembre de 1973.- El Juez de Paz que suscribe certifica que las firmas que anteceden son auténticas de las señoras María Tomasa Díaz de Anis y de doña Hilda Díaz de Gómez por haber sido puestas en mi presencia; doy fe.-”.

\* Boleto de compraventa celebrado entre la Sra. Hilda Díaz Vda. de Gómez (L.C. 8.926.138) en el carácter de vendedora y el Sr. Romano Alberto Agustín Romano (L.E. 8.087.072) casado en primeras nupcias con doña Berta Amalia Gómez, fechado el 12/06/1980 y cuya parte pertinente se manifiesta: “... PRIMERO: Doña Hilda Díaz Vda. de Gómez VENDE a Don Alberto Agustín Romano, un inmueble, con todo lo en él cercado, plantado, edificado y demás adherido al suelo, compuesto de dos fracciones que al estar unidas forman una sola propiedad, consistente en la segunda fracción (denominada B-1) del inmueble ubicado en Estación Araoz, Dept. de Leales de esta provincia; compuesto de 408,23 mts. al NORTE; 401,65 mts. al SUD; 94,61 mts. al ESTE; t 146,93 mts. al OESTE; o sea lo comprendido dentro de los siguientes linderos: al NORTE: fracción A-1 de propiedad del Sr. Manuel Everto Díaz; al SUD: fracción C-1 con la cual se encuentra unida; al ESTE: camino público y al OESTE: Miguel Ureña y Assan MAssen Assan, con una superficie de 4 Has. 7862,6159 mts<sup>2</sup>, y la tercera fracción (denominada C-1) del mismo inmueble, compuesta de 401,65 mts, al NORTE; 460,60 mts. al SUD; y 238,38 mts. al OESTE, o sea lo comprendido dentro de los siguientes linderos: al NORTE: fracción B-1, la que también se encuentra comprendida en esta venta; al SUD: Cia. Wenceslao Posse hoy Assan Massan Assan, calle pública de por medio; al ESTE: vértice del triángulo confluencia del camino y calle pública; y al OESTE: Miguel Ureña, con una superficie de 4 Has. 7852,6154 mts.<sup>2</sup>. CORRESPONDE: Al vendedor la fracción B-1 por compra que hiciera a doña María Tomasa Díaz de Anis y la fracción C-1 por herencia de su padre Don Manuel Antonio Díaz y que consta en hijuela de fecha 13 de Julio de 1972 la cual se encuentra en trámite de inscripción. [...]”.

\* Cesión de los derechos emergentes del boleto de compraventa indicado anteriormente entre el Sr. Romano Alberto Agustín, en favor del Sr. Juárez Hugo Wertel del cual consta: “... San Miguel de Tucumán, marzo 9 de 1987.- En la fecha indicada ‘ut-supra’ el propietario del inmueble objeto del

boleto de compra-venta que precede D. ALBERTO AGUSTÍN ROMANO, CEDE Y TRANSFIERE en favor de HUGO WERTEL JUAREZ, argentino, casado, DNI 8.117.222 domiciliado en Agua Dulce Depto. Leales, todos los derechos y acciones emergentes del BOLETO de COMPRAVENTA de INMUEBLE que antecede que fuera celebrado el 12 de junio de 1980 con intervención fiscal mediante sello de la Dirección General de Rentas de fecha 24 de junio del mismo año, entre el cedente Alberto A. Romano y la Sra. HILDA DIAZ Vda. de GOMEZ.- En consecuencia queda el CESIONARIO de este boleto D. Hugo w. Juárez SOBROGADO en todos los derechos y acciones que le corresponden a Alberto Agustín Romano como comprador que fuera del inmueble que hoy cede a Juárez.- El cesionario Juárez toma la posesión del inmueble la que le es otorgada por el cedente Romano.- Esta CESIÓN-VENTA de inmueble se realiza por la suma de DOS MIL QUINIENTOS AUSTRALES que Juárez le hace entrega en manos de Romano quién lo recibe de conformidad.- Este instrumento sirve también de recibo del dinero entregado por Juárez.- Se aclara que lo único que Romano NO CEDE son los cupos azucareros que totalizan 36.000 kgms. (cláusula cuarta).- El comprador-cesionario está facultado a gestionar la escrituración del inmueble tanto a la Sra. Hilda Díaz Vda. de Gómez y María Tomasa Díaz de Anis.", y certificación de firmas de los Sres. Alberto Agustín ROMANO (L.E. 8.087.072) y Hugo Wertel JUAREZ (DNI 8.117.222) de fecha 18/03/2002.

\* Tres comprobantes de pago anual cancelados de impuesto inmobiliarios correspondientes a los períodos de 2016, 2017 y 2018, sobre el padrón N° 89459, con ticket de Rapipago fechados el 15/12/2015 (pago anual 2016); 19/12/2016 (pago anual 2017); y 22/12/2014 (pago anual 2018).

\* Seis comprobantes de pago de impuesto inmobiliario del padrón 2016073794 correspondientes al año 2016 desde cuota 06 a cuota 12, todos con ticket de Rapipago fechados el 30/01/2017. Sobre el mismo padrón, correspondiente al período 2017, once comprobantes de cuotas 01 a la 11, con tickets de Rapipago fechados en el siguiente orden: a) 30/01/2017, cuotas 01 y 02; y b) 20/03/2017, cuotas 03 a 11 de dicho período.

\* Plano de mensura Nro. 76318/17 aprobado mediante expediente 22172-C-17 el 02/10/2017.

\* De las constancias de autos surge a fs. 96 que el titular del dominio que se pretende usucapir, se encuentra fallecido.

\* De la inspección ocular ordenada a fin de que se constate judicialmente el estado material del mismo, se describa las construcciones efectuadas en el inmueble si las hubiera, se detalle las mejoras realizadas, su antigüedad y cualquier otro dato que resulte de interés para la causa. Mediante providencia de fecha 29/09/2022 se ordena practica la inspección en el inmueble objeto de este proceso, ubicado en calle pública S/N°-Estación Araos Depto. Leales, conforme se solicita en el escrito de ofrecimiento de prueba cuya copia se adjunta conjuntamente al plano de mensura presentado en la actuación digital de fecha 16/09/2022, y fijándose como fecha de inspección, el 18.10.2022. De esta inspección ocular surge lo siguiente: "1°) La Dra. Sandra Díaz solicita en este acto que la medida se centra especialmente en las características del inmueble y las viviendas del Sr. Hugo Wertel Juarez y de su hijo Sr. Manuel Wertel Juarez, DNI°: 27.047.623. 2°) El inmueble se encuentra ubicado en la localidad de Estación Araoz, Departamento de Leales, Tucumán, sobre calle pública N°1 y a cuatrocientos metros aproximadamente de la ruta provincial N° 302. El mismo es de aparente forma poligonal irregular. Linda: al NORTE con: Loteo de Everto Díaz; al SUR con: Sr. Alfredo Reguera; Sra. Mercedes Valdez; Sr. Máximo Monteros; Templo de Iglesia Evangélica; Sr. Lugones y Sra. Rosalía Miranda; al ESTE con: calle pública N°1; AL OESTE con: Sra. Zulema Ureña y la Sra. Cecilia Viera.- 3°) La vivienda del Sr. Hugo Wertel Juarez está edificada en material, con techo de chapa zinc. Al frente hay una galería con piso de cemento donde se encuentra la puerta de acceso a la vivienda, la misma cuenta con: 3 dormitorios amplios, 1 living, 1 baño

instalado, 1 habitación depósito, 1 pasillo interno y 1 cocina comedor, todos estos poseen piso de cerámico. La vivienda posee servicio de electricidad y agua de red. Cuenta con todo el mobiliario necesario para ser habitada. Tiene una superficie aproximada de 140 metros cuadrados.- 4°) La vivienda del Sr. Manuel Wertel Juarez (Hijo) esta edificada en material, con techo de chapa zinc. Sobre todo el costado norte tiene una galería con piso de cemento. Al acceder a la vivienda se encuentra la cocina-comedor, un pasillo interno que nos conduce al baño instalado, los 3 dormitorios y el lavadero, donde hay una puerta que da a una pequeña galería en el fondo. La vivienda posee servicio de electricidad y agua de red. Cuenta con todo el mobiliario necesario para ser habitada. Tiene una superficie aproximada de 120 metros cuadrados.- 5°) En la parte de atrás y a unos 10 metros aproximadamente de la vivienda del Sr. Hugo Wertel Juarez hay una casilla de madera machihembrada que se utiliza como depósito, también hay un pequeño galpón con techo de chapa-zinc y cerrado con tela metálica utilizado para criar pollos y otro de idénticas características pero un poco más pequeño techado con plástico utilizado como corral de dos ovejas. Al fondo del inmueble y en la mayor extensión se observa que el terreno fue arado y se encuentra apto para ser cultivado: Alrededor de las viviendas se observa césped en muy buen estado y varias plantas frutales y árboles de diferente tamaño que son de larga data (entre ellos: pinos, siempre verdes, higueras, ibera pita, algarrobo, etc.). En la parte de atrás de ambas casa hay dos silobolsas (conocidos como bolsones o gusanos) que contienen pasto. 6°) Se adjuntan fotos del inmueble y las viviendas antes mencionadas. Sobre lo solicitado es todo cuanto se puede informar al respecto.-”.

\* En cuanto a la prueba testimonial realizada en audiencia de fecha 20/03/2023, surgen los siguientes testimonios: a) Sr. VALDEZ ROQUE MARCELO (51 años, DNI 22.392.860): “Yo soy nacido en Estación Araoz, el esta ubicado en calle 1, por la infancia, lo conocí porque compré un terreno en el fondo, año 1995 aproximadamente. Yo nací y fui criado allí, era una casilla, y terminé siendo vecino del Sr. Juarez. [...] Es familia propietaria.”; b) Sr. TREJO JUAN LUIS (58 años, DNI 17.161.122): “...A LA SEGUNDA: Lo conozco desde que tengo uso de razón, es vecino cercano. A LA TERCERA: Entre la década del 1980 a 1990. A LA CUARTA: Tengo entendido que es propietario. [...]”; c) Sr. AMAYA Enrique Orlando (65 años, DNI 11.937.124): “A LA SEGUNDA: Lo conozco del año 1988, en Estación Araoz al fondo. A LA TERCERA: Habita más o menos desde el año 1988. Lo compró de buena fe. A LA CUARTA: En carácter de dueño. Yo lo conozco porque venía a comprar cosas. Se hizo vecino. [...]”; d) Sr. MEDINA MIGUEL ANGEL (68 años, DNI 11.323.745): “... A LA SEGUNDA. En el año 1990 lo conozco, tenía una casilla y después empezó a construir en la propiedad de él. A LA TERCERA. La propiedad es de Juarez. Desde el año 1990 aproximadamente. A LA CUARTA. Es propietario”.

#### 4.4. Valoración del acervo probatorio

Detallado todo el acervo probatorio, corresponde que proceda a su análisis en cuanto sea conducente para la solución del litigio.

Ante todo, debe dejarse sentado que dadas las especiales características del proceso y por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, el actor debe abonar fehacientemente los extremos exigidos por ley, posesión y tiempo, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de dominio. Por ello, es una carga procesal del actor la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (*corpus* y *animus*), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (cfr. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, *Prescripción Adquisitiva*, pág. 279).

Además, en el sublite se ha cumplido con la instalación del cartel indicativo previsto por Acordada 381/16, el 25/10/2018 (fs. 86/vta), por lo que habiéndose cumplido con dicho cartel (hace 4 años), no

se ha presentado persona alguna que se oponga al progreso de la acción, por lo que entiendo que la posesión del Sr. Juárez reviste, además de los características ya expuestas, el carácter de pública y pacífica.

Ahora bien, debe prestarse especial atención a la documental agregada puesto que la posesión alegada por el Sr. Juárez se intenta sostener en su mayoría por la documental agregada a autos. Sentado ello, los antecedentes respecto al deceso de quien figura como titular del inmueble, el Sr. Díaz, Manuel Antonio se encuentra acreditado, como así también que sus herederos, particularmente las Sra. María Tomasa Díaz de Anis e Hilda Díaz de Gómez fueron adjudicatarias de las tierras que actualmente, el actor pretende usucapir en la sucesión del titular. Por otra parte, esto queda reafirmado del análisis del informe de dominio del inmueble en donde constan las respectivas anotaciones de dichas hijuelas, más el informe del Registro inmobiliario (fs. 154), esta inscripción según consta en lo informado por esta dependencia, se realizó en el año 1983.

Sin embargo, al pasar a analizar el boleto de compraventa suscrito entre las coherederas en donde la Sra. María Tomasa Díaz de Anis le vende su fracción (denominada B-1) a su hermana, la Sra. Hilda Díaz de Gómez surge que dicha operación fue realizada en el año 1973, muchos antes de la inscripción de la hijuela. Sumado a ello, la adquirente de esta fracción, la Sra. Hilda Díaz de Gómez, enajenó tanto su fracción adjudicada en el sucesorio de su padre como la adquirida por compra a su hermana, al Sr. Romano, en fecha 12/06/1980. Pese a estas eventuales irregularidades, y, respecto al Sr. Juárez quien es el principal interesado en usucapir, está constatado que se le cedieron todas las acciones y derechos derivados del boleto de compraventa celebrado por su antecesor, el Sr. Romano.

Como prueba del *corpus* cobran especial relevancia las declaraciones testimoniales, toda vez que los testigos -vecinos, en su mayoría-, son contestes en que el Sr. Juárez reside en el inmueble desde el lapso de entre fines de 1980 e inicios de 1990. Sobre esto, si bien es sabido que la prueba testimonial no puede ser la única para fundar la sentencia, sin embargo, no puede negarse que dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse (actos posesorios), la declaración de los testigos que han presenciado su realización cobra trascendencia. Así se ha resuelto que "si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante y por esa importancia, debe ser analizada por los jueces cuidadosamente" (Cam. Apel. Morón, Sala II, 03-07-1984, ED 110-620). Sobre este punto también se ha señalado que serán los "vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad" (Areán, Juicio de Usucapión, Ed. Hamurabi, 1998, pág. 317).

También las declaraciones testimoniales son aptas para acreditar que el Sr. Juárez (DNI 8.117.222) ha ejercido su posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida desde fines de los años 90 y hasta la actualidad.

Distinta suerte corre la constatación del otro extremo, es decir el *corpus*, más allá de que de la testimonial arrimada, los declarantes lo reconozcan como tal, pues si bien se agregó un volumen considerable de comprobantes correspondientes al impuesto inmobiliario, estos no deben ser considerados por ser irrelevantes. Esta apreciación surge por un lado, por tratarse de quince facturas abonadas de forma individual, pero que fueron abonadas en su totalidad en dos fechas distintas (31/01/2017 y 20/03/2017), y por otra parte, estas cuotas responden a un padrón distinto al inmueble objeto de este proceso, pues, estas obligaciones derivan del padrón Nro. 2016073794.

Por el contrario, y pese a la orfandad y la desafortunada técnica probatoria de la letrada actuante en estos autos, debo tener en consideración los instrumentos arrimados desde su carácter cualitativo, y calificarlos en consecuencia, ya que hubiera sido conveniente mínimamente se haya acompañado documental relativo a las boletas de los servicios u otra que pudiera reforzar la pretensión del actor (v.gr. boletas de agua, luz, gas, inclusive internet y/o telefonía).

Así, debo prestarle fundamental consideración a los comprobantes extendidos por la comuna en concepto de contribuciones sobre el inmueble del padrón 89459, abonados en fecha 24/10/1989 sobre los períodos de los años 1985, 1986, 1987, 1988 y 1989, los que fueron abonados en la moneda de aquél entonces, es decir, australes. Este período puedo tenerlo por acreditado atento a la cercanía que guarda con la fecha en que el Sr. Romano le cedió el boleto de compraventa sobre las propiedades, que data del 09/03/1987.

También obra en las constancias del acervo probatorio, una nota extendida el 19 de enero de 1989 al Sr. delegado comunal solicitando la limpieza del inmueble que se pretende usucapir.

Si bien no existen comprobantes arrimados en estos autos dentro del lapso de la década del noventa, sí existe documental que pudiera acreditar la continuidad del *animus domini* del Sr. Juárez, a principios del 2000. En primer lugar, la certificación de firmas de la cesión celebrada en 1987 por el actor y su cedente, el Sr. Romano, formalizado por medio de Acta N° 177, Folio 177 y Libro A/761, cuya fecha de expedición fue el 19/03/2002.

En ese mismo sentido, esta continuación puede advertirse en un período posterior mediante el recibo Nro. 002403 extendido por la Comuna de Etación Aráoz y Tacanas, dpto. Leales - Tucumán, donde se deja constancia como contribuyente al Sr. Juárez, el inmueble es equivalente en cuanto a número de padrón, abonándose en fecha 23/08/2007, y cuyo detalle comprende los años 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006, más un descuento del 50% en contribuciones por actividad carnera y retenciones sobre el servicio de electricidad prestado por la empresa EDET S.A. (servicio n° 24944), de la cual hubiera sido valorable, se haya ofrecido prueba informativa.

También, he de valorar que si bien no existe material que pudiera apreciar la situación de años posteriores, puede advertirse que su *animus domini* vuelve manifestarse en los períodos 2016, 2017 y 2018 mediante el pago anual de impuesto inmobiliario abonadas en fechas distintas, esto es, el 15/12/2015, 19/12/2016 y 22/12/2017. Pagos que corresponden al padrón del inmueble que se pretende usucapir.

De la inspección ocular, más allá de que no derive de esta prueba, certeza alguna respecto a cuando fueron instalados ni a solicitud de quién los servicios públicos, surge que el inmueble objeto de esta litis posee tales servicios (luz y agua de red), como también existe una extensión destinada al cultivo.

En suma, la prueba producida me genera la suficiente convicción de que el Sr. Juárez Hugo Wertel ha ejercido actos posesorios a partir de la fecha en que el Sr. Romano le cedió los derechos emergentes de los boletos de compraventa que enajenaban dichas porciones. Sobre estos instrumentos -también- puede advertirse la existencia de un perfecto eslabonamiento, pues del primer boleto, en donde la Sra. Díaz de Anis María Tomasa, le enajena a su hermana, Sra. Díaz de Gómez, Hilda, data de fecha 13/12/1973, certificadas sus firmas mediante Juez de Paz. Posteriormente, en la operación en que esta última (Díaz de Gómez, Hilda), le enajena al Sr. Romano, data de fecha posterior, el 12/06/1980, cuyas firmas fueron certificadas el 16/06/1980. Finalmente, en la operación de cesión entre el Sr. Romano y el actor de estos autos, se puede constatar que fue sellado en fecha 19/03/1987 por la Dirección General de Rentas, y que se anexó la hoja de actuación notarial para certificación de firmas L-108972, por el escribano público, Fabián

Navarro de Zavallía, hoja de actuación que es fechada finalmente, el 19/03/2002.

Es por ello que -otra vez-, entiendo que corresponde declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la localidad de Estación Aráoz, departamento de Leales, domicilio en calle pública S/N°, Circ. II, Secc. B, Lámina 294, Parc. 317, Padrón 89459, Matrícula 24515, orden 238. Nomenclatura Municipal: Padrón 89459, Circ. I, Secc. B, Lámina 294, Parc. 317. Con una superficie según mensura de 6Has.7457,8036m<sup>2</sup>. Que mide del punto 1-2: 155.96m; del 2-3: 12.44m; del 3-4: 28.13m; del 4-5: 12.39m; del 5-6: 25.06m; del 6-7: 30.77m; del 7-8: 29.02m; del 8-9: 151.01m; del 9-10: 14.74m; del 10-11: 69.75m; del 11-12: 408.70m; del 12-1: 268.42m. Que linda al Este con camino público; al Norte con Díaz, Manuel Everto (Padr. 89458, sin cultivo/edificado); al Sur con Propietarios Varios (Padr. 89459) y canal de desagüe; y al Oeste con Ureña Manuela (Padr. 89455, sin cultivo) y Viera Cecilia (Padr. 89448, sin cultivo), todo ello según plano para prescripción adquisitiva Nro. 76318/17, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. Nro. 22172-C-17, de fecha 02/10/2017. El inmueble está empadronado en el Registro Inmobiliario a nombre de Díaz Manuel Antonio, cuyo antecedente dominial según catastro se corresponde al Libro 59, Serie B, Folio 25 del año 1950, adquirida mediante escritura Nro. 751 del año 1950; identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscrip: II, sección: B, lámina: 294, parcela: 317, padrón inmobiliario: 89459

#### 5. Fecha operativa de la prescripción

En punto al cumplimiento del art. 1905 del CCyC, se considerará como die aquo para el inicio del cómputo la operación de cesión de boleto de compraventa realizada con el Sr. Romano, quien adquirió las tierras en manos de la Sra. Díaz de Gómez, Hilda, hoy fallecida y quien, a su vez, compró la porción denominada B-1, a su hermana, Sra. Díaz de Anis, María Tomasa. Estas últimas herederas declaradas y adjudicatarias judicialmente del titular registral de las tierras que se pretenden usucapir. Por lo tanto la posesión comenzó en fecha 09/03/1987, por lo que el plazo legal fue cumplido en 2007.

#### 6. Costas

Las costas se imponen por el orden causado, atento a la falta de contradictor.

#### 7. Honorarios

Respecto a la regulación de honorarios, consta en autos que la actora acompaña convenio de honorarios a fecha 04/10/2023, donde se conviene por la actuación en autos en carácter de patrocinante la suma de \$500.000 (quinientos mil pesos) abonadas en diez cuotas de \$50.000 (cincuenta mil) a partir de marzo de 2023, por lo cual, resultan aplicables los arts. 6 y 7 de la ley provincial 5480.

Por ello,

#### RESUELVO:

**I.- HACER LUGAR** a la demanda de usucapión promovida por la actora, y en consecuencia, declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva a favor del Sr. JUÁREZ Hugo Wertel (DNI N° 8.117.222), respecto al inmueble ubicado en la localidad de Estación Araoz, departamento de Leales, domicilio en calle pública S/N°, Circ. II, Secc. B, Lámina 294, Parc. 317, Padrón 89459, Matrícula 24515, Orden 238. Nomenclatura Municipal: Padrón 89459, Circ. II, Secc. B, Lámina 294, Parc. 317. Nomenclatura catastral: Circunscrip: II, sección: B, lámina: 294, parcela: 317, padrón inmobiliario: 89459. Superficie según plano de mensura Nro. 76318/17, aprobado por la Dirección

General de Catastro por expte. n° 22172-C-17 (02/10/2017): 6Has. 7457,8036m2., que mide del punto 1-2: 155.96 m; del 2-3: 12.44m; del 3-4: 28.13m; del 4-5: 12.39m; del 5-6: 25.06m; del 6-7: 30.77m; del 7-8: 29.02m; del 8-9: 151.01m; del 9-10: 14.74m; del 10-11: 69.75m; del 11-12: 408.70m; del 12-1: 268.42m., que linda al Este con camino público; al Norte con Díaz, Manuel Everto (Padr. 89458, sin cultivo/edificado); al Sur con Propietarios Varios (Padr. 89459) y canal de desagüe; y al Oeste con Ureña Manuela (Padr. 89455, sin cultivo) y Viera Cecilia (Padr. 89448, sin cultivo). Empadronado en el Registro Inmobiliario: Díaz Manuel Antonio (titular registral) adquirido mediante escritura Nro. 751 del año 1950. Antecedente dominial: Libro 59, Serie B, Folio 25 del año 1950.

**II.- DECLARAR** como fecha operativa de la prescripción el día 09/03/1987.

**III.- COSTAS**, conforme lo considerado.

**IV.- HONORARIOS**, según lo considerado de conformidad a los arts. 6 y 7 de la ley prov. 5480.

**V.- PREVIO** pago de los gastos causídicos, impuestos de sellos y aportes de ley, pasen estos autos a la Dirección General de Rentas conforme lo normado por el art. 254 del Código Tributario. Asimismo, líbrese oficio a la Dirección de Catastro a fin de otorgar vigencia catastral al plano de mensura. FECHO: expídase testimonio para su inscripción en el Registro Inmobiliario.

**HÁGASE SABER.**LEAP

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

Actuación firmada en fecha 15/12/2023

Certificado digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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