

Expediente: **4022/15**

Carátula: **SUCESION DE JURI ELENA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **31/08/2023 - 00:00**

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

90000000000 - *JURI ELENA, SUCESION DE-ACTOR/A*

90000000000 - *JURI, ELENA-ACTOR/A*

20166862958 - *NAVARRO, GUILERMO ARGENTINO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

30716271648511 - *HEREDIA, AMELIA MAXIMA-DEMANDADO/A*

30716271648511 - *HEREDIA, SARA INDIANA-DEMANDADO/A*

30716271648511 - *HEREDIA, MANUEL OSCAR-DEMANDADO/A*

30716271648511 - *GARCIA, CARLOS-DEMANDADO/A*

20166862958 - *NAVARRO, NORMA ELENA-FALLIDO/A*

20166862958 - *ALDERETE MONTALDO, CARLOS-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

20166862958 - *ALDERETE NAVARRO, FRANCO GUILLERMO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

20166862958 - *MAVARRO ALDERETE, MARIA FLORENCIA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A*

20166862958 - *NAVARRO ALDERETE, CARLOS CRISTIAN-APODERADO/A DE LOS HEREDEROS/AS*

30716271648511 - *HEREDIA, MARIA DEL VALLE-DEMANDADO/A*

30716271648511 - *SUAREZ ALVARADO DE HEREDIA, AMELIA-DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI

ACTUACIONES N°: 4022/15



H102064477064

JUICIO: "SUCESION DE JURI ELENA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"

EXPTE.N° 4022/15 FECHA DE INICIO: 26/11/2015

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 30 DE AGOSTO 2023

Y VISTO:

Para dictar sentencia en los presentes autos y;

RESULTA:

Que se presentó Elena Juri con el patrocinio del letrado Enrique Alberto Lezcano y promovió demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en calle Belgrano n.º 58, Banda de Rio Sali, Departamento Cruz Alta. Afirmó que el inmueble de litis está inscripto en mayor extensión en el Registro inmobiliario y se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Circ. 1, Sección 34, Manzana 3, Parcela 5, Padrón 74 251, Matricula 1525, Orden 364. Afirmó que el inmueble cuenta con 513, 1409 m2 según mensura y que mide del punto A al B: 23,93; del punto B al C: 27,77; del punto C al D: 9,90 metros; del punto D al E: 51,53 metros y punto E al A: 10,10 metros. Indicó que el bien linda al Norte con Chebaia Guettas, al Sur con Raúl Rolando Rodríguez Drago, al Este con Héctor Juan González y al Oeste con calle Manuel Belgrano. Dirigió su acción contra Amelia Suárez Alvarado de Heredia y/o sus herederos cuyo domicilio real y de más datos

ignora.

Relató que posee el inmueble descrito a título de dueña en el carácter de hija y única heredera de la Sra. Mercedes Ganime de Juri. Explicó que tal carácter surge de la sentencia recaída en el expte n.º 6248/09 caratulado: Ganime Mercedes – Juri Salomon s/ sucesion que tramita por el juzgado de Sucesiones de la IXº Nominación. Explicó que su madre tomó posesión del inmueble de litis después de adquirirlo a la demandada en el año 1930 mediante crédito contraído en el ex Banco Provincia de Tucumán. Manifestó que las cuotas del crédito fueron abonadas por su madre y luego de su fallecimiento, continuaron siendo abonadas por la actora, aproximadamente hasta el año 1955 en que se canceló. Expuso que la documentación referida ha sido extraviada hace varios años, razón por la que no puede aportarla como prueba. Continuó diciendo que a partir del año 1954 la actora empezó a pagar el impuesto inmobiliario, primero a nombre de la vendedora y luego a nombre de su madre, habiéndose acogido a diferentes planes de pago. Sostuvo que también realizó pagos de la tasa municipal y que en noviembre de 2003 la Municipalidad de Banda de Río Salí inició una demanda de ejecución fiscal contra su madre. Expuso que la fecha a partir de la cual inició su voluntad de poseer se retrotrae al momento en que empezó a pagar los impuestos ya que tal periodo de tiempo supera los 20 (veinte) años que la ley exige para adquirir por usucapión. Señaló que desde el año 1954 realizó distintas obras de cercado, edificación e instalación de servicios, mejoras que inciden en la habitabilidad del inmueble. Concluyó que los requisitos de posesión y tiempo, surgen demostrados de modo pleno, indubitable y concluyente puesto que su posesión nunca ha sido interrumpida ni cuestionada por persona alguna.

Manifestó que en base a todos estos antecedentes, oportunamente interpuso demanda de prescripción adquisitiva ante el juzgado de igual fuero de la IIIº Nominación (expte: 936/06), proceso en el que recayó sentencia que rechaza la acción. Describió los argumentos invocados en aquella oportunidad por el Defensor Oficial de la Iº Nominación y los que constan en el dictamen de la Sra. Agente Fiscal, puesto que en ellos se basó la sentencia. Acompañó plano de mensura para prescripción adquisitiva (f. 40/41) y prueba documental (f. 2/39).

Por decreto del 20/04/16 se ordenó que se libren los oficios de conformidad a lo dispuesto por el art 24 inc a) de la ley 14 159, los que constan informados (ff. 70/82). Denunciado el fallecimiento de la actora (03/06/16), se apersonaron sus hijos Norma Elena Navarro y Guillermo Argentio Navarro con el patrocinio del letrado Enrique Alberto Lezcano (f. 90). Manifestaron que fueron designados herederos de la actora *cf.* sentencia recaída en los autos caratulados: Juri Elena s/ sucesión (Expte: 731/16) que tramitan por ante el Juzgado de sucesiones de la Xº Nominación, Banda de Río Salí. Acompañaron autorización judicial para actuar en los presentes autos, *cf.* resolución de fecha 01/08/17 dictada por el juez del sucesorio (f. 93). Por resolución del 04/12/17 se dispuso la anotación preventiva de la litis del inmueble materia de este proceso (f. 103) la que no consta inscrita en el registro inmobiliario. Ordenada la colocación del cartel identificatorio con los datos de este juicio en el inmueble de litis, consta su cumplimiento (f. 109/114).

A f.125/126 el Registro Inmobiliario informa que los titulares de dominio del inmueble materia de este proceso son Amelia Suárez Alvarado de Heredia, Manuel Oscar Heredia, Sara Indiana Heredia, Amelia Maxima Heredia, Maria del Valle Heredia y Carlos Garcia. Realizadas -sin éxito- las diligencias tendientes a identificar sus respectivos domicilios, se cita mediante edictos a los antes nombrados y/o a sus herederos y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble. Ello, previo juramento de ley (*cf.* art 159 Procesal) que presta la parte actora a f. 144. Cumplida la notificación por edictos (ff. 151/152) y sin que nadie se presente a juicio, se designa Defensor de Ausentes en representación de los titulares dominiales y/o sus herederos y/ o quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble. A f. 156 María Isabel Vidal Sanz (Defensora de la IIº Nominación) asume la representación de los eventuales herederos de los titulares registrales y

contesta demanda. Niega todos los hechos invocados en el escrito inicial y la autenticidad de la documentación acompañada. En especial, niega que se encuentren dados los recaudos exigidos por la ley para la procedencia de este medio excepcional de adquisición de dominio por el transcurso del tiempo en perjuicio del titular dominial.

Abierto a pruebas el presente proceso (f. 159), se denuncia el fallecimiento de Norma Elena Navarro *cfr.* acta civil (f. 168) y se suspenden los plazos procesales junto con la celebración de la audiencia de proveído de pruebas dispuesta a f. 159. Posteriormente se presentan Carlos Alderete Montaldo, Franco Guillermo Alderete Navarro, María Florencia Alderete Navarro y Carlos Cristian Alderete Navarro en el carácter de herederos de Norma Elena Navarro *cfr.* resolución del 16/12/20 (dictada en el expte: 5891/20, Sucesiones VIII° Nominación). Reabiertos los plazos procesales, la demandada ofrece prueba instrumental y la actora no ofrece pruebas. Puestos los autos a la oficina para alegar, constan las presentaciones de ambas partes (SAE 22/09/21 y 01/10/21). Practicada la planilla fiscal, consta el pago por la parte actora (15/11/21) y los autos se remiten a la Sra. Agente Fiscal quien emite dictamen aconsejando rechazar la acción interpuesta (09/12/21). Por proveído del 29/12/22 se dispone que previo a dictar sentencia, se remitan los autos caratulados: Juri de Navarra Elena *c/* Suárez Alvarado de Herrera Amelia *s/* prescripción adquisitiva, expte n° 936/06 que tramitaron ante el juzgado de igual fuero de la III° Nominación, lo que consta cumplido. Los autos pasan a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1. Por aplicación del principio de inmediatez y la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación a partir del 1 de Agosto del año 2015, se tienen presente las disposiciones de los artículos 07, 2.537 y concordantes de la Ley 26.994, que establece sobre los plazos de prescripción y normas complementarias, la aplicación de la legislación vigente al momento del inicio y transcurso de la prescripción. En este caso, resultan en definitiva aplicables las normas del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN).

1.1 La parte actora pretende adquirir por usucapión el inmueble ubicado en calle Belgrano N° 58, Banda del Río Salí, Departamento de Cruz Alta, identificado con Padrón Catastral N° 74251. Como fundamento de su petición invocó que su extinta madre Sra. Mercedes Ganime de Juri ingresó al citado inmueble en el carácter de poseedora *animus domini* en el año 1930. Ello, a raíz de una compraventa celebrada con la demandada, instrumento que se encuentra extraviado. Aseveró que primero su madre y luego ella (a partir del año 1954) detentó la posesión *animus domini* en forma pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble mediante el ejercicio de diferentes actos posesorios que se analizarán.

2. Para la procedencia de la acción intentada es necesario que se acrediten el “*corpus*” y el “*animus domini*” durante el tiempo requerido por la ley y el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos por la ley 14.159. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los art. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplido con el plano de mensura adjuntado n.° 46711/06 (f. 40/41) y con los informes requeridos a las oficinas públicas (70/82). Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma ostensible y continua y durante el tiempo exigido por ley, conforme lo preceptuado por los arts. 1909, 2565 y 1899 CCCN. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, *corpore* y *animus domini* (art. 1909 CCCN); 2) Que la posesión ha sido ostensible y continua (art. 1900 CCCN). Cabe

destacar que si bien el nuevo CCCN “sólo parece exigir que la posesión hábil para prescribir debe ser ostensible y continua, es obvio que también deberá ser pacífica e ininterrumpida y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley (art. 1899, CCCN).

2.1 Una de las formas de acreditar el *animus domini* es el pago más o menos regular de los gravámenes que afectan el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad. Para justificar la posesión veinteañal invocada, la actora acompañó un estado de cuenta del impuesto inmobiliario (f. 7) que se extiende desde enero de 1999 hasta junio de 2004. En estos periodos, figuran con deuda 3 (tres) años, precisamente los que se extienden desde junio del 2000 hasta junio del 2003. La actora acompañó además un régimen excepcional de facilidades de pago por este rubro (f. 10/12) por periodos que van desde el 16/01/01 hasta el 20/05/08. El detalle analítico correspondiente a este impuesto (inmobiliario) refleja los pagos realizados desde el año 2001 hasta el 2006 mediante el acogimiento al régimen citado. Tengo presente además que el acogimiento al plan de pagos fue consecuencia de un juicio por ejecución fiscal iniciado en el año 2003 por la Municipalidad de Banda de Río Salí a la Sra. Mercedes Ganime, madre de la accionante. Así lo reflejan las actuaciones corrientes a ff. 32/36 y la sentencia de fecha 19/10/04, lo que pone en jaque la voluntad de pago de quien se creía dueño del inmueble. Además, el referido régimen constata que los pagos abarcan apenas 7 (siete) años por lo que no puede constituir prueba de una posesión veinteañal. A ello se agrega que si bien es tenido como especial medio de prueba, pero, como elemento demostrativo de la posesión y su continuidad, el pago de impuesto de una sola vez, o la entrada a un plan de pagos o moratoria, no es demostrativo de la posesión por el curso del tiempo (Cámara Civil y Comercial Común, Concepción Sala Única- Sentencia:150; fecha: 21/08/2.012- “Auil Juan Carlos y Otros Vs. Lobo Manuel S/ Acciones Posesoria”).

3. En cuanto a los servicios de electricidad, la actora acompañó una sola boleta pagada ante EDET por el periodo junio de 2012 que consigna al inmueble de litis como domicilio de suministro y a la actora como cliente (f. 20). También acompañó una única boleta extendida por la SAT correspondiente al mes de noviembre de 2012 (f. 21). Esta escasa documentación tampoco tiene virtualidad para acreditar el lapso temporal determinado por la ley (20 años). Por otra parte, la accionante acompañó 3 (tres) recibos por trabajos de albañilería de fechas 21/12/12, 14/14/06/21 y 17/02/98 (ff. 22, 26 y 28) extendidos por Miguel Angel Saavedra y por Diego Lescano. Sin embargo, encontrándose cuestionada su autenticidad por la contraparte, la actora tuvo la oportunidad de ofrecer prueba de reconocimiento, lo que no hizo. El ticket extendido por Ferreteria 24 S.R.L en fecha 15/10/12 por la compra de un cable (f. 23), no fue emitido a nombre de nadie. Lo propio sucede con el ticket de igual fecha corriente a f. 21. La factura del 30/05/12 fue extendida a nombre de Guillermo Navarro -tercero ajeno a esta litis- y consigna un domicilio diferente sito en calle Martín Fierro n.º 600 (f. 27). Si bien las facturas emitidas a nombre de la actora por Ramón Rosario Lescano reflejan la compra de pintura, revoque y cemento, sus fechas indican que fueron contemporáneas con la demanda toda vez que se emitieron el 18/11/13 y 08/05/14. De allí que no pueden constituir prueba de una posesión ejercida a lo largo de dos décadas.

3.1 Las 5 (cinco) fotografías acompañadas con la demanda (f. 38/39) no acreditan que se correspondan con el inmueble de calle Belgrano n.º 58 de la ciudad de Banda de Río Salí. No se encuentran certificadas por autoridad fedataria ni se constató mediante una inspección ocular que se correspondan con el mismo inmueble. Este déficit evidencia que tampoco se acreditó la ocupación actual del inmueble. Abierta la causa a pruebas, la actora tuvo la oportunidad de ofrecer elementos probatorios que respalden y acrediten los extremos invocados en la demanda. Tuvo a su alcance la

posibilidad ofrecer prueba informativa, testimonial, de inspección ocular, de reconocimiento, entre otras, que tengan virtualidad para acreditar la posesión invocada y sus elementos constitutivos (corpus y animus domini) en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

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

4. Costas: Atento al resultado arribado en la presente resolución y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen al actor vencido (Artículo 61 Ley 9531).

Por todo lo considerado;

RESUELVO:

I°. NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Elena Juri (seguida por sus herederos), conforme lo considerado

II°. COSTAS, a la actora vencida

III°. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad.

IV°. HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 30/08/2023

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>.