

Expediente: 4121/21

Carátula: **ASAMBLEA CRISTIANA EN EL NOROESTE ARGENTINO C/ AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **18/03/2025 - 00:00**

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

27251106385 - ASAMBLEA CRISTIANA EN EL NOROESTE ARGENTINO ASCC. CIVIL, -ACTOR/A

90000000000 - AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L., -DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 4121/21



H102315409696

JUICIO: “ASAMBLEA CRISTIANA EN EL NOROESTE ARGENTINO c/ AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L. s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. n° 4121/21 – Ingreso: 12/10/2021).

San Miguel de Tucumán, 17 de marzo de 2025.

Y VISTO:

Para dictar sentencia en los presentes autos, de los cuales;

RESULTA:

El 12/10/2021 se presentó la letrada Fernanda Llanes en su carácter de apoderada de ASAMBLEA CRISTIANA EN EL NOROESTE ARGENTINO ASOCIACIÓN CIVIL, CUIT 30-71180302-1, e inició demanda de prescripción adquisitiva en contra de AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L. sobre un inmueble ubicado en calle sin nombre de la Localidad Comuna Villa de Leales, Los Herreras, Departamento Leales, provincia de Tucumán.

Según el plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 82.945-21 que acompaña, el inmueble objeto de este juicio se identifica con el padrón N° 87129, Matrícula Catastral 25161 y tiene una superficie de 301,3231 m² y una superficie cubierta de 68,0616 m². Mide del punto 1-2: 14,91m; del punto 2-3: 19,71m; del punto 3-4: 15,27m y del punto 4-1: 20,32m.

La parte actora expresó que conforme surge del informe de dominio del Registro Inmobiliario el inmueble objeto de este juicio se encuentra dentro de uno de mayor extensión de propiedad de la demandada.

Sostuvo que la actora detenta la posesión del inmueble *animus domini*, de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde hace aproximadamente 40 años. Que a comienzos de la década de

1980 la familia Suarez que entonces poseía el inmueble les cedió la posesión de una porción de sus tierras de manera informal a los feligreses que inicialmente integraban la sede Los Herreras de la Asamblea Cristiana del Noroeste y que se reunían allí.

Señaló que en el inmueble funciona un templo completamente terminado para la celebración de los servicios de culto y congregación de sus fieles. Refiere que desde el comienzo de su posesión realizaron edificaciones y mejoras en varias etapas. Adjuntó fotografías tomadas antes y después de las últimas reformas.

Mencionó que actualmente algunos herederos miembros de la familia Suarez viven en los terrenos contiguos y colaboran con la congregación de diferentes maneras. Que el medidor de energía eléctrica que suministra energía al templo existente en el inmueble es de titularidad de Maria Pabla Suarez.

Sostuvo que pagan el impuesto inmobiliario y que la cuenta tributaria está a nombre de la actora. Acompaña prueba documental. Solicita que se tenga presente que está exenta del pago de sellados y tasa de justicia.

El 7/12/2021 la actora amplió la demanda. Manifestó que está exenta del pago de la tasa de justicia en virtud de lo previsto por la Resolución E 20/13 de la DGR, cuya copia acompaña. Adjuntó una copia de un documento de fecha 20/12/06 de la Dirección de Personas Jurídicas que aprobó la reforma del estatuto social de la Asociación Civil Asamblea Cristiana.

Por decreto del 15/12/2021 atento a lo solicitado por la actora y especialmente lo normado por el art. 112 de la ley 5121 se difirió el pago de tasa proporcional de justicia hasta el momento anterior al dictado de la sentencia definitiva; ordenó librar los oficios de conformidad a lo dispuesto por el art. 24 inc. a) de la Ley 14.159; y a la Dirección General de Rentas de la Provincia (en adelante D.G.R.) para que se expida respecto a la eximición de pago de tasa de justicia solicitado por la actora.

El 23/12/2021 la actora adjunta informe de la Dirección de Registro Inmobiliario. El 29/12/2021 la Dirección General de Catastro contesta el oficio.

En fecha 30/12/2021 la D.G.R. informó que conforme lo dispuesto por la Resolución n° E 20-13, la asociación civil Asamblea Cristiana en el Noroeste Argentino, registra exención del pago del impuesto sobre los ingresos brutos, en el impuesto de sellos y en tasa retributiva de servicios. Por decreto del 9/2/2022 se eximió del pago de tasa proporcional de justicia a la actora; se dispuso citar a la accionada AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L. para que se apersona a estar a derecho en el presente juicio y se le corrió traslado de la demanda.

El 30/5/2023 el juez ordenó la instalación y mantenimiento en el inmueble objeto del proceso del cartel indicativo durante todo el tiempo que dure el juicio y la anotación registral de la litis del inmueble. Dispuso librar oficio al Registro Inmobiliario y al Registro Público de Comercio - Dirección de Personas Jurídicas a fin de que informe el último domicilio de AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L.

El 5/6/2023 la Dirección de Personas Jurídicas informó que el último domicilio de la sociedad accionada era Marconi n° 147, Bella Vista, Dto. Leales.

El 13/09/2023 por intermedio del Juzgado de Paz de los Puestos se constató la instalación del cartel (SAE,18/9/2023).

El 3/10/2023 se abrió la causa a pruebas. Se aclaró que en mérito a que la demanda fue interpuesta antes de la vigencia de la ley 9531 y que conforme a las normas del Cód. Procesal ley 6176 los

juicios de prescripción adquisitiva deben tramitar por las reglas de los procesos sumarios, no encontrándose concluida la primera etapa, corresponde hasta su conclusión, la aplicación de las normas previstas por la ley 6176 (art 822 ley 9531).

El 9/10/2023 la parte actora ofreció pruebas.

El 30/7/2024 se celebró la primera audiencia, la parte demandada no se presentó a pesar de haber sido debidamente notificada mediante cédula entregada el 05/04/2024. Se proveyeron las pruebas ofrecidas. Por la parte actora se admitieron las pruebas documental, testimonial, informativa e inspección ocular.

El 19/9/2024 se agregó el acta de inspección ocular efectuada el 10/09/2024.

El 5/12/2024 se realizó la segunda audiencia. Declararon los testigos María Pabla Suárez y María Amanda Suárez. La parte actora desistió de la declaración testimonial del Sr. Hipólito Fernando Nicosia. Se clausuró el período probatorio. La parte actora alegó y en dicha oportunidad se dispuso correr vista al agente fiscal para que emita el dictamen correspondiente.

El 17/12/2024 contesta vista la Fiscalía Civil y Comercial y del Trabajo de la II Nominación y el 19/12/2024 pasan los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

1. La pretensión. La Asociación Civil Asamblea Cristiana en el Noroeste Argentino pretende la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en calle principal s/n en Los Herrera, Departamento Leales. En el caso, se corrió traslado de la demanda a AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L. en su carácter de titular dominial del inmueble. La accionada fue debidamente notificada y no contestó demanda ni compareció en el juicio, por lo que le resultan aplicables las reglas de la rebeldía establecidas por los arts. 267 y 268 del CPCCT (Ley 9531).

En este contexto, es oportuno recordar que en el juicio de usucapión la etapa probatoria debe transitarse indefectiblemente, toda vez que incluso ante supuestos de reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento, o su rebeldía, el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda (Kiper, C. – Otero. M. *Prescripción Adquisitiva*, 2da edición, Rubinzal Culzoni, 2022, pp. 465-466).

Para que proceda 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.

2. Marco normativo. En el presente caso resulta necesario corroborar si se demostró la posesión invocada por la parte actora durante el término fijado por la ley (veinte años). Quien interpone este tipo de acción debe probar la realización pública de actos materiales sobre el objeto del juicio comportándose a título de dueño (artículos 1897, 1899 y cc. del CCCN), posesión que debe ser ostensible y continua (artículo 1900 CCCN). Lo ostensible puede ser evaluado desde el aspecto de la publicidad de la posesión y como antónimo de clandestinidad; mientras que la continuidad no implica un uso y goce constante de la cosa pero sí un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino (Gurfinkel L. en Rivera J. - Medina, G. Código Civil y Comercial comentado. La Ley, 2.014, Tomo I., pág. 250).

3. Individualización del inmueble. Para dar cumplimiento con los requisitos previstos en los artículos 24 y consecuentes de la Ley n° 14.159, la actora presentó un plano de mensura para prescripción

adquisitiva de fecha 25/03/2021, confeccionado por la Ing. Elena del Carmen Kuchudis. Constan agregados los informes de la Dirección General de Catastro de Tucumán y de la Dirección de Registro Inmobiliario del antecedente dominial S-52226 (SAE, 23/12/2021 y 29/12/2021). Del informe de la Dirección de Registro Inmobiliario surge que el inmueble identificado con padrón nro. 87129, registra como titular dominial a AGROPECUARIA DEL PILAR S.R.L. Asimismo, se constató la existencia del cartel indicativo con los datos del juicio en los términos del artículo 477 inciso 3 del CPCCT (SAE, 18/9/2023) y se realizó la inspección ocular del inmueble (SAE, 19/9/2024).

4. La prueba. La parte actora produjo prueba documental, testimonial y de inspección ocular.

4.1. Documental. Con su demanda la actora acompañó la siguiente documentación:

- un documento de fecha 16/07/2021, emitido por el Comisionado Comunal de la Comuna Rural Los Puestos, Departamento Leales, que certifica la existencia de un predio de la Asamblea Cristiana en el Noroeste Argentino ubicado en la calle principal de la localidad Los Herreras.

- 6 boletas de impuesto de la Dirección General de Rentas a nombre de la actora correspondientes a las cuotas 1/2021, 2/2021, 3/2021, 5/2021, 6/2021 y 7/2021, sin los comprobantes de pago de las mismas;

- 7 fotografías.

- 5 facturas de EDET del servicio n° 485094 de los periodos 01/2018, 04/2018, 12/2019, 4/2020, 10/2020, sin los comprobantes de pago de las mismas;

- Plano de mensura para prescripción adquisitiva;

- Informe de dominio de la Dirección Registro Inmobiliario del 5/7/2021;

4.2. Inspección ocular.

El acta de inspección ocular realizada el 10/09/2024 (SAE,) informa que: "...se trata de un predio rural de 10 x 30 metros aproximados, que se encuentra totalmente perimetrado con tela metálica, la misma posee dos ingresos. Se puede observar una construcción de material con techo de chapa 5 x 10 aproximado, donde funciona un templo. También se observa hacia un costado una galería de tirantes y chapas para usos múltiple con dos baños. El predio se encuentra en óptimas condiciones de uso y mantenimiento posee servicio de luz eléctrica y agua de pozo"

4.3. Testimonial.

En la segunda audiencia prestaron declaración testimonial dos testigos ofrecidos por la parte actora. En primer lugar, la Sra. María Pabla Suárez, declaró que hace cuarenta años su madre donó a la parte actora el terreno donde funciona el templo; que su madre vivía al lado y que después de que falleció ella mantiene la casa; que su madre adquirió la propiedad por donación de su bisabuelo y que tanto ella como sus 11 hermanos nacieron allí; que desde hace 20 años el medidor de luz está a su nombre pero que Asamblea Cristiana paga la luz; que los domingos de 10 a 12 horas hacen reunión de culto en el templo; que Asamblea Cristiana hizo una iglesia, cerró el terreno con tela y lo mantienen limpio. Respondió a las preguntas formuladas por este magistrado y expresó que su madre Segunda Irene Espinosa donó el inmueble a Asamblea Cristiana; que conocía al Sr. Pedro como representante de Asamblea Cristiana; actualmente vive en Barrio Ejército y cada 15 días iba a la casa de su madre en el campo.

En segundo lugar, declaró la Sra. María Amanda Suárez. Declaró que su madre le donó el terreno a la Asamblea Cristiana hace más de 30 años; que en la Iglesia hacen reuniones los domingos o

algunos fines de semana merenderos para los chicos; que ampliaron una casa que había, le pusieron piso y edificaron una galería; que esos terrenos pertenecían a los abuelos de su madre; que la casa de su mamá está en el mismo predio de la iglesia que está separada por una tela metálica; que el medidor está instalado en la casa de su madre a nombre de su hermana Pabla Suarez y que Asamblea Cristiana paga la luz y que a veces ellos colaboran con el pago de la luz; que no recordaba el nombre y apellido de los integrantes de la Asamblea; que a fin de mes va a la casa de su madre y observa que los actores mantienen el terreno; que cuando su madre les donó el terreno estaba vacío y que la actora construyó primero una casa chica que fueron mejorando y que actualmente hay un salón grande con piso, una galería con contrapiso y dos baños.

5. Valoración de la prueba.

En términos generales la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001), y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). En este sentido se ha entendido que rige el principio de la “prueba conjunta”, en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (cfr. Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012).

En el caso, la demandada no contestó demanda ni compareció en el juicio. No obstante ello, tiene dicho la doctrina que la rebeldía no basta por sí sola para admitir la demanda, pues el reclamante deberá ofrecer la prueba necesaria a efectos de acreditar los extremos requeridos por la normativa de fondo para que se produzca la adquisición de un derecho real sobre la cosa; en el caso, que ha poseído con ánimo de dueño, de manera ostensible y continua durante 20 años. De no ser así, se desestimarán la demanda ya que el ordenamiento legal prohíbe que se adquiera un derecho real por prescripción por la sola voluntad de las dos partes (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C., Prescripción Adquisitiva, 2da. Edición actualizada, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, Año 2022, pág. 453).

Teniendo en cuenta dichas pautas corresponde valorar y analizar la prueba producida por la parte actora.

En relación a las boletas de pago de impuestos y de servicio de luz que acompañó la parte actora, cabe resaltar que los mismos corresponden a algunos meses del 2018 al 2021 y que carecen de los comprobantes de pago, lo que provoca como consecuencia que dichos elementos queden desprovistos de valor probatorio a los fines de acreditar la posesión o el *animus domini* sobre el inmueble objeto de esta litis.

Además cabe tener presente que se ha dicho que los comprobantes de pago de impuestos por sí mismos están desprovistos de la idoneidad requerida para tener por acreditada la posesión, pues tales documentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba. Y que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí la existencia del poder de hecho sobre la cosa (CSJT, Sent. 401 del 29/06/2020 y otros fallos allí citados).

No se considera como un acto posesorio el pago de impuestos o contribuciones ya que no es un acto material sino jurídico, aunque sí es prueba importante del *animus domini*. Cabe advertir en este punto que el poseedor tiene los derechos y deberes inherentes a las relaciones de poder, previstos en los artículos 1932 a 1939, entre cuyos deberes figuran el pago de impuestos, tasas y contribuciones que graven la cosa, así como contribuir al cerramiento (art. 1939) (Cfr. Kiper, Claudio

– Otero. Mariano C. Prescripción Adquisitiva, ob. cit., págs. 114/115).

La inspección ocular realizada ha logrado constatar el actual estado de ocupación del inmueble de la parte de la actora, pero no tiene virtualidad para acreditar la posesión veinteañal exigida por el CCCN para usucapir. La inspección ocular es de relativa importancia ya que como se dijo antes, solo indica el estado y el hecho de la ocupación actual del inmueble y no certifica el comienzo de la posesión.

Al respecto se dijo que no constituye un reconocimiento judicial la constatación que no fue efectuada por el juez de la causa, ni se fijó fecha para su realización a fin de que pudieran asistir las partes (art. 478, CPCCT). Por ende, como el oficial de justicia no reviste la calidad de perito, su afirmación de que los alambrados tienen una antigüedad de más de veinte años carece de toda eficacia probatoria (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C. Prescripción Adquisitiva, ob. cit., pág. 504).

Por otro lado, corresponde señalar que el plano de mensura acompañado en la demanda carece de entidad probatoria de la posesión, atento a que tal como ha establecido la jurisprudencia local, el plano de mensura es solo un requisito formal de admisión de la demanda (artículo 24 inciso “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, Sent. 934 del 01/09/2.015; Sent. 1.054 del 09/11/2.007, entre otros).

Respecto de la prueba testimonial, la interpretación de los testimonios sólo puede tener eficacia en el análisis conjunto de la prueba teniendo en cuenta la naturaleza especial del juicio de prescripción adquisitiva. Los testigos declararon que su madre les había donado el terreno a la actora hace más de cuarenta años aproximadamente y que allí existe un templo que fue construido por la Asamblea Cristiana y que efectuaron ampliaciones y mejoras, cercaron el terreno con alambre.

Sin embargo, la prueba testimonial, es insuficiente a la luz del resto del material probatorio existente en esta causa, pues debía ser corroborada con otros medios de prueba, lo que no aconteció en este proceso judicial. En el presente juicio, de forma manifiesta no se configura la denominada "prueba conjunta", razón por la cual dicho testimonio es insuficiente para sustentar el relato de la parte actora.

En sentido coincidente se sostuvo por nuestra jurisprudencia que no son suficientes a los fines de la prescripción las declaraciones de testigos, en las cuales no se concreten, con toda precisión, la realización de actos posesorios, ni tampoco la exhibición de documentos que por sí solos no acreditan la realización de tales actos (Cám. Civil y Com. Común - Concepción, Sala Única, Sent. 122 del 07/06/2017). En términos generales debe entenderse que la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001), requiriéndose además la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. Civil y Com. Común, Sala 3, Sent. 23/09/2013). En este sentido se ha entendido que rige el principio de la “prueba conjunta”, en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al Sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (cfr. Paz, Roberto, Prescripción adquisitiva, Tucumán, Bibliotex, 2018, pág. 401).

El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundado en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012), pues - tal como lo afirmó la Corte Suprema local - la prescripción tiene un fundamento de orden público, pues ha sido regulada no sólo atendiendo el interés del poseedor, sino también al interés social (CSJT, Sent. 1.420 del

14/08/2.019). La contundencia probatoria que se requiere para la procedencia usucapión contrasta notoriamente con las inconsistencias advertidas entre la demanda y la prueba rendida en el juicio. Es importante reiterar que como la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C. “Prescripción Adquisitiva”, ob.cit., pág. 466).

También se señaló que las declaraciones testimoniales, evaluadas a la luz de la sana crítica, son sumamente importantes para resolver la cuestión, por cuanto los testigos dan cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que se dicen realizados; sin embargo no puede ser la única aportada sino que lo que surja de ella, debe ser completado con otras (CCCom. De Dolores, 22-10-2015, “Juárez, Ismael Germán c/Municipalidad de Dolores s/Prescripción adquisitiva vicenal. Usucapión”, Rubinzal Online, 94663, RC J 6809/15).

En tal sentido, cabe tener presente que el art. 1928 CCCN dispone que constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga.

La doctrina y la jurisprudencia señalan entre otros actos posesorios típicos el de cercar, alambrar, y las operaciones de mensura. Asimismo, cabe incluir a las obras de forestación, construcción de un camino de acceso a la playa, o a la instalación de dos molinos con sus respectivas cañerías. También podrían considerarse como posesorios la colocación de cerraduras y cadenas en los portones de acceso a un campo (Cfr. Kiper, Claudio *Ob. Cit.*, pág. 111).

En el caso, la parte actora no cumplió con el requisito de la prueba compuesta, ya que a los efectos de acreditar la realización de actos posesorios y su antigüedad, sólo existen los dichos de los testigos. La prueba testimonial se debe apoyar en las otras pruebas documentales, lo que no ocurrió en el caso. Las fotografías incorporadas como prueba documental, tampoco son conducentes a fundar la pretensión de los actores, ya que no permiten acreditar las fechas de dichos registros fotográficos y por ende demostrar una antigüedad igual o mayor a veinte años.

En este tipo de juicio, la prueba pericial puede resultar de suma utilidad para demostrar la antigüedad de los actos posesorios que se esgrimen, como ser las construcciones, mejoras, etc. Asimismo, la prueba de reconocimiento judicial puede llegar a requerirse a los efectos de que el juez pueda verificar el estado de ocupación y las condiciones de habitabilidad del inmueble y de esa forma constatar la realización de actos posesorios, que representan uno de los extremos más importantes en el ámbito de la adquisición de la posesión. Las fotografías del inmueble que hayan sido tomadas en distintos de modo que permita, por ejemplo, poder comparar su estado al inicio de la posesión y al momento de la interposición de la demanda y de esa manera como un elemento de prueba más, acreditar mejoras efectuadas al inmueble.

Las otras pruebas incorporadas al proceso sólo permiten acreditar la ocupación de la casa que actualmente habitan los actores (constancia del Comisionado Comunal de la Comuna Rural Los Puestos) pero no han acreditado en modo alguno la realización de actos posesorios sobre ese inmueble que se remonten a 20 años antes del inicio del presente proceso judicial. En consecuencia, la prueba producida por la parte actora no permite ser compuesta e integrada, resultando por sí sola insuficiente de demostrar la posesión pretendida.

En este marco y en virtud de todo lo valorado precedentemente, estimo que la prueba documental en conjunto con la prueba testimonial producida resulta notoriamente insuficiente para acreditar la posesión *ad usucapionem* pública, pacífica y ostensible por el plazo de ley.

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 este medio.

A la luz de los argumentos jurídicos expuestos y del plexo probatorio producido en autos, entiendo que en el caso concreto la parte actora no ha logrado acreditar por ningún medio la realización de actos posesorios, resultando insuficiente la totalidad las pruebas analizadas para probar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso de 20 años que exige el art. 1899 CCCN. En consecuencia, la demanda se rechazará.

6. Costas. Atento al resultado arribado en la presente resolución y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la actora vencida (artículo 61 CPCCT - Ley 9531).

7. Honorarios. De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor a los fines regulatorios en los términos normados por el artículo 39 inciso 3 de la Ley n.º 5480. De esta manera la cuestión se subsume en la excepción prevista en la última parte del artículo 214 inciso 7 del NCPCC, y corresponde en consecuencia diferir el pronunciamiento de honorarios.

Por todo lo considerado;

RESUELVO:

I°. RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva promovida por ASAMBLEA CRISTIANA EN EL NOROESTE ARGENTINO ASOCIACIÓN CIVIL, CUIT 30-71180302-1, sobre el inmueble sito en calle sin nombre de la localidad Localidad Comuna Villa de Leales, Departamento Leales, provincia de Tucumán, identificado con el padrón n° 87129, Matrícula Catastral n° 25161, según el plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 82.945-21.

II°. COSTAS, conforme se consideran.

III°. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL X° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 17/03/2025

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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