

Expediente: 77/20

Carátula: FERRARI ARNOLDO ANDRES C/ LE COQ SOCIEDAD ANONIMA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 20/11/2024 - 04:40

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

20102194579 - STAGNETTO, VICENTE RAUL ESTEBAN-PERITO

90000000000 - LE COQ SOCIEDAD ANONIMA, -DEMANDADO

20232391546 - FERRARI, PABLO GUILLERMO-APODERADO/A COMUN

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 77/20



H3080086873

CAUSA: FERRARI ARNOLDO ANDRES c/ LE COQ SOCIEDAD ANONIMA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 77/20. Civil CJM.-

Monteros, 19 de noviembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver los presentes autos caratulados: “FERRARI ARNOLDO ANDRÉS c/ LE COQ SOCIEDAD ANONIMA s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”, Expte. N° 77/20, de cuyo estudio

RESULTA

1- En fecha 08/09/2020 se presenta el letrado Cleto Martínez Iriarte, como apoderado del Sr. Arnoldo Andrés Ferrari, DNI 7.061.680, e inician acción de prescripción adquisitiva con respecto al inmueble ubicado en esta provincia, departamento de Tafí del Valle, ciudad de Tafí del Valle, identificado con el Padrón N° 282.243, circunscripción III, sección A, manzana 17, parcela A, matrícula 35235 y orden 8191, cuyo antecedente en el Registro Inmobiliario se inscribió en el libro 32, folio 25, serie B, año 1937, con una superficie de 2.241,48 m2 (según el Ing. Civil Eduardo F. Corbella).

Indica que la presente demanda se inicia en contra de Mercedes Chenaut, Lola Martínez de Chenaut, Guillermo Chenaut, María Lidia Chenaut, Pedro Chenaut, José Ignacio Chenaut y Lola Chenaut de Galindo Borda y/o sus herederos, cuyo demás datos y domicilios desconoce. A la vez que pide se libre oficio al Registro Inmobiliario a fin de conocer los datos completos de los antecesores en el dominio.

Al narrar los hechos, expresa que la fracción inmobiliaria a usucapir perteneció, hace muchos años, a la familia Chenaut quienes tenían muchísimas propiedades en el valle de Tafí. Hasta que en fecha 20/01/1984 el Sr. Ramón Francisco Najara empezó a poseer el lote en cuestión, lo cercó y pagó los impuestos. Sostiene que aquel el 20/04/1998 pagó el impuesto comunal desde el primer bimestre de 1992 al último bimestre de ese año y que continuó pagando puntualmente el impuesto comunal e

inmobiliario desde el 24/01/2000. También, como actos posesorios del Sr. Najara, señala el cuidado permanente del lote urbano y que el 17/05/2005 realizó un plano de mensura aprobado por Catastro Parcelario el 12/07/2005 (Expte. 15240-C05).

Explica que el 09/05/2014 el citado Ramón Francisco Najara cedió las acciones y derechos posesorios a su mandante, quién aceptó la cesión y tomó la efectiva posesión del inmueble. refiere que aquella operación se instrumentó en escritura pública N° 100 ante la escribana Elena María Wilde.

Afirma que a partir de ese momento el actor realizó numerosos actos posesorios, como el cercado, limpieza permanente del lote y el pago del impuesto comunal e inmobiliario, indica que casi 23 años estuvo cumpliendo con las obligaciones fiscales que recaen sobre el inmueble, lo que revela el “animus domini” con el que su representado ha estado poseyendo el inmueble en cuestión. En cuanto al impuesto municipal, señala que este ya aparece empadronado a nombre del actor.

También, alega que a fines del año 2019 la propiedad fue mensurada por el Ing. Arnoldo Andrés Ferrari y que el plano fue aprobado por Catastro Parcelario en fecha 11/03/2020 (Expte. N° 943-C-20).

De este modo, concluye que el actor ha estado poseyendo el inmueble de autos de forma continua e ininterrumpida por más de 30 años y que lo ha hecho públicamente, pacíficamente, de buena fe y con un expreso ánimo de tener la cosa para sí.

Por último, apunta el derecho que considera aplicable, ofrece prueba documental y solicita se libren los oficios que allí detalla. Finalmente, pide que se haga lugar a la presente demanda y se declare adquirido el dominio por prescripción por parte de su mandante en relación con el inmueble objeto de esta acción.

2- En fecha 30/09/2020 se provee la demanda, se decreta que -una vez que cesen las restricciones para el acceso a las oficinas del Poder Judicial dispuesta por Acordada N° 893/20 de la CSJT- comparezca el interesado por ante el juzgado a presentar originales de la documentación que adjunta a los fines de su certificación, en especial original del plano de mensura que se reservara en caja fuerte del juzgado.

A través de la providencia antes mencionada, también, se dispone que -previo pago de la tasa proporcional de justicia- se libren oficios a la Dirección General de Catastro (DGC); Dirección General de Catastro Sección Inmuebles Fiscales, Municipalidad de Tafí del Valle y, oportunamente, al Registro Inmobiliario a fin de que remitan los informes de ley. Asimismo, se ordena librar oficios al Juzgado de Paz de Tafí del Valle con el propósito de que se constate la instalación del cartel indicativo y al Registro Inmobiliario de la Pcia. para que proceda a la anotación preventiva de la litis.

En fecha 10/11/20 la parte actora acredita el pago de la tasa proporcional de justicia (cfr. decreto del 12/11/2020) y librados los oficios antes mencionados, el 31/05/21 del Juzgado de Paz de Tafí del Valle informan que se encuentra colocado el cartel indicativo, cumpliendo con todas las exigencias de ley e incluso que el mismo es perfectamente visible desde la vía pública.

El 03/06/21 remite oficio informado la Dirección General de Catastro - Área Inmuebles Fiscales, manifestando que el inmueble identificado con el Padrón N° 282.423 no figura en sus archivos como propiedad del Superior Gobierno de la Pcia.

El 04/06/21 la Dirección General de Catastro informa que el Padrón N° 282.423 registra como titular a LE COQ SOCIEDAD ANÓNIMA, inscrita en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral T-

30710. También, que existen Planos de Mensura para Prescripción Adquisitiva: N° 81458/20 (Expte. N° 943-C-2020) a nombre de Arnoldo Andrés Ferrari y N° 44894/05 (Expte. N° 15240-C-05) a nombre de Najara Ramón Francisco.

El 27/07/21 obra informe de la Dirección de Registro Inmobiliario de la Provincia dando cuenta de la inscripción definitiva de la anotación preventiva de litis, en el libro diario bajo el Nro.: 22381 del 10/06/2021, en la matrícula L:32-F:25-S/B-Zna:T-Año:0. Nota: sobre padrón N° 282423 s/ plano N° 81458/20.

El 01/09/21 contesta la Municipalidad de Taí del Valle informando que el Padrón Catastral N° 282.423 se encuentra registrado con el Padrón Municipal N° 1230, el que fue inscripto en el año 1988 con responsable fiscal a nombre de Chenaut Mercedes y otros. También, informa que en el año 2005 se registra plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva a nombre de Najar Francisco Ramón; que en el año 2014 se inscribe a Ferrari Arnoldo Andrés como responsable fiscal mediante la presentación de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios de parte de Najar Francisco Ramón y que en el año 2020 se visa plano de Prescripción adquisitiva a nombre de Ferrari, Arnoldo Andrés.

En fecha 07/09/21 se libró oficio al Registro Inmobiliario de la Pcia. a fin de que informe si el inmueble de litis, Padrón N°: 282.423, Matrícula Registral N°: T-30710, se encuentra inscripto en esa repartición, quién se consigna como titular dominial, si el Padrón mencionado tiene desmembraciones y/o modificaciones y remita copia autenticada del folio real correspondiente. Dando cumplimiento el 21/03/22, el Registro Inmobiliario remite copia del antecedente dominial T-30710 figurando como titular de dominio (en un 100%) LE COQ SOCIEDAD ANONIMA; CUIT: 30-62132637-2; con domicilio legal en Santiago N° 574, S.M. de Tucumán.

En fecha 23/03/22 se ordena -a pedido de la parte actora en escrito del 21/03/22- se libre oficio a la Dirección General de Catastro a los efectos de que informe si el plano de mensura del inmueble identificado con la matrícula T-30710 (N° 1768 - Expte.: 7223/Y/80) se superpone o tiene la misma ubicación que el inmueble descrito en el plano de mensura N° 81458/20. Dicho oficio es librado el 28/03/22 y vuelve el 09/05/22 informando que ambos planos se superponen y tienen la misma ubicación. Ello así, atento a que el Plano de Mensura N° 1768 -Expte. 7223/Y/80 releva dos fracciones, correspondiendo la fracción I al Padrón N° 282.423, mientras que el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 81458/20 también mensura el inmueble correspondiente al Padrón N° 282.423.

Por escrito de fecha 20/09/22, el letrado Cleto Martínez Iriarte pone en conocimiento el fallecimiento del actor y adjunta acta de defunción. En el mismo acto, solicita se suspendan los plazos y se cite a los hijos del difunto, para lo que denuncia sus nombres y domicilios: María Cristina Ferrari, esquina de calles San Martín y Sarmiento, ochava Noreste de Yerba Buena; Silvio Ferrari, calle Muñecas N° 640, 5° Piso A de San Miguel de Tucumán; Pablo Ferrari, esquina de calles San Martín y Cariola, ochava Noroeste de Yerba Buena, y Eugenio Ferrari, calle Florida 167 de Yerba Buena.

Ante ello, mediante proveído del 23/09/22, se suspenden los plazos procesales; se ordena se cite a los hijos del actor en los domicilios denunciados a fin de que se presenten a estar a derecho en el presente juicio, bajo apercibimiento de ley y se dispone librar oficios a la Mesa de Entrada Civil de cada uno de los Centros Judiciales del Poder Judicial de Tucumán (Capital, Monteros, Concepción y del Este) para que informen si se ha iniciado la sucesión del Sr. Ferrari Arnoldo Andrés, DNI N°7.061.680.

En fecha 28/09/22 se libran dichos oficios, regresando en fecha 29/09/22 con informe negativo de las Mesas de Entradas Civiles de los Centros Judiciales Monteros, Concepción y del Este. El

11/11/22 de la Mesa de Entrada Civil de Capital informan que sí registran un sucesorio a nombre del causante, caratulado: "Ferrari Arnoldo Andrés - Martínez María Cristina c/ s/ Sucesión" - Expte. N°: 11652 - Año: 2022 - iniciado en fecha: 04/08/2022, que figura radicado en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la III° Nom del Centro Judicial Capital.

Ante ello, en fecha 23/11/22 se libra oficio al Juzgado de Familia y Sucesiones de la III° Nom del Centro Judicial Capital, con el objeto de que informen si en los autos caratulados: "Ferrari Arnoldo Andrés - Martínez María Cristina c/ s/ Sucesión", Expte. N°: 11652, - Año: 2022 - iniciado en fecha: 04/08/2022, existe declaratoria de herederos, en caso afirmativo, remita copia certificada e informen nombre completo, DNI y domicilio real de los herederos declarados. Dicho Juzgado da cumplimiento con la manda en fecha 28/11/22 e informan que han declarado herederos del causante Arnoldo Andres Ferrari (D.I. N° 7.061.680), sin perjuicio de terceros, a María Cristina Ferrari (D.I. N° 17.040.744, con domicilio real en calle Sarmiento N° 1485, Yerba Buena, Tucumán), Silvio Andrés Ferrari (D.I. N° 20.285.044, con domicilio en calle Muñecas N° 640, 5° "A de esta Ciudad), Pablo Guillermo Ferrari (D.I. N° 22.414.352, con domicilio en calle San Martín N° 171, Yerba Buena, Tucumán) y Eugenio Ferrari (D.I. N° 25.211.772, con domicilio en calle Florida N° 167, Yerba Buena, Tucumán), en el carácter de hijos. Asimismo, remiten copia de la sentencia N° 2179 de fecha 26/10/2022.

En fecha 01/12/22 se apersonan los herederos declarados del Sr. Arnoldo Andrés Ferrari, con el patrocinio del Dr. Cleto Martínez Iriarte, señalan ser los únicos herederos del actor, adjuntan sus respectivas actas de nacimiento, piden intervención de ley y solicitan que se notifique la demanda a LE COQ S.A., por ser quien figura como titular del inmueble objeto de este juicio.

Por providencia del 06/12/22 se reabren los plazos procesales y se ordena librar oficio al Registro al Registro Inmobiliario de la Pcia. a fin de que remita copia certificada del antecedente dominial: Libro: 32- Folio: 25- Serie: B- Año: 1937, referente al Padrón N°282.423. Librándose aquel el 13/012/22, dando cumplimiento el 07/06/23.

Mediante decreto del 19/05/23 se ordena librar oficio a la Dirección de Personas Jurídicas - Registro Público de Comercio de Tucumán con el objeto de que se informe el estado actual de la empresa LE COQ SOCIEDAD ANONIMA, CUIT: 30-62132637-2, con domicilio legal en calle Santiago N° 574 de la ciudad de San Miguel de Tucumán y se indique fecha de última actualización de los registros asociados a la empresa, datos sobre sus autoridades y si se encuentra activa, disuelta, en proceso de liquidación u otro estado relevante. Dicho oficio fue librado el 06/06/23 y en fecha 08/06/23 la Dirección oficiada contesta que "la única inscripción realizada por la firma hasta la fecha fue su constitución" y adjunta copia de la ficha técnica de la sociedad.

El 07/06/23 se presenta Pablo Ferrari como apoderado común de los herederos declarados del actor y adjunta oficio informado del Registro Inmobiliario de la Pcia.

En proveído del 12/06/23 se ordena correr traslado de la demanda a la empresa LE COQ SOCIEDAD ANÓNIMA en los términos de los arts. 435, 426 y cctes. del nuevo CPCCT, bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 267 y 438 del mencionado digesto procesal. Encontrándose debidamente notificada el 27/09/23 (cfr. actuación del 29/09/23).

En informe actuarial del 27/10/23 se pone a conocimiento que el 23/10/23 venció, con cargo extraordinario, el plazo otorgado a LE COQ S.A. para contestar demanda sin que lo haya hecho. Por lo que, por decreto de igual fecha, se tuvo por incontestada la demanda por parte de la titular registral, se dispone modificar la carátula del juicio y se ordena que las actuaciones pasen a la Fiscal en lo Civil, Comercial y del Trabajo de este Centro Judicial por la traba de la litis.

El 10/11/23 la Sra. Fiscal de primera instancia en lo Civil, Comercial y del Trabajo emite su dictamen favorable sobre la traba de la litis.

En fecha 13/11/23 se abre la causa a prueba. La empresa demandada queda debidamente notificada de la fecha fijada para la primera audiencia, en su domicilio real, el 22/11/23 (cfr. actuación del 24/11/23).

La audiencia preliminar se lleva a cabo el 12/03/24, en la que se establecen los hechos controvertidos y se provee la prueba, la que fue producida conforme el siguiente detalle: **Prueba de la parte actora:** 1)- Documental: producida. 2)- Testimonial: producida. 3)- Informativa: producida. 4)- Testimonial: producida. 5)- Inspección ocular e informe vecinal: producida. 6)- Pericia de Ingeniero Civil: producida.

Por escrito del 15/04/24 la parte actora agrega documentación de fecha posterior a la demanda y solicita se libren oficios, el que se reserva para ser proveído en la audiencia de vista de causa.

La segunda audiencia fue celebrada el 15/05/24, momento en el que, en primer lugar, se proveyó la presentación de la parte actor del 15/04/24, admitiéndose la incorporación de la documentación de fecha posterior a la demanda conforme lo dispuesto en el art. 439 del CPCCT. Acto seguido, se concluyó con la producción de la prueba testimonial, la parte actora expuso sus alegatos de bien probado, se procedió a notificar la planilla fiscal, se ordenó la acumulación de los cuadernos de pruebas al principal y el pase de las actuaciones a la Sra. Fiscal en los Civil, Comercial y del Trabajo de este Centro Judicial para que dictamine sobre el fondo de la acción.

En fecha 27/05/24 la Sra. Fiscal en lo Civil, Comercial y del Trabajo dictamina sobre el fondo.

En fecha 30/05/24 pasan los autos a despacho para resolver el fondo de la acción.

El 20/09/24, se dicta medida para mejor proveer en los términos del art. 135, inc. 4 del CPCCT y se suspende los plazos procesales para el dictado de la sentencia hasta su cumplimiento.

En fecha 14/11/24 el letrado Cleto Martínez Iriarte comparece por ante la Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil, presenta documentación original, cuyas copias digitales son cotejadas y certificadas por la actuaria actuante.

En fecha 19/11/24 se reabren los plazos y vuelven los autos a despacho para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

1- Antecedentes y normativa aplicable.

La parte actora pretende adquirir el dominio sobre el inmueble ubicado en Av. Gobernador Critto N° 475 - Av. Juan Calchaqui S/N°, Dpto. Tafí del Valle, Ciudad de Tafí del Valle, Provincia de Tucumán que consta -según plano de mensura- de una superficie de 2.241,4885 m². Cuya Nomenclatura Catastral es: Circ.: III; Secc.: A; Manzana: 17; Parc.: 4; Padrón: 282.423; Matrícula: 35235; Orden: 819.

Siendo las medidas del inmueble: del punto 1 al 2 = 25,80 m., del punto 2 al 3 = 45,34 m., del punto 3 al 4 = 45,52 m., del punto 4 al 5 = 25,74 m., del punto 5 al 6 = 38,33 m., del punto 6 al 7 = 21,24 m. y del punto 7 al 1 = 26,63 m. Los linderos: al Norte con Av. Juan Calchaqui; al Sur Av. Gobernador Critto; al Oeste con Nora Rodriguez - Grafale Hogar S.R.L. (Padrón N° 680.556 - Edificado) y al Este con Ernesto Herrera - Hosteria Los Cuartos (Padrón N° 282.424 - Edificado).

En cuanto al antecedente dominial -conforme plano de mensura- se registra en el Libro 32, Folio 25, Serie B, Año 1937 a nombre de Mercedes Chenaut - Lola Martínez de Chenaut - Guillermo Chenaut - María Lidia Chenaut - Pedro Chenaut - José Ignacio Chenaut y Lola Chenaut de Galindo Borda.

El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en el art. 476 del CPCCT se encuentra cumplimentado con el plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 81.458/20 (Expte. N° 943-C-20) en formato papel -cuya copia digital se encuentra certificada por la actuario, habiendo tenido el original a la vista en fecha 14/11/2024- y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en las resultas, surge que el inmueble antes descripto posee la siguiente Matrícula Registral: T-30710 y figura como titular registral la empresa LE COQ SOCIEDAD ANONIMA, CUIT 30-62132637-7, con domicilio legal en Santiago N° 574, S.M. de Tucumán.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

A tal fin, lo primero es precisar el derecho que resulta aplicable al presente caso. Al respecto, advierto que el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), que entró en vigencia el 01/08/2015, establece que: “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”.

De esta norma se puede extraer que las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se producen y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

Sin embargo, el CCCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción en el art. 2537, que dispone: “Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”. De allí que, incluso si el plazo se cumpliera con posterioridad a la fecha del inicio de la vigencia del código, corresponde aplicar el Código Velezano.

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido, según sus dichos, con anterioridad a la interposición de la demanda, de modo que no caben dudas al respecto de la necesidad de aplicar al caso el Código Civil Velezano, salvo en lo que respecta a las normas de carácter procesal que son de aplicación inmediata (CNCiv., Sala L, 12/-11-2015, “Villegas Eva Vitalina c/ Rosi de Torroba, María Isabel y Otro s/ Prescripción adquisitiva” RCCyC 2016 -Abril- p. 2016; D.J. del 15/06/2016, p. 70; D.J. del 13-7-2016, p. 77 AR/JUR/62102/2015), como, por ejemplo, la que prevé el art. 1905, CCCN.

Sin perjuicio de lo expuesto, aclaro que el CCCN no ha introducido modificaciones sustanciales al instituto de la prescripción adquisitiva. Por lo que la aplicación del Código Civil (CC) en lugar del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) no implica en los hechos un cambio de exigencias procesales y sustanciales considerables a los fines de evaluar la procedencia de la acción instaurada.

2- Análisis de la prueba.

Al respecto de la prescripción adquisitiva, el art. 3948 CC dispone que es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley; de modo que permite que una situación de hecho se transforme en una situación de derecho.

El fundamento de la usucapión está en el interés público, pues su objetivo es estimular la producción y el trabajo. (Kiper, Claudio y Otero Claudio, *Prescripción Adquisitiva*, Rubinzal Culzoni, 2017, p.15). Como afirma Mariani de Vidal, el fundamento de la prescripción adquisitiva, al igual que el de la liberatoria, es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social (Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", Tomo III, Buenos Aires, Zavallía, 1.995, pág. 276).

A ello se agrega un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo a quien realmente las hace producir. (Art. 2.510 Código Civil).

Así las cosas, a la accionante le corresponde probar: 1) Que han poseído el inmueble usucapido, *corpore* y *animus domini*; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como *animus rem sibi habendi*, o *animus domini*, o *animus possidendi*, o *animus dominantis*.

Lo sentado precedentemente permite definir al poseedor como toda persona que dispone de hecho como lo haría el titular del derecho real, sin reconocer un derecho superior al suyo; debe tratar la cosa como si le perteneciera por derecho; debe comportarse respecto del inmueble como si fuera el propietario (u otro derecho real) negándose a reconocer en cabeza de otro un derecho cualquiera superior al suyo (Highton, Elena I., *Derechos Reales*, t.2, *Dominio y Usucapión*, II, Parte Segunda, *Modos de adquisición y extinción del dominio. Usucapión*, Hammurabi, Buenos Aires, 1983, p. 158).

Por otro lado, cabe hacer mención de la unión o accesión de posesiones y de los presupuestos necesarios que deben darse para poder tenerla por producida. El art. 2.476, CC dispone que: "Para que las dos posesiones puedan unirse, es necesario que ellas no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa, y que procedan la una de la otra."

Sobre las condiciones para la accesión se ha sostenido que: "Para que sirvan para la prescripción larga pueden sumarse tanto posesiones de buena como de mala fe. Diversamente para la corta todas las posesiones deben ser de buena fe, de lo contrario no servirá para alcanzar el plazo requerido para esta última. En todos los casos deben proceder una de la otra, lo que implica están unidas por un vínculo jurídico [...] En definitiva una posesión debe haber procedido de la otra por un contrato venta, permuta, cesión, etc. dado que no habría suma posible si uno de los poseedores abandonó su posesión y otro inicia inmediatamente la suya, como tampoco si el poseedor anterior fue despojado por el nuevo." (Alterini, Jorge Horacio. "Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético", 2a ed. - CABA: La Ley, 2016, Tomo IX, págs. 200/201).

En resumen, conforme a todo lo expuesto, corresponde probar al accionante: 1) Que ha poseído el inmueble a usucapir, *corpore* y *animus domini*. 2) Que la posesión ha sido pública e ininterrumpida por

el tiempo indicado por la norma, es decir, 20 años. 3) Que se ha configurado la unión o accesión de posesiones.

Aclarado lo anterior, comenzaré a examinar la prueba rendida en estos autos.

El Sr. Arnoldo Andrés Ferrari -a través de su letrado apoderado- inicia el presente juicio afirmando haber adquirido el derecho real de dominio por usucapión, como consecuencia de haber poseído el inmueble objeto de litis de buena fe, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida por más de 36 años. Sostiene que el Sr. Ramón Francisco Najara empezó a poseer el terreno el 20/01/1984 y que el 09/05/2014 este le cedió al actor las acciones y derechos posesorios, tomando efectivamente la posesión del inmueble de aquel que la poseía.

Ello así, la parte accionante debe probar la posesión '*animus domini*' mediante la acreditación de actos materiales efectivamente realizados sobre el objeto de litis, a modo de demostrar el poder de hecho que detentaban sobre aquel -corpus- y, a su vez, evidenciar que se condujo como su dueño -*animus*-, a lo largo de 20 años, por lo menos.

A fin de cumplir con el plazo veinteañal que exige la norma, si bien la parte actora no lo ha manifestado expresamente, los términos utilizados en la demanda determinan que su pretensión es sumar a su posesión la de su antecesor. Para lo que deberá acreditar la posesión de su predecesor, su propia posesión y que ambas posesiones se encuentran unidas por un vínculo jurídico.

En este punto es preciso recordar que el criterio interpretativo en la materia es sumamente restrictivo, no deben quedar dudas al respecto de la posesión a título de dueño y durante el plazo exigido por ley, pues se encuentra involucrado el orden público.

La doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que, en los juicios de la naturaleza del presente, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el artículo 2508 del Código Civil (CNCiv., sala H, 21-7-2007, L.L 2007-C-228; sala G, 27-6-2008, "Murúa, Rodolfo Oscar Y OTRO C/ Maleh de Mizrahi, Raquel", L.L. Online).

También, corresponde aclarar que, aunque el demandado se encuentra rebelde, su falta de oposición a la pretensión del actor no resulta suficiente para declarar procedente, sin más, la demanda. Pues, se ha sostenido que: "en principio, no basta la rebeldía del demandado por si sola para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público, y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito pese al allanamiento rebeldía del demandado (CCC, esta Sala, 28/02/2013 Tamer, Ernesto y O. S/ Prescripción Adquisitiva - Expte. N° 1244/02, CNCiv, Sala F 1/09/03, LL On Line). Cuando se trata de derechos reales estructurados legalmente con criterio institucional oponible a *erga omnes*, incluido el Estado, concretamente la usucapión, la ley exige actos posesorios y no una expresión de voluntad del titular del dominio que se despoja de él mediante la forma de la rebeldía, pues esta podría ser una forma disimulada de transmisión de dominio y no la declaración estatal de otorgamiento del dominio a quien ha ejercido la posesión directa durante el lapso requerido por la ley (Lapalma Bouvier, Néstor D. El Proceso de Usucapión, páginas 152/153; Beatriz Arean: Juicio de Usucapión, 5 edición ampliada página 496; Fenochietto - Arazi: Código Procesal Comentado", tomo III, página 641). Por lo que reiteradamente se ha dicho que en estos juicios la rebeldía o el allanamiento de demandado no exime al actor de la carga de probar sus afirmaciones y al juez dictar su sentencia de acuerdo a los hechos alegados y probados. Ello es así porque el

efecto retroactivo de la sentencia declarativa al día en que comenzó a poseerse el bien, puede afectar directamente derechos de terceros, por lo que resulta necesaria la prueba de actos que permitan acreditar la voluntad de adquirir el dominio por el actor, que se extiendan por el período exigido por la ley.”. (CCCC- Sala 2. Juicio: “Alderete Toro María Celeste y Otro s/ Prescripción adquisitiva”, Expte. N° 271/16, Sent. N° 246 de fecha 30/05/2019).

Con otras palabras, pero en igual sentido, nuestro Cívero Tribunal expresó: “No basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte de la demandada, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos (Fallos: 326:2048).” (CCCC- Concepción - Sala 1. Juicio: “Carrazana Carlos Alberto c/ Ruiz Carlos Mario y otros s/ Prescripción adquisitiva”, Expte. N° 276/22, Sent. N° 314 de fecha 13/09/2024).

Sentado ello, avanzaré con el estudio de las pruebas. Iniciaré con la documentación presentada en formato digital con la demanda y con escrito del 16/04/24 (documentación que en su mayoría fuera presentada en soporte original y sus copias digitales certificadas por la actuario, conforme actuación del 14/11/24).

En primer lugar, cabe referir al plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 44894/05, a nombre de Ramón Francisco Najara (DNI 11.638.147), aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 12/07/2005, Expte. N° 15240.C.05, cuyos datos de ubicación, croquis, nomenclatura catastral y municipal resultan coincidentes con los del inmueble objeto de litis.

En segundo lugar, destaco la cesión de acciones y derechos posesorios instrumentada en la Escritura Pública N° 100 de la que surge que en fecha 09/05/2014, comparecen ante la Escribana Elena María Wilde -titular del Registro N° 9- el Sr. Ramón Francisco Najara, DNI 11.638.147 y el Sr. Arnoldo Andrés Ferrari, LE 7.061.680. Acto en el que el primero expone que cede y transfiere a favor del segundo “la totalidad de las acciones y derechos posesorios que tiene sobre una fracción de terreno que según plano de mensura para prescripción adquisitiva aprobado por la Dirección General de Catastro con el número 44.894/05, en Expediente número 15.240-C-05, con fecha 12 de Julio de 2.005”. A continuación, se describe ubicación, medidas, superficie, linderos e identificación catastral del inmueble cedido, los que son concordantes con el inmueble que se pretende usucapir. Seguidamente, se deja constancia que: “MANIFIESTA el cedente que LE CORRESPONDE las acciones y derechos posesorios por poseer el inmueble en forma pública, quieta, pacífica e ininterrumpida desde el día 20 de Enero de 1984.- MANIFIESTA el CEDENTE que las acciones y derechos que por éste acto cede, no se encuentran cedidas y que se obliga a abonar lo que los inmuebles objeto de la presente estuvieren adeudado por Impuesto Inmobiliario, Comunal y Riego hasta el día de la fecha”. Asimismo, se especifica el precio total y convenido por la cesión realizada en \$118.960; que dicho importe fue recibido por el cedente del cesionario con anterioridad en dinero en efectivo y a su entera satisfacción y que por la propia escritura le otorga el más eficaz recibo y carta de pago en forma. Además, en ella se aclara que: “En consecuencia, el cedente le transmite al cesionario, todas las acciones y derechos posesorios que tiene sobre la fracción objeto de la presente escritura, que manifiesta ejercerlo en forma pública pacífica, continua e ininterrumpida, beneficiándose el cesionario del tiempo transcurrido de esa posesión y tomando la posesión efectiva de la fracción constituyéndose en continuador de la misma; obligándose el cedente a responder por evicción y saneamiento conforme a derecho.- **TRADICIÓN:** Manifiestan los comparecientes que la tradición del inmueble descripto se efectuó con anterioridad a este acto, libre de ocupantes y de todo tipo de ocupación”.

En tercer lugar, advierto que el actor acompaña cuarenta y cuatro (44) comprobantes de pago del impuesto C.I.S.I., correspondientes a los períodos comprendidos desde el año 1984 al 2019, los cuales fueron emitidos por la Municipalidad de Tafí del Valle y corresponden al inmueble identificado con el Padrón municipal N° 1230 y Padrón provincial N° 28.423 (acordes al objeto de litis). De ellos surge que la fracción de terreno tiene destino como baldío y que desde el año 1984 al 2011 figuraba como contribuyente y/o propietario Chenaut Mercedes y otros; desde 2012 al 2do. bimestre del 2014 figuraba como tal Najara Ramón Francisco y desde el 3er. bimestre del 2014 al 2019 Ferrari Arnoldo Andrés.

Además, obran en autos cuatro (4) estados de cuenta del impuesto C.I.S.I. emitido por la Municipalidad de Tafí del Valle, donde consta como contribuyente al 31/12/2001 Chenaut Mercedes y otros; al 12/03/02 Chenaut Mercedes y otros; al 23/04/2014 Najara Ramón Francisco y al 30/11/2023 Ferrari Arnoldo Andrés.

Con respecto a las boletas del C.I.S.I. acompañadas, la parte actora ofreció prueba informativa en su cuaderno de prueba N° 3 y solicitó se libre oficio a la Municipalidad de Tafí del Valle a fin de que dicho organismo reconozca la autenticidad de las mismas. En fecha 15/04/24, el municipio contesta e informa: “Esta Dirección da fe que los registros son legales. Asimismo el historial contributivo del padrón, denota la responsabilidad del contribuyente.” y procede a adjuntar copia de la base de datos para su verificación.

Por otro lado, en relación al impuesto inmobiliario, obra en autos el estado de cuentas desde 1997 hasta 2002 del padrón N° 282.423, emitido por la Dirección General de Rentas de Tucumán en fecha 07/01/2002, en el que figuran como contribuyentes Chenaut M. y otros.

También, la parte actora agregó ciento veintiún (121) boletas del impuesto inmobiliario que evidencian el pago continuo desde la cuota N° 6 del año 1999 hasta el año 2023, todas pertenecientes al padrón N° 282.423 (igual al objeto de litis), emitidas por la Dirección General de Rentas de la Provincia, con sus respectivos tickets de pago. Se advierte, de las boletas más antiguas, que el terreno es “rural sin mejoras edilicias” y, en las boletas recientes, consta el Cód. Val.: 1.000- urbano baldío sin mejoras. Igualmente, se repara que desde 1999 se encuentra registrado como contribuyente: Cherraut M. y otros, mientras que en los volantes de pagos, acompañados, desde el período 09/2022 al 12/23 figura como tal: LE COQ SOCIEDAD ANONIMA.

En cuanto a los comprobantes de pago del impuesto inmobiliario, la parte actora también requirió oficio a la Dirección General de Rentas de la Provincia, en su cuaderno de prueba N° 3, con el objeto de que se reconozca la autenticidad de aquellos. En fecha 26/03/24, responde el organismo informando que, conforme surge de su base de datos, “las fotocopias de las boletas acompañadas en Oficio Judicial, correspondientes al impuesto inmobiliario, por el Padrón N° 282423, corresponden al modelo utilizado por esta Dirección General de Rentas, no pudiendo autenticar las mismas por no tratarse de originales.”.

Por otra parte, el cuaderno de prueba N° 5 del actor, se practicó una inspección ocular en el inmueble a usucapir por un funcionario del Juzgado de Paz de Tafí del Valle de cuyo informe surge que el 20/03/2024 a hs. 10:00 se constituyó en Av. Gobernador Critto N° 475, de la ciudad de Tafí del Valle y manifestó: “en el inmueble somos atendidos por el Sr. Pablo Guillermo Ferrari, DNI N° 22.414.352 y el Dr. Cleto Martínez Iriarte, M.P. 3839 nos permiten el ingreso. Se trata de un predio de forma irregular, de aproximadamente 30 mts. de frente por 80 mts. de fondo, contrafrente sobre Av. Gdor. Critto con portón tipo bastidor, con alambrado de cinco hebras, al Sur. Al Norte, sobre Av. Juan Calchaquí, con cerramiento de alambrado de 5 (cinco) hebras postes y trabillas, con portón tipo bastidor, cadena y candado. Al Este linda con “Hostería Los Cuartos”, tapia de piedra y

hormigón y casa de Sr. Jorge Padilla, con pirca de piedras; y al Oeste casa de veraneo, con pirca de piedras. En el interior del inmueble no se observan construcciones, solo un sector con cultivos de cayotes. El resto del terreno se encuentra limpio, sin malezas, con el pasto cortado, y tres árboles frutales. En el frente de la Av. Juan Calchaquí se observa un medidor de luz de EDET N° 489638. Sobre el frente de Av. Gdor. Critto se observa un cartel [y procede a describir el cartel indicativo]. No se encontraron vecinos que pudieran aportar datos Se procede a tomar fotografías del inmueble”. Las mencionadas imágenes fotográficas fueron acompañadas y en ellas se puede apreciar en detalle lo descripto por el funcionario actuante.

En el cuaderno de prueba del actor N° 6, se llevó a cabo una pericia en el marco de la cual se sorteó un ingeniero civil, siendo desinsaculado el Ing. Vicente Stagnetto, quien en su informe técnico de fecha 22/04/24, expresó: «El inmueble motivo de esta litis se halla emplazado en la localidad de Tafí del Valle (Pcia. de Tucumán) en el sector denominado “Los Cuartos”. Su forma es rectangular y sus dimensiones aproximadamente 90,00 m de largo por 26,00 m de ancho. Tiene salida a las dos calles por las que se accede a la Villa: Av. Calchaquí S/N y Av. Gobernador M. Critto N° 475. Debido a la diferencia de nivel entre las citadas arterias el terreno en cuestión exhibe una pendiente desde la primera hacia la segunda de estas calles La materialización de los límites separativos con dichos vecinos son “pircas” (tapias bajas de piedras) con un buen estado de mantenimiento y construcciones con mampostería de piedras en su parte inferior. En el frente y en el contrafrente -los lados cortos de la propiedad que dan a las citadas avenidas- la materialización de los límites del terreno fue realizada con alambrados de cinco hebras (tres de ellas son alambres de púas) soportadas por postes de quebracho de sección circular y trabillas de sección cuadrada de 2” x 2” de madera dura separadas 2,5 m aprox. También cuenta (sobre Av. Critto) con una tranquera de aproximadamente 5,00 m de largo. Las pircas linderas son evidentemente de larga data (sobre todo las del lado de la Hostería) en las que se observa que las piedras han sido colocadas una sobre otra sin ningún tipo de ligante. También resulta muy claro que los alambrados arriba descritos tienen una antigüedad de varias décadas, situación evidenciada por la existencia de vida briófitas (musgos y líquenes) adherida a los postes y a las trabillas de madera. El predio (de algo más de 2.200 m² de superficie) se halla desmontado con el césped cortado y sólo algunas plantas exhibiendo, asimismo, una razonable nivelación de su superficie.»

Por último, analizaré la prueba testimonial ofrecida y producida por el actor en sus cuadernos de prueba N° 2 y 4. Así, en la audiencia de vista de causa prestaron declaración testimonial: el Sr. Ariel Gustavo Guanca (DNI 25.136.894) quien manifestó haber trabajado para el Sr. Ferrari en la compañía El Cóndor y no conocer a la demandada. Acto seguido, al responder a las preguntas de la parte oferente, explicó que conoció al Sr. Ferrari en el aserradero El Cóndor, del cual era dueño y que realizaba tareas de mecánica, mantenimiento de máquinas y de chofer cuando necesitaba subir a Tafí del Valle.

Al ser consultado el Sr. Guanca sobre qué hacía el Sr. Ferrari cuando subía al cerro, respondió “Me acuerdo en aquella vez fue porque estaba construyendo la casa, el iba a ver la obra y esas cosas y yo iba con él”. Sobre si la casa que estaba construyendo era la única propiedad que tenía el Sr. Ferrari en Tafí del Valle, dijo: “en ese momento que yo me acuerde si después había otra propiedad, Los Cuartos algo así, lo veíamos también a eso él miraba, que este el pasto corto, limpio, esas cosas.”. Al consultarle si realizó algún trabajo en esa propiedad de Los Cuartos, dijo: “alguna vez acomodamos los postes y el alambre, unos hilos de alambre que estaban medio caídos, esas cosas, y se hizo eso, se acomodó el alambre, para preservar bien la propiedad.”. Al ser consultado por si estaba solo cuando acomodó los alambres y en qué año ocurrió tal cosa, contestó: “no, con el Sr. que trabajaba para él en su momento que era albañil que le cortaba el pasto, todas esas cosas No, no recuerdo los años, pero esto ya serán 9, 10 años atrás más o menos.”.

Antes de finalizar, esta suscribiente le pidió al testigo que describa el lugar, a lo que expresó: “está cerca de la terminal de ómnibus y es un terreno que sale de calle a calle, no sé el nombre de las calles pero empieza en una calle y termina en otra calle, está a la par de un hotel, un hotel hay a la par, esta a lo largo”.

El siguiente testigo fue el Sr. Pedro Antonio Ramos (DNI 26.669.022), quien se presentó, dijo ser albañil, vivir en Tafí del Valle, conocer al Sr. Ferrari porque trabajaba para Raúl Mamani, la persona que le estaba haciendo la casa al actor. También, dijo ser jardinero de la familia Ferrari en la temporada de verano, cortándoles el pasto. Además, expresó no saber sobre la demandada.

El letrado oferente le consulto en cuántas propiedades le corta el pasto al Sr. Ferrari en Tafí del Valle y con qué frecuencia, y el testigo explicó: “en dos partes digamos que en la casa de él en el Churqui y en Los Cuartos para el verano porque ya para este tiempo no se puede porque se seca todo el pasto, voy a pegar una vuelta para ver si no entran caballos, si no pasa nada ahí, porque algunas veces el dueño del hotel pone la manguera y desagota los pozos y tira para la propiedad de los Ferrari.”. Interrogado sobre hace cuánto tiempo que se encarga del mantenimiento en la propiedad de Los Cuartos y quién le daba las instrucciones, respondió: “he empezado en el 2014 hasta ahora del Ing. Ferrari ahora recibo todas las cosas del Sr. Pablo Ferrari.”. También, se le pidió que describa el terreno, a lo que dijo: “creo que tiene 80 por 40, de largo 80 y 40 de frente”.

Luego, prestó declaración testimonial el Sr. Calixto Ricardo Sal (DNI 13.066.604), quien se presentó, dijo tener domicilio en Tafí del valle y explicó que conoce al Sr. Ferrari hace 10 o 12 años, ya que se dedica al campo al igual que lo hacía él, que se conocieron en una estación de servicio tomando café. Aclara que no conoce a la demandada.

Consultado por la parte oferente sobre la frecuencia con la que veía al Ing. Ferrari en Tafí del Valle, manifestó: “de vez en cuando, cuando nos encontrábamos en Tafí del Valle y alguna vez habremos tomado una café aquí en la ciudad que nos hemos encontrado, yo normalmente estoy allá en Tafí, lo veía a veces no de forma continua ni permanente.”. A la siguiente pregunta, sobre si el Sr. Ferrari le había comentado que había comprado un terreno, declaró: “sí, de eso debe ser, no sé, 10, 12 años es más al terreno ese fuimos a verlo juntos, porque inclusive estaba pegado a una casa que tiene el tío de mi señora, Jorge Padilla, por eso lo conozco al terreno, hemos ido a verlo, es más una vez yo lo hable por teléfono, me dio su teléfono por cualquier cosa porque yo estaba siempre ahí, había unos caballos, habían roto unos alambres, yo lo hablé por teléfono para avisarle y bueno a los 2 o 3 días que he vuelto a pasar por ahí he visto que estaban arreglando los alambres, todo, pero bueno el lo hacía limpiar siempre, pero nada más.”.

Cuando se le pidió que describa al terreno, contó: “tiene salida a dos calles, que son pavimentadas las dos, una que colinda con Padilla que es para el lado de la terminal, creo que viene a ser parte sur, me da la sensación y la otra parte da con otra calle pavimentada, creo que colinda con un hotel, no me acuerdo el nombre del hotel, un hotel amarillo que hay ahí, pero tiene salida a dos calles el terreno. Está siempre limpio, mantenido por lo menos, alambrado, paso siempre por ahí y lo veo.”.

El último testigo fue el Sr. Ramón Francisco Nájara (DNI 11.683.147), quien, después de presentarse, dijo haber conocido al Sr. Ferrari cuando hizo la venta del inmueble objeto de litis y no conocer a la demandada.

Consultado sobre su vinculación con el terreno de Los Cuartos, narró: “En el año 1984 yo lo compro al terreno a un intermediario en Tafí, eso fue en el año 1984, y en el año 1998 yo empiezo a tributar los impuestos porque quería, para tomar la posesión, mientras tanto yo lo iba cerrando y alambrando y bueno pasó el tiempo y en el año 2005 ahí hago los planos de mensura de la propiedad hasta que en el 2014, por un contacto, me aparece el Ing., aparentemente andaba

buscando terreno, sabía de que yo lo tenía y me ofrece. La verdad que de primera instancia dude un poco en venderlo pero bueno haciendo numero de lo que me costaba el juicio, lo que me costaba hacer la obra, cosa que no la disponía, entonces opte por vender y ahí yo le vendo al Ing. Arnoldo Ferrari, que fue en el 2014.”.

Interrogado sobre si tenía intenciones de construir algo en el terreno y si fue él quien lo cercó, explicó: “la verdad que no, al comienzo si fue la idea de construir pero después me di cuenta que no iba a disponer del dinero y por eso opte por venderlo si, si lo cerque porque bueno ya se había instalado ahí un hotel y bueno era una manera de estar seguro, estar tranquilo, saber que esto era lo mío, los límites, por eso lo cerqué.”.

También se le pidió al Sr. Nájara que describa el terreno y , a lo que expresó: “si es un terreno que tiene más o menos 30 de frente, son aproximadamente 2.000 m2, 30 de frente, tenía pirca a los costados, y entre 70 y 80 de largo.

Consultado por si alguna vez fue usurpado o alguien molestó su posesión, manifestó: “La verdad que no, no. Pero corría el riesgo, siempre corría el riesgo por eso es que tome la decisión.”.

Ahora bien, los elementos probatorios detallados me permiten tener por cierto que el Sr. Ramón Francisco Nájera mantuvo la posesión *-corpore y animus domini-* del inmueble objeto de litis, por lo menos, desde el 20/04/1998 hasta el 09/05/2014, fecha, esta última, en que cedió dicha posesión al Sr. Arnoldo Andrés Ferrari.

Esto surge acreditado a partir del análisis conjunto de los recibos de impuestos C.I.S.I. e inmobiliario; plano de mensura para juicio de prescripción adquisitiva N° 44894/05; declaración testimonial del Sr. Ramón Francisco Nájera e informe pericial realizado por el Ing. civil Vicente Stagnetto.

Si bien en materia de prescripción adquisitiva se ha sostenido, en reiteradas oportunidades, que el pago de impuestos y servicios y la confección de planos de mensura, por sí solos, no constituyen actos posesorios. También, se ha dicho que: “El pago de impuestos es prueba relevante sólo en cuanto los mismos hayan sido abonados con una razonable regularidad durante el lapso de tiempo exigido por la ley (CSJT in re “Mamaní Carlos Alberto s- Prescripción Adquisitiva”, sentencia N° 210 del 28 de marzo del 2001, entre varios fallos en el mismo sentido)....” y que “...El plano de mensura es solo un requisito formal de admisión de la demanda (art. 24. inc. (b) ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar actos posesorios ni la antigüedad de la posesión, salvo el caso en que su confección date de mucho tiempo anterior a la promoción de la demanda en cuyo caso deberá ponderarse su valor en armonía con las restantes probanzas (CSJT in re “Zelaya Juan Pedro vs. Provincia de Tucumán s/ Prescripción”, sentencia N° 1054 del 09/11/2007, entre otros fallos).”. (CSJT - Sala Civil y Penal. Juicio: “García Contreras Guillermo Esteban vs. Ovanosov Arturo s/ Prescripción adquisitiva”, Sent. N° 394 de fecha 01/09/2015).

De este modo, considero que las boletas y comprobantes de pagos acompañados -además de probar una razonable regularidad en el pago que excede el lapso de tiempo mínimo exigido por la ley- me permiten establecer la antigüedad de la posesión del Sr. Nájara. En especial, los pagos más antiguos del impuesto C.I.S.I. que datan de fecha 20/04/1998, cuando se abonaron los bimestres adeudados, correspondientes a los años 92, 93, 94, 95, 96, 97. Cabe subrayar, que sobre estos comprobantes el Director de Rentas de la Municipalidad de Tafí del Valle expresó que “no se determinó su acreditación, pero el formato de los recibos de pago, se corresponden con la época. Esta liquidación se aplicaba mediante sistema DOS, el mismo colapsó en la década del 90”.

Aclaro que sostengo que la fecha de pago más antigua es el 20/04/1998, porque los períodos anteriores a los señalados -o sea, también adeudados, y correspondientes a los años 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990 y 1991- fueron abonados recién el 07/07/2004.

También, tengo en consideración que el Sr. Nájara gestionó el cambio de titularidad del impuesto C.I.S.I. a su nombre (figurando él desde el año 2012 al 2014) y confeccionó plano de mensura (N° 44894/05) que fuera aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 12/07/2005, es decir, aproximadamente, 8 años antes de que cediera la posesión al Sr. Ferrari y 14 años antes de que se iniciara la presente demanda.

Además, se advierte -de los recibos presentados, la inspección ocular y la pericia realizada por el ingeniero civil- que a lo largo de los años el inmueble permaneció como baldío, situación que se mantiene al día de la fecha.

No obstante ello, el Sr. Nájara al declarar como testigo explicó que fue él quien procedió cercar el inmueble para establecer los límites y estar tranquilo, ya que se había instalado un hotel. Lo que condice con la conclusión del Ing. civil al indicar que: “Las pircas linderas son evidentemente de larga data (sobre todo las del lado de la Hostería) en las que se observa que las piedras han sido colocadas una sobre otra sin ningún tipo de ligante. También resulta muy claro que los alambrados arriba descritos tienen una antigüedad de varias décadas, situación evidenciada por la existencia de vida briófita (musgos y líquenes) adherida a los postes y a las trabillas de madera.”.

Lo expuesto, evidencia el ánimo de comportarse como dueño del Sr. Nájara y su intención de usucapir el objeto de litis.

En tanto que la posesión -corpore y *animus domini*- del Sr. Ferrari (inmediatamente posterior a la de Nájara) igualmente se encuentra acreditada a la luz del examen conjunto de las pruebas presentes en el expediente. Así, se ha demostrado que el actor continuó la posesión del Sr. Nájara sobre el inmueble a usucapir, como consecuencia de haber celebrado la cesión de acciones y derechos posesorios, instrumentada en la Escritura pública N° 100.

Asimismo, de los comprobantes de pago de los impuestos C.I.S.I. e inmobiliario; el cambio de titularidad del impuesto C.I.S.I. (figurando el Sr. Ferrari desde el 3er. bimestre del 2014); la declaración del Sr. Nájara que condice con la versión brindada en la demanda y los testimonios de los Sres. Ariel Gustavo Guanica, Pedro Antonio Ramos y Calixto Ricardo Sal, quienes fueron coincidentes en señalar que el Sr. Ferrari se ocupaba del mantenimiento, limpieza y conservación del inmueble y sus cerramientos.

En consecuencia, el usucapiente ha logrado probar la posesión de su predecesor -desde el 20/04/1998-; el nexa jurídico que lo habilita a invocar la accesión de posesiones -Escritura pública N° 100 de cesión de acciones y derechos posesorios, otorgada a su favor- y su propia posesión. Así, resulta que la suma de ambas posesiones, a la fecha, supera los 20 años.

En efecto, de acuerdo con todo lo expuesto y habiendo logrado la parte actora acreditar en forma acabada y plena el derecho invocado durante el tiempo exigido por la ley, es que considero que corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva interpuesta en autos.

A ello, cabe agregar que en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no se ha ejercido en forma pacífica e ininterrumpida. De este modo, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que el Sr. Arnoldo Andrés Ferrari ha ejercido la posesión a título de dueño, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble- objeto de este juicio- en forma pública, pacífica e ininterrumpida; por lo que,

coincido con lo dictaminado por la Sra. Fiscal Civil, en tanto estimo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

Por lo expuesto, a los fines de cumplir con el art. 1905 del CCCN -de aplicación inmediata al caso por tratarse de una norma de carácter procesal- corresponde admitir la acción de usucapión y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de litis por el actor el día 20/04/2018.

3- Costas.

En cuanto a las costas, las mismas se imponen por el orden causado, atento a lo previsto en el art. 479 del CPCCT que dispone: “no se impondrán las costas a los demandados y terceros que no hubieren formulado oposición”.

Al respecto, la jurisprudencia ha sostenido que: “Vale decir que, si la intervención de los accionados en el juicio -en su calidad de titular y de sucesor de dominio - fue en cumplimiento de una obligación legal (cfr. art. 24 de la ley 14.159 modificada por el decreto ley 5756/58) y no hubo oposición al progreso de la demanda, es clara la procedencia de la exención en costas por no ser parte vencida. Del otro lado, resulta razonable que quien promueve la acción de prescripción soporte cuanto menos los gastos de su reclamo, lo que no implica que deban imponerse las costas totalmente a la parte actora si la única vía para el reconocimiento de su derecho era la promoción del juicio de usucapión.”. (CCCC - Sala Única. Juicio: "LA GLORIA SOCIEDAD DE HECHO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", Expte. N° 394/02, Sent. N° 108 de fecha 31/05/2013).

4- Honorarios.

Atento a lo dispuesto por el art. 39 inc. 3 de la Ley 5480 se difiere el pronunciamiento sobre honorarios en la presente para ser tratado una vez cumplido con el procedimiento previsto en la norma citada.

Por lo expuesto,

RESUELVO

I)- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que el Sr. ARNOLDO ANDRÉS FERRARI, DNI 7.061.680, (fallecido) ha adquirido por prescripción veinteañal el dominio sobre el inmueble ubicado entre la Avenidas Gobernador Critto N° 475 y Juan Calchaqui S/N°, Dpto. Tafí del Valle, Ciudad de Tafí del Valle, Provincia de Tucumán. Según plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 81.458/20 el inmueble tiene una superficie de 2.241,4885 m2. La Nomenclatura Catastral es: Circ.: III; Secc.: A; Manzana: 17; Parc.: 4; Padrón: 282.423; Matrícula: 35235; Orden: 819. Las medidas son: del punto 1 al 2 = 25,80 m., del punto 2 al 3 = 45,34 m., del punto 3 al 4 = 45,52 m., del punto 4 al 5 = 25,74 m., del punto 5 al 6 = 38,33 m., del punto 6 al 7 = 21,24 m. y del punto 7 al 1 = 26,63 m. Los linderos: al Norte con Av. Juan Calchaqui; al Sur Av. Gobernador Critto; al Oeste con Nora Rodriguez - Grafale Hogar S.R.L. (Padrón N° 680.556 - Edificado) y al Este con Ernesto Herrera - Hosteria Los Cuartos (Padrón N° 282.424 - Edificado). El antecedente dominial: Libro 32, Folio 25, Serie B, Año 1937. Matrícula Registral: T-30710, titular registral: la empresa LE COQ SOCIEDAD ANONIMA, CUIT 30-62132637-7.

Asimismo, atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 20/04/2018.

II)- COSTAS, en el orden causado, según lo considerado.

III)- NOTIFÍQUESE esta resolución en el domicilio real de la demandada (art. 268 del CPCCT).

VI)- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

V)- OPORTUNAMENTE, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art. 254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 19/11/2024

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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