

Expediente: **28/19**

Carátula: **GEREZ TERESA MARTA C/ CELIZ, MARÍA EDUVIGES Y/O CELIZ DE JEREZ, MARÍA EDUVIGES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **25/10/2024 - 04:41**

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

90000000000 - *GEREZ, RAMON ENRIQUE-DEMANDADO*

90000000000 - *GEREZ, ROSA DEL VALLE-DEMANDADO*

90000000000 - *GEREZ, CARLOS ANTONIO-DEMANDADO*

27321098725 - *GEREZ, TERESA MARTA-ACTOR/A*

307155723181519 - *FISCALÍA EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL 1ERA MONTEROS*

307162716481511 - *CELIZ DE GEREZ, MARIA EDUVIGES-DEMANDADO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 28/19



H3020185087

**CAUSA: GEREZ TERESA MARTA c/ CELIZ, MARÍA EDUVIGES Y/O CELIZ DE JEREZ, MARÍA EDUVIGES s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 28/19**

**Juzg. Civil y Comercial Comun U. Nom**

**Centro Judicial Monteros**

**REGISTRADO**

**Sent. N° 208 Año 2024**

Monteros, 24 de octubre de 2024.

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver sentencia de fondo en los presentes autos caratulados: **“GERÉZ TERESA MARTA C/ CELIZ MARÍA EDUVIGES Y/O GERÉZ MARÍA EDUVIGES S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”**, de cuyo estudio,

### **RESULTA**

1- En fecha 18/03/2019 se presenta la Sra. Teresa Marta Geréz DNI 12.204.532, con domicilio real en B° La Granja s/N°, Río Seco Monteros, Pcia. de Tucumán, con el patrocinio letrado de María José Romera e inicia acción de prescripción adquisitiva.

El objeto de la acción está constituido por el inmueble descripto en el plano de mensura que acompaña ubicado en la localidad de Monteros, Pcia. De Tucumán, cuyas medidas perimetrales son las siguientes: desde el punto 1 al 2: 24,29mts; del punto 2 al 3: 6,04 mts, del punto 3 al 4: 83,80 mts, del 4 al 5 28,01; y del punto 5 al punto 1: 88,53mts.

Refiere que dicho bien pertenecía antaño a su abuela, doña María Eduvijes Celiz de Geréz, por compra efectuada mediante escritura pública N° 181 de fecha 1933.

Que, luego de fallecer su padre, terminó acordando con sus hermanos que el inmueble quedaría para él.

Que, asimismo, antes de fallecer su padre, pidió a los hermanos de la actora (y estos aceptaron de total conformidad) hacerla legítima dueña del inmueble, ya que vivió allí toda su vida, aquel lugar constituyó su hogar hasta la actualidad y porque siempre se encargó de su manutención y conservación.

Afirma que, desde hace muchos años, ejerce la posesión a título de dueña de manera ostensible y continua. Que prueba de ello son los comprobantes de pago de impuestos y servicios que gravan el inmueble y que hace un tiempo puso a nombre suyo, tal cual se desprende de las boletas que adjunta.

Indica que en el caso de autos el plazo veintañal exigido por la ley, se encuentra ampliamente cumplido, ya que ha accedido a la posesión de su padre quien nació y falleció en el lugar y la de sus abuelos desde el año 1933.

Explica que todos han realizado actos a título de dueños durante más de 20 años de manera categórica e inequívoca.

Cita los artículos 1897, 1899, 1900 y 1901 del Código Civil y Comercial y el art. 24 inc. B del decreto ley N° 5756/58.

Ofrece la siguiente prueba documental: plano de mensura, escritura N° 181 de 1933, acta de nacimiento de la actora, copia de su DNI, acta de nacimiento y acta de defunción del Sr. Ramón Cándido Geréz, padre de la actora, acta de defunción de su abuela, María Celiz (viuda de Andrés Geréz), acta de matrimonio de la actora, informe de dominio, constancia de pago del servicio de energía eléctrica (EDET).

Solicita que se haga lugar a la demanda de prescripción inquisitiva y se declare a la actora titular de dominio del inmueble objeto de este juicio.

En fecha 15/05/2019 acompaña documentación original.

En fecha 17/05/19 se libran los oficios de ley.

En fecha 27/12/19 la actora repone tasa proporcional de justicia y denuncia casillero digital. En fecha 06/03/2020 se ordena librar nuevamente los oficios tendientes a identificar el inmueble, por encontrarse los anteriores vencidos.

En fecha 23/10/20 se libran los oficios en formato digital.

En fecha 13/04/2021 obra informe del Juzgado de Paz de Rio Seco en donde se constata y verifica la instalación del cartel indicativo, cumpliendo las exigencias de ley. En fecha 17/11/2021 contesta la Dirección General de Catastro informando que el padrón catastral N° 48.976 registra como titular dominial y contribuyente a Celiz Maria Eduvijes, anotado en el Registro Inmobiliario en el asiento L: 63-F: 149-S: B-Año:1933 y que existe plano de mensura para prescripción adquisitiva: N° 76492/17 (Expte. N° 25093-S-17) a nombre de Geréz Marta Teresa. El 19/11/2021 contestó la Dirección General de Catastro Área Inmuebles Fiscales manifestando que el inmueble objeto de la Litis no pertenece al Superior Gobierno de la Pcia.

En fecha 01/12/2021 obra informe del Registro Inmobiliario de la Provincia que da cuenta de la inscripción definitiva de la anotación de litis.

En fecha 16/02/23, atento a la inactividad en el proceso, se archiva el presente expediente y , en fecha, 16/03/23 se procede al desarchivo.

En fecha 12/04/2023 se ordena librar oficio al Sr. director del Registro Inmobiliario, conforme esta ordenado en punto IV, última parte del proveído de fecha 16/05/2019.

El 13/04/2023 contesta la Comuna de Río Seco que el inmueble de litis se encuentra inscripto a nombre de Celiz María Eduviges de Geréz.

En fecha 19/04/23 se libra oficio al Registro Inmobiliario de la Pcia. a fin de que informe si el inmueble de la Litis Padrón N° 48.976 se encuentra inscripto en esa repartición, quién se consigna como titular dominial y si el Padrón mencionado anteriormente tiene desmembraciones y/o modificaciones. Asimismo, si Celiz María Eduvijes, tiene algún inmueble inscripto a su nombre.

En fecha 08/05/2023 la Dra. Romera adjunta contestación de la Dirección del Registro Inmobiliario que da cuenta de que el padrón solicitado no corresponde a un antecedente registral conforme su índice de titulares de dominio en formación. Sin embargo, informa que La Sra. María Eduvijes Celiz, registra un inmueble en la matrícula M-11736, cuya copia se anexa, además del Libro 63 folio 149 serie B Monteros, del cual fue trasladado esta.

Atento a que la actora, en su escrito de demanda, denuncia que su abuela (Sra. María Eduviges Celiz de Geréz) es la titular del dominio del inmueble objeto de litis, adjunta acta de defunción para acreditar tal extremo, y a su vez, su padre Ramón Cándido Geréz, fallecido también, sería heredero de la titular de dominio -a fin de integrar correctamente la litis y para evitar un desgaste jurisdiccional innecesario- en fecha 12/05/2023, se intima a la actora a fin de que denuncie la existencia de Sucesiones a nombre de la Sra. María Eduviges Celiz de Geréz y del Sr. Ramón Cándido Geréz.

En fecha 06/06/2023, la actora presenta escrito manifestando que no se abrieron las sucesiones de María Eduviges Celiz de Geréz ni de Ramón Cándido Geréz. En decreto de fecha 08/06/2023 se tiene presente lo manifestado por la actora con carácter de declaración jurada. Sin perjuicio de ello, se ordena librar oficio a Mesa de Entrada Civil del Centro Judicial Capital, Centro Judicial Monteros, Centro Judicial Concepción, Centro Judicial del Este y al Juzgado de Familia y Sucesiones de la 1° Nom del Centro Judicial Concepción, a fin de que informen si se encuentra iniciada la sucesión de la Sra. Celiz, María Eduviges y/o Celiz de Jerez, María Eduviges.

En fecha 14/06/23 las mesas de entradas de la Banda del Río Salí, Monteros y Concepción informaron que Celiz María Eduviges y/o Celiz De Jerez, María Eduviges, no registran iniciada Sucesión alguna. En fecha 24/07/2023, mesa de entradas de Capital informó de igual modo.

En fecha 25/07/2023 se intimó nuevamente a la actora, Sra. Teresa Marta Geréz, a fin de que, en el plazo de ley, denuncie el nombre y domicilio de todos los herederos de la Sra. María Eduviges Celiz de Geréz, aclarando que estos (a quienes la actora aludió expresamente en su escrito de demanda, sin identificarlos) debían ser, necesariamente, citados como demandados por encontrarse involucrado el orden público.

En fecha 10/08/2023 la actora denunció como herederos de María Eduviges Celiz de Geréz y del Sr. Ramón Cándido Geréz a los Sres: Carlos Antonio, Ramón Enrique y Rosa del Valle Geréz, todos con domicilio en B° La Granja, calle Pública s/n Río Seco. Explicó que todos estaban al tanto de la existencia del presente proceso y pidió que se les corra traslado de la demanda.

En fecha 14/08/2023 se ordenó -sin perjuicio de los herederos denunciados por la parte actora a quienes se citaría oportunamente, atento a que en el proceso de prescripción adquisitiva de dominio se discuten derechos que por su naturaleza pueden a el orden público, y siendo que en autos no obra sentencia de declaratoria de herederos ni denuncia de proceso sucesorio abierto- publicar edictos en el Boletín Judicial del Poder Judicial de la Pcia, agregándose en su parte pertinente el extracto del escrito de demanda, conforme a lo dispuesto en el art. 423 inc. 4 del NCPCCCT, a efectos de que se cite Sra. Celiz, María Eduvigis y/o Celiz De Jerez, María Eduvigis. (DNI desconocido), y/o a sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio, a estar a derecho en el presente juicio y se les corra traslado de la demanda.

El 16/08/23 se confeccionaron edictos. El 2/10/23 y se designó al Dr. Gustavo Paliza, Defensor Oficial Civil y del Trabajo de Este Centro Judicial, en carácter de Defensor de Ausentes conforme el Art. 423 Inciso 4, para que intervenga en representación de la Sra. Celiz, María Eduvigis y/o Celiz De Jerez, María Eduvigis (DNI desconocido), y/o de sus herederos y/o de las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio (Art. 477 Inciso 1 NCPCCCT) y se le corrió traslado de la demanda.

2- En fecha 20/10/23 se presentó el Defensor. Resaltó inexactitudes en la formulación de la demanda, por carecer esta de la identificación exacta del inmueble de referencia, que le impide ejercer plenamente el Derecho de Defensa en Juicio del propietario y/o sucesores ausentes. Pidió que se suspendan los plazos procesales que estuvieran corriendo y se intime a la actora a reformular o corregir aquellas inexactitudes.

Igualmente, contesta demanda y peticiona su rechazo. Nuevamente refiere que la actora alude a un inmueble en la ciudad de monteros pero toda la documentación indica que se trata de uno ubicado en el Barrio La Granja Rio Seco.

Considera que ello indica que la actora no tiene certeza del lugar donde se ubica el bien y que tal circunstancia lesiona su derecho de defensa.

Formula negativa general y particular con respecto a los dichos de la actora a la que me remito en honor a la brevedad.

Considera que debe rechazarse la demanda de prescripción adquisitiva, ya que no se encuentra acreditada la posesión ostensible y continuada por el término de ley, es decir, que no existe principio de prueba por escrito, de que se hayan alcanzado los 20 años requeridos para usucapir el inmueble de referencia.

Indica que, luego de revisar la documentación acompañada, advierte que existe una notable orfandad probatoria de los hechos esgrimidos en la demanda. En particular, observa que de la única boleta de pago de servicio acompañada (EDET) surge que el titular es la Sra. Almirón Teresa, es decir evidentemente persona diferente a la supuesta poseedora (Geréz Teresa Marta). Asimismo, afirma que no se acredita, que la Sra. Geréz Teresa Marta, hubiera realizado actos posesorios por sí ni tampoco que estos actos (pago de servicios, impuestos), fueran realizados con anterioridad al plazo previsto en la norma (20 años).

Analiza los requisitos de admisibilidad de la prescripción para concluir que no se observa de la documentación que estos se hubiesen acreditado.

Como consecuencia de la presentación del Defensor, en fecha 23/10/23 se provee *“Atento a lo solicitado por la Defensoría y a que le asiste razón acerca de la existencia de una incorrecta identificación del inmueble que se pretende usucapir en el escrito de demanda, en la cual menciona como ubicación la ciudad de Monteros y en la documentación agregada, donde consta que se trataría de un inmueble ubicado en la ciudad*

*de Río Seco B° La Granja, a fin de evitar una vulneración del derecho de defensa, y en virtud de lo normado en el art. 417 inc. 6 del CPCCT se dispone: **Suspender los plazos procesales** hasta que la parte actora aclare en términos claros y precisos la ubicación exacta del inmueble objeto de este juicio.- Atento a las constancias de autos y al apartado que antecede: Intímese a la parte actora a aclarar correctamente la ubicación del inmueble que se presente usucapir, bajo apercibimiento de ley”.*

En fecha 25/10/23 la actora manifiesta que “por un error involuntario” consignó que el inmueble objeto de litis se encontraba situado en la ciudad de Monteros. A fin de subsanar dicho error, pone en conocimiento, ratifica y aclara que la ubicación exacta del inmueble objeto de Litis, que intenta prescribir es en calle publica s/n°, Barrio La Granja, ciudad de Río Seco.

En fecha 27/10/23 se tiene presente lo manifestado por la letrada y por cumplido con el punto 4 del proveído que antecede. Asimismo, se ordena la modificación de la caratula del presente juicio por “Geréz Teresa Marta C/ Celiz, María Eduviges y/o Celiz De Jerez, María Eduviges S/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N°28/19”. Por último se dispone que la Secretaria informe sobre la traba de la litis.

En fecha 31/10/23 se practica informe describiendo todo lo acontecido en el proceso hasta aquella fecha y en proveído de igual fecha se tiene presente aquel informe y se ordena correr traslado de demanda a los demás herederos denunciados por la actora: Sres. Geréz Carlos Antonio, Geréz Ramón Enrique y Geréz Rosa del Valle, todos con domicilio en B° La Granja, calle Pública s/n°, Río Seco.

3-En fecha 5/02/2024 se tuvo por incontestada la demandada por parte de Geréz Carlos Antonio, Geréz Ramón Enrique y Geréz Rosa del Valle y se ordena la remisión de los autos a la Sra. Fiscal Civil para que dictamine sobre la traba de la litis.

4-En fecha 14/02/24 presenta su dictamen la Fiscal quien opina que la litis se encuentra correctamente trabada.

5-En fecha 15/02/24 se dispone continuar el trámite del proceso conforme las reglas de los procesos ordinarios de acuerdo a lo dispuesto en el art.. 822 del NCPCT, se abre a prueba la causa y se fija fecha para audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

En fecha 23/04/2024 tiene lugar la audiencia de conciliación y proveído de pruebas, allí se proveyó la prueba ofrecida por la actora y el defensor de Ausentes.

En fecha 02/07/24 se lleva a cabo segunda audiencia en la que los letrados alegaron, se practica planilla fiscal y se dispone la remisión de los autos a la fiscal civil.

En fecha 07/08/2024 presenta dictamen la Sra. Fiscal Civil y en fecha 09/08/2024 pasan los autos a resolver el fondo.

## **CONSIDERANDO**

### **1.Antecedentes y normativa aplicable**

La actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble ubicado en la localidad de Río Seco, Dpto. Monteros, Barrio La Granja, Calle Pública S/N, con la siguiente nomenclatura catastral:Circ.: II, Sección: F, Lámina 344, parcela: 184F, padrón 48.976, matrícula 20.067, orden 528, cuyos linderos (según plano de mensura) son: al norte, Francisco Brito; al oeste, Jesús Nicolás Anglada; y al este y al sur, calle pública. Sus medidas son del lado 1 al 2: 24,29mts; del 2 al 3:6,04m; del 3 al 4:83,80m; del 4 al 5:28,01 m; del 5 al 1: 83,53m.

Según el plano de mensura para prescripción adquisitiva, el inmueble tiene una superficie de 2486,6452m<sup>2</sup> y su antecedente dominial es L:63,F:149, S: B A°:1933, titular: María Eduvijes de Geréz Suc.

El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjunto, del que surge que la titular registral del inmueble antes descripto es la “María Eduvijes Celiz de Geréz Suc”.

En su escrito de demanda, la actora indica que la Sra. María Eduvijes Celiz, (abuela suya) adquirió el inmueble por compra efectuada por escritura pública N° 181 de fecha 1933. Que, al fallecer la Sra. Celiz, el padre de la actora acordó con sus hermanos que el inmueble quedaría para él y que, antes de que este último fallezca, acordó con los hermanos de la actora que el inmueble quedaría, finalmente, para ella.

Al interponer demanda, la actora no denunció el nombre de los herederos de la titular dominial, entre los que se encontrarían sus hermanos. Sin embargo, luego de la intimación formulada en tal sentido, los identificó y fueron notificados.

Por otra parte, el juzgado realizó una exhaustiva búsqueda de procesos sucesorios y de los herederos de la titular registral, sin éxito, motivo por el cual se publicaron edictos y finalmente se designó al Defensor Oficial para representarlos, este -en el marco de la defensa técnica realizada- se opuso a la procedencia de la acción.

Atento a que la litis se encuentra debidamente integrada, según dictaminó también la Sra. Fiscal Civil y conforme a las constancias de autos, corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

## **2- Cuestión Preliminar.**

Previo a analizar las pruebas rendidas en este proceso, corresponde referirme al derecho aplicable al caso. Al respecto, advierto que el art. 7 del 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 CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 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 requiriere 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, correspondería aplicar el Código Velezano.

Además, 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, "Gallegas 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 en materia de prescripción adquisitiva modificaciones sustanciales al instituto de la prescripción adquisitivo. Por lo que la aplicación del Código Civil en lugar del Código Civil y Comercia de la Nación, no implica, en los hechos, un cambio de exigencias procesales ni sustanciales a considerar a los fines de evaluar la procedencia de la acción instaurada.

### 3- 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, Zavalía, 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).

Aclarado lo anterior, ingresaré al análisis de las pruebas rendidas en autos.

Así las cosas, se evaluará si de los elementos probatorios aportados en la causa, se confirman los dichos plasmados por la parte actora en el escrito de demanda.

Comenzaré con la prueba documental. La actora acompaña plano de mensura para prescripción adquisitiva al que alude como prueba de su posesión. Sin embargo, es preciso recordar que -si bien constituye un requisito de admisibilidad de la demandada- su confección y posterior inscripción en la Dirección General de Catastro de la Provincia, no resulta eficaz a los fines probatorios. En tal sentido, nuestro Tribunal Címero ha sostenido que “debe señalarse que para quien pretende promover una acción por prescripción adquisitiva del dominio, la confección del plano de mensura constituye un acto preparatorio de la demanda ()”([CSJT, Sent. N° 210 del 28/03/2001](#)).

Por otra parte, destaco que la actora acompaña original de la escritura N°181 del 05/10/1933 pasada por ante la escribanía de Federico R. Ojeda por medio de la cual la Sra. Celiz de Jerez María Edujives adquirió el inmueble objeto de litis, copia certificada de la inscripción registral de la venta realizada por la Sra. Celiz en el año 1933 e informe de dominio que da cuenta de la titularidad dominial de la Sra. Celiz de Jerez. También ofrece como prueba copia del DNI de la actora (del que surge que se domiciliaria en el inmueble objeto de litis); acta de nacimiento del Sr. Ramón Cándido Geréz, acta de defunción de la Sra. Celiz de Gerez (titular registral), acta de nacimiento de la actora de la que surge que es hija del Sr. Ramón Cándido Geréz, acta de defunción de este último y acta de matrimonio de la actora, de la que surge que se domiciliaba en Río Chico Monteros Tucumán.

Por último, acompaña copia simple de una boleta emitida por EDET correspondiente al periodo 5/18 a nombre de “Almirón Teresa de”.

En relación con la prueba documental, se ha sostenido que los boletos de compraventa (y en el caso la escritura a nombre de la abuela de la actora) pueden ser idóneos para acreditar el derecho a la posesión, pero no para probar la posesión. Su eficacia probatoria, más allá de la validez de los mismos, es insuficiente para acreditar la posesión que se invoca, la que debe constatarse con actos materiales, actos realizados físicamente sobre la cosa. Por ello, la consideración y valoración sobre la vigencia o validez del boleto de venta que alega la demandada no agrega ningún valor probatorio al resultado antes consignado (CCyC Concepción, Sala Única, “Vilte Mamani Eulalio Modesto Y Condo Burgos Filomena Vs. Lobo Noemi Dolores S/ Acciones Posesorias Nro. Sent: 193 Fecha Sentencia 25/11/2014).

De allí que la escritura prueba, sin dudas la titularidad de dominio en cabeza de la abuela de la actora y -eventualmente- podría justificar un derecho sucesorio, pero no prueba el ejercicio material de la posesión por la Sra. Geréz (quien no reviste la calidad de titular registral) presupuesto fundamental de la acción en estudio. Tampoco las actas de nacimiento y defunción presentadas cumplen tal finalidad.

Continuando con el análisis de la prueba, advierto que -además de la documentación antes descrita- la única prueba que ofreció y produjo la actora fue la inspección ocular e informe vecinal que tramitó en el CPAN°2 en el que se acumuló el ofrecimiento del mismo tipo realizado por el Defensor. De la compulsa de aquel cuaderno de prueba surge que la medida se llevó a cabo en fecha 13/05/2024 a hs. 10.30. en presencia del Dr. Roberto Miguel Oviedo, Prosecretario del Juzgado de Paz de Río Seco y el Sr. José Pablo Murúa, Encargado.

Ambos se constituyeron en el inmueble objeto de litis. En el acta labrada por el funcionario a cargo consta que allí vive la Sra. Teresa Marta Geréz, divorciada, su hija, Gabriela Almirón, docente de 34 años y el nieto de 11 años, Camilo Guerrero. Que la actora vive allí en carácter de propietaria, desde su nacimiento en febrero del año 1958.

Refiere que la actora les explicó que en el año 1991 falleció su padre, Ramón Cándido Jerez, por lo que ella quedó -junto a su hija- haciendo uso y goce de la propiedad en forma exclusiva.

Explica el funcionario que hay más construcciones en las que residen otras personas: Ramón Enrique Jerez, quien vive solo, DNI 8.510.718, de 72 años, jubilado. Que, a lado, reside Carlos Antonio Jerez DNI 8.061.859, junto a su esposa, Ramona Ercilia Juárez. También informa que reside allí Rosa del Valle Jerez de 70 años DNI 11.028.112 con su esposo, José Cruz Anglada.

Indica que todos ellos son hermanos de la Sra. Geréz y que habitan sus viviendas en forma independiente, como simples tenedores. Refiere que estos fueron consultados y dieron su plena conformidad con la pretensión de la actora. Además, todos suscribieron el acta.

Con respecto al estado de conservación del inmueble objeto de litis, informa que se verifica un buen estado de conservación, refacciones, ampliaciones, cerramientos, etc., plantas ornamentales y frutales de aproximadamente 15 a 20 años. Describe que el inmueble cuenta con alumbrado eléctrico público y alumbrado eléctrico hace 40 años aproximadamente, que no hay gas natural.

Continúa la medida con el interrogatorio a los vecinos. Se interrogó al Sr. Antonio González DNI 24.300.851, con domicilio en Barrio La Cañada, Rio Seco, de 49 años quien afirma que conoce a la actora y a su madre de nombre María Concepción Villagra y su padre Ramón Cándido Geréz, ya que vivían juntos y el testigo vivía al frente, dice que los conoce desde que tenía uso de razón.

También fue interrogado el Sr. Germán Lorenzo Albastra y DNI 7012315, de 80 años, jubilado con domicilio en Barrio La Granja a 50 mts del inmueble, cruzando la calle, quién afirma que conoce a la actora y a sus padres y que esta la conoce desde que era niña.

Antes del concluir el acta, el funcionario a cargo agregó que el apellido que fuera consignado como "Jerez" se escribe "Geréz" y que la actora le solicita que consigne que habita la casa materna y el anexo que fue edificado por ella y consta de 2 dormitorios, cocina, baño, jardín y plantas color violeta y que aquellas construcciones existen hace más de 40 años.

Las pruebas hasta aquí descritas, que son las únicas ofrecidas por la actora, no son suficientes para demostrar los extremos de la acción en cuestión.

Advierto al respecto que la Sra. Geréz no ha demostrado haber detentado la posesión del inmueble objeto de litis de forma ostensible y continua durante, como dueña por más de 20 años. En efecto, no hay ninguna prueba que demuestre la realización de actos materiales por la actora desde el año 1991, fecha desde el cual manifiesta que tiene la cosa como poseedora a título de dueña, por haberla recibido de su padre.

Como se adelantó, la escasa documentación que presenta no evidencia tampoco el ánimo de dueña ni la detentación material exclusiva exigidos por la ley, pues la actora acompaña únicamente actas de nacimiento, defunción y matrimonio, su DNI, y la copia de una escritura que no poseen aptitud para probar la posesión efectiva que manifiesta haber detentado la actora sobre el inmueble. Además de ello, solo presenta una boleta de servicio de electricidad del año 2018.

En consecuencia, no hay prueba de pago de impuestos o servicios ni otra que pudiera exteriorizar el elemento subjetivo de la acción en cuestión. Tampoco se encuentra demostrado que la actora hubiera realizado y poseído como dueña las construcciones que existen en el inmueble, en varias de las cuales residen hermanos suyos y familiares de aquellos.

Con respecto al acta de inspección ocular, advierto que da cuenta del estado actual del inmueble y del hecho de que la actora y varios hermanos suyos residen en el lugar. Sin embargo, el acta

labrada -principalmente con sustento en las declaraciones unilaterales de la actora- no tiene aptitud probatoria para demostrar que fue ella, como dueña exclusiva de todo el inmueble que intenta prescribir, quien lo mantuvo y realizó las construcciones y refacciones que allí existen en la actualidad.

Tampoco surge la posesión que manifiesta tener con respecto a las construcciones donde actualmente residen sus hermanos y que integran el inmueble objeto de litis.

Por otra parte, los testigos que fueron interrogados manifestaron conocer a la actora y el hecho de que ella reside en el inmueble, mas no se expidieron al respecto de la forma y el tiempo en que ella habría ejercido la posesión con exclusión de cualquier otro ocupante.

Tampoco aclararon esta circunstancia los hermanos de la actora que estuvieron presentes al momento de la medida, pues ellos se limitaron a manifestar su conformidad con la pretensión de la actora, pero no incorporaron prueba relevante para acreditar los hechos que se encuentran controvertidos y que son de justificación necesaria en autos.

En este punto del análisis es preciso resaltar que el hecho de que los hermanos de la actora prestaran conformidad con la presente acción, no la releva de la carga de demostrar los extremos de la acción de prescripción adquisitiva que no surgen evidentes del análisis compuesto de la escasa prueba ofrecida.

Estimo relevante destacar también que el relato de la actora según el cual su abuela habría cedido la posesión del inmueble objeto de litis a su padre y este a la actora, tampoco la releva de prueba de la posesión por el plazo de ley.

En todo caso, los eventuales derechos derivados de aquellas cesiones (que tampoco fueron probadas en autos) deberían plantearse y reclamarse en el marco de los correspondientes procesos sucesorios, pero lo cierto es que la mera invocación de la existencia de aquellas cesiones, no habilita la procedencia de la usucapión.

En conclusión, las pruebas rendidas en autos no bastan individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio vía proceso de prescripción adquisitiva; pero tampoco, estas exigencias lucen acreditadas mediante el análisis compuesto o complejo de aquellas pruebas.

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 y que la carga de la prueba pesa sobre la parte actora que no ofreció sino prueba suficiente para acreditar su pretensión.

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)

Es que la prescripción adquisitiva es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguido, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de que quien afirma la existencia de una relación

jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento (CSJN, 1975 “Orsini, José c/ Provincia de Córdoba”, Fallos: 291:139).

Por las razones hasta aquí expuestas es que estimo pertinente apartarme del dictamen emitido por la Sra. Fiscal Civil y por consiguiente rechazar la pretensión adquisitiva por parte de la Sra. Teresa Marta Geréz.

#### **4-Costas.**

Por aplicación del principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la actora vencida.

#### **5-Honorarios.**

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

### **RESUELVO**

**I)- NO HACER LUGAR a la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por la Sra. Teresa Marta Geréz DNI 12.204.532.**

**II)- LAS COSTAS se imponen a la actora vencida (art. 61 Procesal).**

**III)- HONORARIOS oportunamente, según lo considerado**

**IV)- NOTIFÍQUESE a la Sra. Fiscal Civil, Comercial y del Trabajo de este Centro Judicial.**

**HÁGASE SABER.-**

**Actuación firmada en fecha 24/10/2024**

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>.