

Expediente: **1862/14**

Carátula: **CARTON DEL TUCUMAN S.A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **04/10/2025 - 00:00**

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

27137565604 - CARTON DEL TUCUMAN S.A., -ACTOR/A

20248028964 - GARCIA DE MATA, ANGELINA-TERCERO

20248028964 - CORBALAN, SEGUNDO BENJAMIN-DEMANDADO/A

90000000000 - CORBALAN, ANGELA DOLORES-DEMANDADO/A

30716271648510 - CORBALAN, WALDINO JERONIMO-DEMANDADO/A

20132789356 - S.A. SAN MIGUEL, -DEMANDADO/A

30716271648510 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRAB. DE LA 1º NOM, -DEMANDADO/A

90000000000 - MONTENEGRO, MARIA DEL ROSARIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MONTENEGRO, LUCIA DEL CARMEN-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - SERRANO, ISABEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - SERRANO, VERONICA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648510 - DIAZ, SILVIA NOEMI-DEMANDADO/A

30716271648510 - RODRIGUEZ, LUIS ALBERTO-DEMANDADO/A

30716271648510 - MONTENEGRO, PEDRO ROQUE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648510 - CEJAS, GERARDO OSCAR-DEMANDADO/A

30716271648510 - CEJAS DE GARCIA, TOMASA MERCEDES-DEMANDADO/A

30716271648510 - CEJAS, JUAN CARLOS-DEMANDADO/A

30716271648510 - CAMPOS DE CEJAS, MAURICIA-DEMANDADO/A

30716271648510 - CEJAS, ANGEL MIGUEL-DEMANDADO/A

30716271648510 - CEJAS, CLOTILDE-DEMANDADO/A

30716271648510 - BLANCO, MARIA LASTENIA-DEMANDADO/A

30716271648510 - CORBALAN, EMILIO JORGE-DEMANDADO/A

30716271648510 - MONTENEGRO, JUAN PEDRO-DEMANDADO/A

90000000000 - MIGUEZ DE GREMOLICHE, ANA MARIA-DEMANDADO/A

27226644267 - MUÑOZ GREMOLICHE, DANIEL OSCAR-DEMANDADO/A

90000000000 - CORBALAN DE GOMEZ, ANDREA CONCEPCION-DEMANDADO/A

27226644267 - GARCIA MIGUEZ, ANA MARIA-DEMANDADO/A

90000000000 - ECHAZU ACIAR, -PERITO

20368651096 - ECHAZU ACIAR, OTTO HERNAN-PERITO

30716271648510 - CORBALAN, TADEO JOSE-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común de la VI Nominación

ACTUACIONES N°: 1862/14



H102315199857

San Miguel de Tucumán, octubre de 2025.

I. AUTOS Y VISTO:

Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados “**CARTON DEL TUCUMAN S.A. s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 1862/14 – Ingreso: 24/06/2014), del cual;

II. RESULTA:

II.1. La demanda.

Cartón del Tucumán S.A. (CUIT N° 33-69721140-9, antes Cartón del Tucumán S.R.L.), entabló demanda por ante el Juzgado de igual fuero de la II° Nominación (24/06/2014, fs. 13/16 y ampliaciones fs. 451/7 y 819/29), por prescripción adquisitiva de dominio sobre una fracción de terreno ubicada dentro de uno de mayor extensión, inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 3, Folio 242, Serie A, Año 1907 (Matrícula Registral S- 2493), ubicado en calle Lavalle N°3841 (antes N°4007) de ésta ciudad, ello de conformidad con el plano de mensura para prescripción adquisitiva n.° 68970/14 presentado fs. 18/20.

Como fundamento de su demanda, sostuvo que detenta la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble desde 06/01/1999, a la que accedió como cesionaria de derechos y acciones posesorias, que ostentara su cedente "Corrugadora Tucumana S.R.L."

Señaló que el precio asumido en contraprestación, consistió en asumir deudas, embargos y en mantener el empleo a la totalidad del personal despedido por la cedente en fecha 29/01/1999 (cláusula tercera).

Señaló que Corrugadora Tucumana S.R.L. ocupó el inmueble en forma exclusiva desde la fecha 17 de marzo de 1986, fecha en la que, mediante subasta pública, adquirió el 25 % del inmueble en mayor extensión, y que en los hechos la posesión coincide en su extensión con el porcentaje adquirido en remate público.

Manifestó que la cedente instaló en el inmueble un establecimiento industrial y comercial (fabrica de cajas de cartón corrugado), debidamente inscripto en el Registro Público de Comercio, desarrollando en el lugar todas sus actividades comerciales.

Sostuvo que la empresa construyó oficinas comerciales, cerramientos y delimitaciones, instaló y puso en funcionamiento maquinas industriales, entre otros actos sobre el inmueble. Asimismo, explicó que este constituye, a la fecha, el lugar de prestación de servicios de sus empleados y socios, además de ser la dirección de la sociedad.

Indicó que la firma Cartón del Tucumán, desarrolló igual actividad que su antecesora (Corrugadora Tucumana S.R.L.), asumió pago de impuestos, tasas, realizó actos de construcción, ampliación y mejoras edilicias, construyó estacionamientos, áreas de fabricación, etc.

La reproducción de contrato de cesión de acciones y derechos posesorios de Corrugadora Tucumana S.R.L. a favor de Carton del Tucumán S.A.), consta en escritura pública N° 171 de fecha 16/06/2014 conforme copia certificada que acompaña (f. 53, 1° cuerpo expte digitalizado).

Destacó que desde el año 1986 hasta el día de la fecha la propiedad no fue objeto de posesión alguna por parte de terceros, como tampoco fue demandada su reivindicación.

Resaltó que, de los informes del registro inmobiliario y del plano de mensura N° 68.790/14, surge que el inmueble registra dos antecedentes dominiales de diferente titularidad, a saber: i) Respecto a la mayor extensión . (informe obrante a fs. 488), figura como titular registral el Sr. Cejas José Maria, fallecido, cuyo sucesorio tramita en el juzgado de familia y suc. VIII° Nom. en el expte: 105645/46 "Cejas José Maria y otros s/ sucesión"; ii) Respecto de la matrícula registral S-2493 se encuentra inscripta a nombre de "S.A. San Miguel A.G.I.C.I y F" (informe obrante a fs. 510).

Señaló que la matricula S-2493 se generó con la inscripción de la compra-venta de la fracción del terreno de mayor extensión, perteneciente a la sucesión Cejas, efectuada de buena fé y a titulo oneroso por la firma S.A. San Miguel A.G.I.C y F., a un tercero (Sr. José S. Quiroga), mediante escritura pública N° 828 del 10 de septiembre de 1973, pasada ante la Escribanía de Registro n.° 12 de titularidad del Escribano Juan A. Fernández.

Con posterioridad, la firma S.A. San Miguel resultó condenada a restituir el inmueble a la sucesión Cejas en el marco de la acción reivindicatoria promovida en su contra en la causa caratulada "Sucesión de Cejas José María y otras vs. Ignacia Albornoz de Perez y otros s/ Reivindicación. expte: 325/1982 Juzgado Civil y Com. 1º Nominación.

Resaltó que la sentencia antes referida no fue objeto de ejecución; que la empresa condenada no restituyó el inmueble, continuando su ocupación hasta el año 1986, en el que comienza a poseer la firma Corrugadora Tucumana S.R.L., y adquiere el 25 % del inmueble de mayor extensión, mediante subasta pública en la causa caratulada "Sucesión de Cejas José María y otras vs. Ignacia Albornoz de Perez y otros. Expte: 325/1982".

Señaló que con fecha 06/01/1999, "Corrugadora Tucumana S.R.L." cedió y transfirió sus derechos posesorios a "Carton del Tucumán S.R.L.", conjuntamente con la totalidad de las instalaciones de la fábrica y bienes muebles en ella existentes y los derechos derivados de la compra en subasta pública.

Dirigió su acción contra: i) María Lastenia Blanco; ii) Mauricia Campos de Cejas; iii) Gerardo Oscar Cejas; iv) Juan Carlos Cejas; v) Clotilde Cejas; vi) Angel Miguel Cejas; vii) Tomasa Mercedes Cejas de García; viii) Emilio Jorge Corbalan; ix) Waldino Jeronimo Corbalan; x) Tadeo José Corbalan; xi) Silvia Noemí Díaz; xii) Luis Alberto Rodriguez; xiii) Juan Pedro Montenegro; xiv) Pedro Roque Montenegro; xv) Angela Dolores Corbalan, xvi) Lucia del Carmen Montenegro; xvii) María del Rosario Montenegro; xviii) Veronica del Valle Serrano; xix) María Isabel Serrano; xx) Andrea Concepción Corbalán; xxi) Daniel Oscar Muñoz Gremoliche; xxii) Ana María García Miguez; xxiii) S.A. San Miguel; y xxiv) Segundo Benjamín Corbalan.

II.2. Reconvención. Desistimiento.

En su escrito de responde, Corbalan invocó el carácter de heredero forzoso de la Sra. Elvira Concepción Cejas, contestó demanda con la representación de su letrado Dr. Leandro C. Quintans (foja 986). Asimismo, negó los hechos y también que la posesión invocada por la actora haya sido pacífica por cuanto fue objeto de reclamos judiciales y extrajudiciales.

Manifestó que su parte envió carta documento a la actora mediante la cual la intimó a restituir la propiedad a la sucesión. Dedujo reconvención por reivindicación y solicitó que se ordene restituir la posesión del inmueble.

Sin embargo, mediante decreto (SAE 14/05/2024), se tuvo al demandado Segundo Benjamín Corbalán, por desistido del proceso, de su pretensión reivindicatoria por vía de reconvención, del derecho (acción reivindicatoria sobre el inmueble objeto de la prescripción), de las restantes pretensiones formuladas al contestar demanda y de las pruebas ofrecidas en los términos expuestos en su presentación.

La parte actora prestó conformidad con el desistimiento y con la distribución de costas por el orden causado

II.3. Intervención voluntaria art. 85 CPCCT.

A f. 615 (expte digitalizado) Angelina García de Mata se presentó al proceso. Denunció conexidad con los autos: "García de Mata Angélica C Muñoz Gremoliche Daniel y Otra s/ Nulidad. Expte 277/13", que tramitó ante el juzgado Civil y Comercial Común de la 1º Nom. En su presentación solicitó la intervención voluntaria como tercera interesada (art. art. 85 inc. 1º CPCCT), por encontrarse comprometidos intereses de su patrimonio.

Posteriormente, mediante presentación conjunta efectuada con Daniel Oscar Muñoz Gremoliche (SAE 14/12/2015, f. 766), en representación de CARTÓN DEL TUCUMAN S.A., desistió de las pretensiones, acciones y de los derechos invocados a su favor y solicitó la imposición de costas por su orden.

En consecuencia, y oor resolución del 10/03/2016, se dispuso HACER LUGAR al desistimiento del proceso y del derecho formulado por Angelina García de Mata y se dio por desistido el pedido de conexidad e intervención de tercero formulado a fs. 615/624 .

II.4. La intervención de la Defensoría Oficial

Corrido el traslado de la demanda, se apersonó al proceso y contestó demanda el Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación del Centro Judicial Capital (SAE 28/07/2023), en nombre y representación de los Ausentes en autos Gerardo Oscar Cejas, Tomasa Mercedes Cejas de García, Juan Carlos Cejas, Mauricia Campos de Cejas, Angel Miguel Cejas, Clotilde Cejas, María Lastenia Blanco, Tadeo Jose Corbalan, Emilio Jorge Corbalan y Waldino Jerónimo Corbalan y/o sus herederos y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble objeto de la litis.

Pese a la oposición inicial contenida en el escrito de contestación de demanda; al desconocimiento de la documentación acompañada por la actora, y a su adhesión parcial a la contestación de demanda entablada por el codemandado Segundo Benjamín Corbalan, durante el desarrollo del proceso (en especial durante la segunda audiencia videograbada -SAE 15/05/2.024-), el defensor oficial luego de analizar la prueba producida, consideró acreditada la posesión continua y ostensible de la actora durante el plazo requerido por la ley; que a su criterio se encuentra acreditada la accesión de posesiones (con lo cual totalizan aproximadamente 38 años de posesión en favor del actor).

Manifestó el Defensor Oficial que no formula oposición al progreso de la acción, por lo que consideró que debe prosperar la acción y solicitó eximición de costas.

II.5. Recusación:

En 23/05/2019 se tiene por recusado sin causa al juzgado de origen, asumiendo competencia éste juzgado el 26/07/2019.

Por resolución del 08/08/2014 se hizo lugar a la Anotación preventiva de la litis sobre el inmueble que se pretende prescribir y, por resolución del 09/10/2023. se autorizó la última reinscripción registral de ésa medida cautelar.

II.6. Pruebas y conclusión de la causa para definitiva

Se abrió el proceso a pruebas el 31/08/2023. Se realizaron las audiencias de fechas 07/12/2023 y 15/05/2024. Se notificó conforme lo normado en los arts. 197 y 199 de la ley 9531. Se practicó planilla fiscal (22/05/2024); repuesta la misma, emitió dictámen el Agente Fiscal (31/05/2024). Consecuentemente, la causa se encuentra en condiciones de dictar sentencia.

III. CONSIDERANDO:

III.1. Antecedentes.

Que Cartón del Tucumán S.A. (CUIT N° 33-69721140-9, antes Cartón del Tucumán S.R.L.), se presentó al proceso en su carácter de cesionario de las acciones y derechos posesorios adquiridas por CORRUGADORA TUCUMANA S.R.L., en subasta pública del año 1986 sobre un inmueble ubicado dentro de una mayor extensión inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 3, Folio 242, Serie A, Año 1907 (Matrícula Registral S- 2493), situado en calle Lavalle N°3841 (antes N°4007), de ésta ciudad, de la nomenclatura catastral, medidas, superficie y linderos que surgen del plano de mensura para prescripción adquisitiva n.º 68.790/14 (ff. 18/20). Sostuvo que a partir del 06/01/1.999 hasta la fecha, continuó (accesión de posesiones), en la posesión del inmueble, en forma continua y ostensible, en total por 38 años aproximadamente), a la fecha del presente pronunciamiento.

III.2. Derecho aplicable.

En los términos de los arts. 7 y 2537 del C.C.yC.N., en razón del tiempo invocado como inicio del plazo de prescripción, resultan de aplicación las normas del Código Civil, Ley 340 y modificatorias (arts.4004/5;4015, en especial art. 4016 y ccdtes.), conforme a lo considerado.

Sin embargo, y en virtud del mentado Art. 7 del C.C.yC.N., el nuevo digesto será aplicable a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

III.3. Constancias de autos. Posición asumida por los demandados.

Como ya se sostuvo en el párrafo II.4., la Defensoría Pública manifestó en la segunda audiencia que no se oponía al progreso de la acción.

Segundo Benjamín Corbalan, por su parte, desistió de la reivindicación oportunamente opuesta. Ello, sumado a su expreso reconocimiento sobre la validez y autenticidad de la documentación integrada al proceso por la parte actora, conlleva el efecto jurídico de considerar a las acciones de reivindicación y reconvención, como no interpuestas (art. 3987 C.Civil).

Similar efecto jurídico se atribuye a la solicitud de intervención voluntaria como tercera interesada (art. art. 85 inc. 1º CPCCT), presentada por Angelina García de Mata a fs. 615/24, y a su posterior desistimiento, admitido por resolución del 10/03/2016, mediante cual se dio por concluidas las pretensiones de conexidad.

A los codemandados (Angela Dolores Corbalan; Lucia del Carmen Montenegro; María del Rosario Montenegro; Veronica del Valle Serrano; María Isabel Serrano y Andrea Concepción Corbalán), se les dio por decaído el derecho a contestar demanda, al no haberse apersonado al proceso.

Los codemandados Daniel Oscar Muñoz Gremoliche y Ana María García Miguez, ambos cesionarios de acciones y derechos en el juicio sucesorio caratulado: "Cejas José Maria y otros s/ sucesión", que tramita ante el juzgado de familia y suc. VIIIº Nom. Expte: 105645/46, quienes se apersonaron al proceso el 07/12/23 y se les tuvo por decaído el derecho a contestar demanda al manifestar desinterés en la litis.

La codemandada S.A. San Miguel, se apersonó al proceso bajo la representación legal del Dr. Germán Adolfo Andreozzi y se le dio por decaído el derecho a contestar demanda a fs. 1035 (SAE 04/07/2023).

Sin perjuicio de lo expuesto, la falta de oposición en juicio a la pretensión de usucapión contenida en la demanda, no exime a la parte actora de acreditar en forma fehaciente los requisitos exigidos por ley para la procedencia de la acción, pues se encuentra afectado el orden público.

Tengo presente, pues, el desistimiento del derecho y del proceso, efectuados por los Sres. Segundo Benjamín Corbalan y Angelina García de Mata, como así también el reconocimiento de la autenticidad de la documentación acompañada por la parte actora.

Valoro, especialmente, la posición procesal asumida por el Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación del Centro Judicial Capital, en oportunidad de celebrarse la segunda audiencia videograbada (15/05/2024). En concreto, dicho funcionario, al analizar en conjunto de las pruebas producidas, manifestó que a su criterio se encuentra acreditada la posesión continua y ostensible de la actora durante el plazo requerido por la ley.

En el mismo sentido se expidió la Sra. Agente Fiscal mediante dictamen incorporado en fecha 31/05/2024.

En aquella oportunidad, la representante del Ministerio Público Fiscal consideró cumplimentados los requisitos procesales; es decir, plano de mensura, informe del departamento de inmuebles fiscales, informe sobre condiciones de dominio expedido por la DGC, informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario, inspección ocular de fecha 28/02/2024 y cartel en el inmueble objeto de la prescripción.

Asimismo, tuvo por acreditado el corpus posesorio con la valoración conjunta de la prueba integrada al proceso y, en especial, con el resultado de la inspección ocular de fecha 28/02/2024. En efecto, consideró que en el caso de autos la parte actora detentó materialmente el inmueble a usucapir durante el tiempo requerido por Ley y que continúa haciéndolo hasta la actualidad.

Como prueba del animus domini, resaltó que la actora ha desarrollado y estructurado una fábrica en funcionamiento; es decir, que ha desarrollado una actividad comercial en el inmueble a usucapir, lo que resulta coincidente con la conducta que llevaría adelante quien tiene ánimo de dueño sobre una cosa.

Destacó, a su vez, la documentación ofrecida con la demanda y ampliaciones, coincidente con lo corroborado por la restante prueba (testimonial, reconocimiento de documentación, informes), lo que ha generado en dicha magistrada el convencimiento de que la actora ha poseído el inmueble objeto de la presente con ánimo de dueño por el tiempo y forma requerido por ley, correspondiendo hacer lugar a la acción de prescripción.

III.4. Prueba.

La parte actora adjuntó al escrito de demanda (fs.13/16) y a sus ampliaciones (fs. 451/7 y 819/29), como prueba de la posesión invocada, numerosas copias digitales (fs. 19 a 450), como surge del expediente digitalizado (SAE 22/03/2023, 1°, 2° Y 3° cuerpos), descripta en detalle por el actor en su presentación de fs. 451/454, y a la cual hace referencia el cargo de recepción de la documentación que obra a (fs. 454 vta. y 455), de fecha 24/07/2014.

Entre la prueba documental acompañada se encuentra: Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 68790/14 aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán - Expte. 8917-C-14.; Copias certificadas del Estatuto de Cartón de Tucumán S.A.; Acta Transformación y Acta de constitución de Cartón del Tucumán S.R.L.; Copia certificada de Testimonio de Hijuera expedida en los autos ""S.A. San Miguel A.G.I.C.I.F. vs Sucesión de José María Cejas s./ Daños y Perjuicios"- Expte. N°833- Juzgado Civil en Familia y Sucesiones - IV° Nominación -; Oficio Judicial y Rogación o Solicitud de Inscripción o Anotación ingresada al Registro Inmobiliario; Copia Certificada (para expediente) del Plano de Mensura (Para inscripción de Hijuera) y División (Del empadronamiento Municipal y Catastral) N° 30.011/97, aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán en expte. 11.157-C-97; Copia Certificada de

Escritura Pública de Cesión de derechos posesorios N° 171 de fecha 16/6/14, pasada por ante el Registro Publico Notarial N° 08 de esta Provincia; Copias Certificadas de Actas N° 37, de fecha 13.6.1998; de Acta N° 43 fecha 06.01.1999) en la que consta la decisión societaria de cesión derechos posesorios sobre el inmueble objeto de esta acción; copia de Acta N° 44 de fecha 30/01/1999 y N° 45- de fecha 20/02/1999, sobre cambio de domicilio de la cedente y su rectificación - correspondientes al Libro de Actas de Reuniones N° 2 de la cedente "Corrugadora Tucumana S.R.L., Notas sobre pedido de inscripción del 04/3/1999 y agregación de edictos del 15/3/1999 y originales de publicación Edictos del 12/3/1999; y copia simple de documentación fiscal (DGI) de Corrugadora Tucumana S.R.L." año 1988: Notificación Carta Certificada - Resolución Multa del 31/5/1988; acuse de recibo de comunicación pago (13/7/88 y 23/2/88); Notificación pago fuera término carta certificada del 10/2/88; Carta documenta y aviso retorno ENCOTEL 01/12/88; Facturas de compras varias de insumos, materiales y servicios propios de la actividad desplegada por Cartón del Tucumán año 1999, emitidas por los proveedores varios, tales como, "Polos. Audio y electricidad", "Seguridad Vip SRL", "Materiales", "Instituto de Medicina Laboral" (control ausentismo personal de la empresa), "Infocenter", "Imprenta Cordoba S.H.", "Armando Gentile S.A.", "EL Norteño Parquet", "Edicon S.R.L.", "Cámara Argentina de Fabricantes de Cartón corrugado", "A.H.S. Troqueles S.R.L.", "Rubén O. Avitol (Despachante de Aduana), "Alas Universal Rodamientos S.H.", orden de compra "Frardini Ricardo S.R.L." y orden de pago igual proveedor.

Facturas de compras varias de insumos, materiales y servicios propios de la actividad desplegada por Cartón del Tucumán año 2000,

emitidas por los siguientes proveedores y empresas: "Casa Jaime"; Gustavo D.Courtade- Sistema Electrónicos Industriales"; "Norma Patricia Casado"- (capacitación del personal); "Sendeco S. A."; "Alkar Bulones"; "Ferring S.R.L.";

Electromecánica Alburquerque", entre otras.

Facturas de compra varias de insumos, materiales y pagos servicios propios de Cartón del Tucumán, año 2001:"Papelería Tucumán S.A., "Ingeniería de Industrias S.R.L., "Fotopolimeros Sur S.A.", Electrónica Industrial S.R.L., "Fotopolimeros Paraná", La Sevillanita S.R.L.", Corral & cia S.R.L."

Acompañó original y copias de facturas de compras y pagos de servicios efectuados por Carton del Tucumán S.A. correspondientes a los años 2003/2004, carpeta técnica de informes de verificación de equipamientos de fábrica, solicitud de cambio de firma ante DIPSA año 2005/2006, servicios de desinfección del establecimiento año 2009, boletas de pago T.E.M. 2010, facturas proveedor Gasmarket S.A. correspondiente a los años 2011, 2012 y 2013, copias de facturas y pagos a GASNOR correspondientes a los años 2000/2001/2002/2003/2004/2006/2011/2012/2013/2014, abonadas por Cartón del Tucumán; original y copias digitales de factura y pagos a EDET correspondientes desde el año 2000 hasta el año 2014. Pagos de servicios a TELECOM ARGENTINA correspondientes a los períodos 2002/2003/2004/2005/2006/2011/2013, y demás prueba documental que se detalla en la presentación efectuada por la actora a fs. 451/55 y que consta en el expediente digitalizado.

A mi criterio, la voluminosa documentación acompañada al escrito de demanda y sus ampliaciones, al no presentar signos de alteración o irregularidad aparente, reviste un alto valor indiciario sobre la veracidad de los hechos invocados con el escrito de demanda, considerando además que fue reconocida en su autenticidad por los codemandados Segundo Benjamín Corbalán y la tercera interesada Angelina García de Mata, al desistir del derecho y del proceso.

Por otra parte, durante el desarrollo de la segunda audiencia (15/05/2024), el testigo Alberto Daniel Carrazan, manifestó que Cartón del Tucumán S.A. es cliente de la empresa "Seguridad Omega S.R.L." a la cual pertenece el testigo. Que ésta última presta servicios de seguridad, vigilancia, monitoreo por alarmas y servicios de electrónica desde el año 2000 en el inmueble que se pretende usucapir. Que controlan el ingreso del personal a la entrada y salida de clientes y personal.

Señaló el testigo, que durante ése período vio cambios físicos significativos; al inicio había un galpón, luego hicieron un segundo galpón y lo ampliaron. Acondicionaron la garita de entrada.

Sostuvo que, con anterioridad al año 2000, funcionaba en el inmueble la empresa Corrugadora Tucumana S.R.L., a la cual también prestaba servicios de alarma. Señaló que ésa empresa fabricaba lo mismo y que por problemas económicos/financieros cesó en ésa actividad. Alegó que (se cita textual): *"era un galpón chiquito, con un sólo cartel. Ahora es tres veces más grande, hicieron inversión en cámaras"*, manifestó.

Resaltó el testigo que en el interior del inmueble existen tres galpones, casilla de portería y que, como actividad comercial, Cartón del Tucumán S.A. fabrica cartón corrugado.

El testigo Julio Ramón Carabajal (Socio de la firma Corrugadora Tucumana S.R.L.), reconoció como propia las firmas insertas en Actas n.º 37, 43, 44, y 45, que le fueron exhibidas, y que corresponden al Libro n.º 2 de CORRUGADORA TUCUMANA S.R.L., en una de las cuales se decide la cesión de derechos posesorios (Acta n.º 43).

El testigo Corbella Eduardo Fabián, reconoció como propias las firmas insertas en el Acta de cesión n.º 43 del Libro n.º 2 de CORRUGADORA TUCUMANA S.R.L (interviniendo como Gerente de Cartón del Tucumán S.R.L), y Acta de cambio de domicilio, n.º 2 de fecha n.º 06/01/1999.

El testigo Claudio López, reconoció la firma en el Acta n.º 43 ya mencionada.

Sostuvo que fue empleado de Cartón del Tucumán durante 44 años (desde el año 1980), y que se encuentra jubilado desde hace 3 años.

Señaló que en la primera etapa, la empleadora era Corrugadora Tucumana S.R.L., actual Carton del Tucumán S.A., ubicada en Lavalle 3841 y que, desde 1999, empezó a trabajar para Cartón del Tucumán.

Puntualizó, además, que Corrugadora hacía cajas de cartón y en ésa época había en el inmueble dos galpones. Señaló que al momento de jubilarse no estaba igual la Empresa y que ahora existen cinco galpones.

Indicó que Cartón del Tucumán hizo los cambios luego de dos años de haber adquirido las acciones y derechos posesorios en 1999; que la fábrica siempre estuvo en el mismo lugar.

Manifestó que los empleados de Corrugadora Tucumana S.R.L., eran aproximadamente 36; que Cartón del Tucumán S.R.L., asumió a su cargo a los empleados, les reconoció su antigüedad laboral y asumió las deudas de la Empresa.

Interrogado el testigo sobre si podía calcular las medidas aproximadas del inmueble, manifestó que las medidas aproximadas serían, 100 metros de frente por otros casi 100 de fondo.

El testigo Aragón Felix Ricardo, señaló que es empleado de Cartón del Tucumán, desde febrero de 1999, que presta servicios la fábrica ubicada en Lavalle n.º 3841, y que antes trabajó para Corrugadora Tucumana S.R.L., en el mismo lugar.

Señaló el testigo que fueron aproximadamente 40 personas las que trabajaban para la S.R.L. Que Corrugadora Tucumana S.R.L. "... estaba en quiebra, debía sueldos; que en 1999 se hizo cargo CARTON DEL TUCUMÁN; eran 2 galpones de 20 x 80 metros y hoy es más del doble; que agregó maquinaria tecnología, siempre en el mismo lugar. Actualmente tiene de frente tres galpones, adelante la administración, playa de estacionamiento, cocheras, al costado derecho; en el fondo se encuentra la caldera; en el medio la fábrica de cartón corrugado; a la derecha galpon de terminado, impresión armado, pegado; en otro galpón depósito de materias primas, máquinas". Reconoció como propia la firma inserta en Actas n.º 43.

Preguntado sobre las medidas del terreno, señaló que siempre fueron las mismas, de aproximadamente 120 metros por 100.

El testigo Miguel Antonio Martínez, por su parte, reconoció como propia la firma inserta en informes técnicos.

Se tiene presente que los testigos mencionados, no fueron objeto de tachas.

A más de lo expuesto, el informe pericial técnico, presentado por el Agrimensor Otto Hernan Echazu Aciar, MP 631 (C.P.A. n.º 4), y que obra en historial SAE fecha 25/04/2024 (segundo archivo), se transcribe en su integridad a continuación :

"1 - El plano N° 68.790/2014 confeccionado por el Ingeniero Civil Eduardo Fabian Corbella, afecta la totalidad de la parcela identificada en la "Dirección General de Catastro" bajo el padrón N° 431.163, ubicada en Calle General Juan Galo Lavalle N° 3.841.

2 - El inmueble relevado en el plano N° 68.790/2014, si guarda identidad física con el relevado en el plano N° 30.011/1997. Si bien existen algunas diferencias en las medidas de tres de los lados que componen la parcela, estas diferencias no son significativas como para representar un déficit o excedente y se deben a la materialización del límite norte de la parcela, que paso de ser un alambrado a muro de mampostería. Además, en el plano realizado en el 2014 se agregaron edificaciones nuevas, que fueron construidas posteriormente a la confección del plano del 1997.

3 - El inmueble relevado en el plano N° 68.790/2014 no guarda identidad física con el relevado en el plano N° 49.217, ya que en el primero se describe un quiebre entre los lados norte de la parcela 431.163 y la parcela 31.751, mientras que en el segundo plano figura como un muro recto, sin quiebres.

4 -Existe una zona de afectación común entre ambos planos, la zona se individualiza en el plano 68.790/2014 por la superficie que queda encerrada entre los lados 6-7, 5-6, y parte del lado 4-5 (hasta la prolongación del lado 7-1), y en el plano 49.217/2006 por la superficie que queda encerrada entre los lados 3-4, 4-5, ? ?arte del lado 5-6 (hasta la prolongación del lado 2-3).

El porcentaje de afectación con respecto al padrón N° 431.163 es de 2,12%.

5 - El porcentaje de afectación de la superficie mensurada en el plano N° 68.790/2014 representa un 24.5% con respecto a la mayor extensión declarada en el mismo plano".

Sobre éste informe técnico no se formuló pedido de aclaraciones ni fue impugnado por las partes.

Únicamente respecto a lo informado por el perito en el punto 3, la parte actora (en oportunidad de alegar), aclaró que el plano n°49.217/06 obrante a f. 969 (a nombre de Muñoz Gremoliche), no guarda relación con el inmueble objeto de ésta prescripción, y que fue confeccionado a efectos de ser presentado en otro proceso, referido a distinto inmueble, cuestión ajena al presente proceso.

También obra como prueba en el expediente digital (SAE fecha 01/03/2024), informe de inspección ocular efectuado por el Oficial de Justicia Marcelo Lesús María Basile, sobre el inmueble sujeto a prescripción.

Del mismo surge que en fecha 28/02/2024 se constituyó en el inmueble, en compañía de la Dra. Peyracchia, el Ingeniero Eduardo Fabián Corbella, el Dr. Leandro Quinstans, y fueron atendidos por Daniel Oscar Muñoz Gremoliche, DNI n° 13951648, quien los permitió el ingreso.

En el acto el experto constató que existe en el inmueble la placa municipal n° 3841 y que el inmueble se encuentra ocupado por la firma Carton del Tucumán S.A. y que el estado de conservación es bueno. Afirmó que existen construcciones en mampostería, con un galpón principal dividido en dos partes: una destinada a la producción de cartón corrugado y la otra nave destinada a la producción de cajas.

Adicionalmente, apuntó que existe otro galpón y un playón de estacionamiento. En efectó, informó que constató la existencia dos plantas con oficinas y que existe en el galpón principal una línea de maquinarias (aproximadamente 18), para la producción de planchas de papel corrugado.

Observó, además, la presencia de personal (operarios) y que la fábrica se encuentra en funcionamiento.

En igual fecha del historial SAE (01/03/2024), obra un segundo informe elaborado por el Oficial de Justicia Marcelo Jesús María Basile, dando cuenta que en inmueble ubicado en calle Lavalle n° 3841 (Ex número 4007), existe un cartel indicativo, con la siguiente leyenda: "Juicio: Carton del Tucumán S.A. s/ Prescripción adquisitiva. Expte n° 1862/14. Poder Judicial de Tucumán. Centro Judicial Capital. Unidad Judicial: Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI Nom. Dra. Alejandra María Paz. Secretaria".

El cartel indicativo cuenta con las medidas ordenadas.

Como ya se sostuvo en el párrafo III.3., estas circunstancias, fueron tenidas en cuenta por la Sra. Agente Fiscal en su dictamen (SAE 31/05/2024), quien luego de ponderar el valor probatorio de los elementos incorporados al proceso concluyó que, a su criterio, el actor acreditó haber poseído efectivamente, en forma continua, pública y pacífica (ostensible), ininterrumpida, con ánimo de dueño durante el tiempo previsto por ley, el inmueble objeto de la presente litis, por lo cual correspondería hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva incoada.

III.5. Juzgamiento sobre la adquisición del dominio

Vistas las pruebas producidas, corresponde abocarme al juzgamiento sobre la procedencia de la acción.

Es sabido, pues, que *"el derecho exige además – para la procedencia de la prescripción adquisitiva -, la existencia probada de actos posesorios ejercidos 'ánimus domini', que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sptes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble. Para ello se admite toda clase de pruebas que lleven a la convicción de que el actor ha realizado actos posesorios que justifican la admisión de la demanda (art. 2384, Cód. Civil), encontrado como límite la prueba testimonial con carácter de única. Así, el art. 24, inc. c., Ley 14.159, según decreto 5756/58, al regular el juicio de adquisición de dominio de inmuebles por prescripción adquisitiva como un proceso contradictorio, impone al usucapiente ofrecer y producir todo tipo de pruebas que acrediten el tiempo y la calidad de la posesión que se invoca, indicando expresamente que el fallo no podrá basarse exclusivamente en prueba testimonial"* (CCCC, Sala única, Concepción, sentencia 50 de fecha 27/03/2013).

Sentado el marco jurídico fundamental de la prescripción adquisitiva, es dable dejar asentado que la prueba de la concurrencia de los presupuestos legales (posesión *ad usucapionem* durante el plazo legal) *"... se halla a cargo de quien pretende haber adquirido el derecho real por este modo, salvo que concurra alguna presunción legal"* (MARIANI DE VIDAL, Marina - ABELLA, Adriana; *Derechos reales en el Código Civil y Comercial*; Tomo II; Ciudad Autónoma de Buenos Aires; Zavalia; 2016; p. 258).

Dicho esto, y de conformidad con lo expuesto por la Defensoría Oficial en la segunda audiencia, correspondería que me expida sobre dos aspectos medulares de la posesión alegada por la actora: i) La adquisición de ella por Corrugadora Tucumana S.R.L.; y ii) La cesión de acciones y derechos efectuada por Corrugadora Tucumana S.R.L. a favor de la demandante.

Por una cuestión práctica, abordaré en primer lugar el segundo acto jurídico.

En efecto, y vistas las constancias de la causa, estimo que la principal prueba al respecto estaría dada por el del Acta n.º 43 del libro de actas de Corrugadora Tucumana S.R.L., por la cual en Asamblea General Extraordinaria habría dispuesto la cesión de las acciones y derechos posesorios en favor de Carton del Tucumán S.R.L. (Hoy S.A.).

Sin embargo, dicho instrumento no resulta por sí idóneo o suficiente para transferir las acciones y derechos posesorios como pretende la parte actora. Y es que el Acta mencionada se limita a consignar la decisión social de ceder acciones y derechos posesorios en favor de Carton del Tucumán S.R.L., mas dicho instrumento carece de fecha cierta y no implica exteriorización efectiva de un acuerdo.

No debe perderse de vista que la accesión de posesiones "*...se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual, sea a título de sucesor universal o singular. Sólo se exige que sea ininterrumpida, con ánimo de dueño y que cada una de ellas proceda inmediatamente de la otra, mediando además entre sus titulares un nexo jurídico de transmisión. En suma, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucesor. Y quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por presuntos antecesores, debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que establece el lazo de continuidad, el puente entre el anterior poseedor y el siguiente (arts. 2475 y 2476 del C. Civil; ...)*" (Cámara en lo Civil, Comercial y Minería de Trelew, Sala A; 21/08/2008; "S. S. , H. A. c/ A., C.A. s/ Prescripción Adquisitiva"; Id SAIJ: FA08150337).

Siguiendo esta línea argumental, no se constata la existencia de un título traslativo de la posesión debidamente probado en esta causa.

Remarco que no supe la insuficiencia del Acta de Asamblea n.º 43, la escritura pública n.º 171 del año 2014, mediante la cual se "reconstruyó" la cesión ante escribano público, dado que éste último solo pudo dar fe de lo manifestado por los particulares como ocurrido con anterioridad.

De hecho, en el instrumento público mencionado, se alegó que la cesión habría tenido lugar el fecha 29/01/1999 y que el instrumento de cesión fue extraviado. Ergo, es evidente que no existe título justificativo de la cesión de derechos y acciones posesorias.

Lo expuesto impide considerar la real existencia de accesión de posesiones y, por ende, resulta irrelevante indagar bajo qué título habría adquirido la posesión la empresa presuntamente cedente (Corrugadora Tucumán S.R.L.).

Sin perjuicio de lo expuesto, tengo presente que, en materia de usucapión, el plazo de prescripción puede configurarse aun durante el juicio de declaración de la prescripción adquisitiva.

En tal sentido, se ha dicho en la jurisprudencia local que "*en las particulares circunstancias de la causa, habiéndose cumplido el plazo de 20 años durante la tramitación del juicio -sin promoverse reconvencción por reivindicación a fin de interrumpir el curso de la prescripción- no corresponde rechazar la demanda -como pretende el demandado - y obligar al actor a iniciar otro juicio si de conformidad con la prueba reunida resulta procedente declarar adquirido el dominio por prescripción. Lo contrario importaría privilegiar un excesivo rigor formal con grave menoscabo de garantías constitucionales (cfr. CSJT, sentencia N° 1096 del 20/11/2006), que traducen una verdadera lesión al derecho a la tutela judicial efectiva (cfr. CSJT, sentencia N° 1956 del 20/12/2017, entre otras), lo que constituye motivo suficiente para desechar el agravio"*

(CCCC, Sala I; sentencia 680 de fecha 25/11/2024. En igual sentido ver: CCCC, Sala II; sentencia 619 de fecha 14/12/2023, en otros precedentes).

Sobre la base de dichos precedentes, y conforme la prueba producida en autos, estimo acreditado que en el año 1999 existió la toma de posesión sobre el inmueble objeto del proceso por parte de la actora Cartón del Tucumán S.A.

Sopeso tal circunstancia, en particular, de la prueba documental y testimonial producida en autos.

Considero, además, que la posesión se ejerció de manera pública, pacífica e ininterrumpida pues tales circunstancias surgen de las propias constancias de autos. En concreto, debo resaltar que no existe actualmente en el expediente oposición a la prosperidad de la demanda, y que las pruebas traídas para generar la convicción judicial dan cuenta de la existencia de una fábrica en funcionamiento desde hace más de veinte años adentro del predio en cuestión, extremo que torna evidente la existencia de una posesión *animus domini*. Esta interpretación, vale recordar, es concordante con el dictamen de la representante del Minsiterio Público Fiscal de fecha 31/05/2024.

Bajo tal línea de razonamiento, cabe recordar que el art. 4015 del Código Civil, al regular la prescripción sobre bienes inmuebles, determina su procedencia por la posesión continua de 20 años, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, con salvedad de supuesto ajeno al presente caso.

A su turno, el artículo 4016 del derogado código velezano específicamente determina que ante la posesión sin interrupción alguna durante veinte años, no puede oponerse falta de título ni su nulidad, ni mala fe en la posesión. Esto es que, probada como fue en éstos autos la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años al momento del presente pronunciamiento, corresponderá acoger la pretensión conforme fuera considerado.

En consecuencia, aun sin considerar la accesión de posesiones, se encuentra fehacientemente acreditada la posesión continúa y ostensible por parte de la actora sobre el inmueble, por más de 20 años atento a que el desistimiento del derecho y del proceso de los actos de oposición formulados por los demandados Corbalán y Garcia de Mata en conjunto con la posición fijada por al Defensoría Pública en la segunda audiencia, autorizan a computar el plazo transcurrido durante el proceso, hasta el momento del presente pronunciamiento.

Por último, y por imperativo legal del Art. 1905 del C.C.yC.N. - aplicable al caso por ser esta sentencia una consecuencia de una situación jurídica preexistente - estimo prudente determinar que el dominio fue adquirido por prescripción en fecha 29/01/2019; es decir, durante la tramitación del presente juicio. Ello así por cuanto la Escritura Pública 171 de fecha 16/06/2014 (fs. 53/57), consigna el día 29/01/1999 como la fecha de celebración del contrato privado de cesión de derechos posesorios.

Dicha Escritura, aunque no supe la falta de formalidades para configurar la accesión de posesiones, sí constituye un fuerte indicio de toma de la posesión por parte de Cartón del Tucumán S.A. y existe una imposibilidad de establecer con precisión un momento distinto (Cf. CCCC, Sala I; sentencia 222 de fecha 30/04/2025).

III.6. Costas.

Si bien se hace lugar a la demanda de prescripción, atento a los respectivos escritos de desistimiento presentados por los demandados Corbalan y García de Mata, y de acuerdo a la especial naturaleza del juicio de prescripción, considero que corresponde imponer las costas por el orden causado (Arts. 61 y 479 del CPCC).

III.7. Honorarios.

De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario, oportunamente, determinar su valor a los fines regulatorios en los términos del artículo 39 inciso 3 de la Ley n.º 5480.

Consecuentemente, la cuestión se subsume en la excepción prevista en la última parte del artículo 214 inciso 7 del CPCC y corresponde, por ende, diferir el pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello:

IV. RESUELVO:

IV.1. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Cartón del Tucumán S.A. (CUIT N° 33-69721140-9, antes Cartón del Tucumán S.R.L.), sobre una fracción de terreno ubicada dentro de la mayor extensión, inscrita en el Registro Inmobiliario en Libro 3, Folio 242, Serie A, Año 1907 (Matrícula Registral S- 2493), situado en calle Lavalle N° 3841 de ésta ciudad con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n°: 431163, Matrícula: 4427; Orden: 7087; Circunscripción: I; Sección: 12 C; Parcela: 77a.; Lámina: 44; Nomenclatura Municipal: Padrón n°: 262633; Circunscripción: I; Sección: 12; Manzana: 1880; Parcela: 110; compuesto de una superficie total de: 6244,5242 m2; siendo sus medidas del punto 1 a 2: 41,37 mts.; 2 a 3: 30,05 mts; 3 a 4: 81,03 mts.; 4 a 5: 88,43 mts.; 5 a 6: 7,60 mts.; 6 a 7: 19,00 mts.; 7 a 1: 84,71 mts. y linda: al Norte: Gastón Terán Etchecopar, Juan Benjamín Terán, Sofía Terán de Elguera (Padrón 35526); al Sur: Calle General Juan Galo Lavalle; al Este: Sucesión José María Cejas (Padrón 431164) y al Oeste: Sucesión Juan Alberto Ortiz (Padrón 34034) y Juan Pierini (Padrón 31751), todo según plano de mensura para prescripción adquisitiva n.º 68970/14 (fs. 18/20). Hágase constar que la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva a favor de la actora se produjo el 29/01/2019 (Cf. Art. 1905 del CCCN).

IV.2. PREVIO pago de los gastos causídicos, honorarios y aportes de ley 6059, expídase testimonio de hijuela para su inscripción en el Registro Inmobiliario (Art. 479 del CPCCT).

IV.3. COSTAS por el orden causado.

IV.4. DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

DR. R. AGUSTIN VIDAL

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA VI NOMINACION.

Certificado digital:
CN=VIDAL Ramon Agustin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20359214333

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