

Expediente: **72/21**
Carátula: **AGUIRRE NOELIA DEL CARMEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **25/10/2023 - 04:48**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - **CARDOZO, WALTER DANIEL-DEMANDADO**
20243490570 - **AGUIRRE, NOELIA DEL CARMEN-ACTOR**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común III

ACTUACIONES N°: 72/21



H20703643035

JUICIO: AGUIRRE NOELIA DEL CARMEN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 72/21.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

SENTENCIA N° 222 AÑO 2023

CONCEPCION, 24 de octubre de 2023.-

VISTOS:

Para dictar Sentencia de Definitiva en el presente proceso y

RESULTA

1).- En fecha 12/03/2021, se presenta el Dr. Martin Tadeo Tello, en representación de la Sra. Noelia del Carmen Aguirre, DNI. N° 29.943.873, mayor de edad, soltera, con domicilio en ruta 334, barrio El Complejo de La Cocha, provincia de Tucumán, conforme declaración jurada de beneficio para litigar sin gastos que acompaña.

La presente acción tiene como fin adquirir a su favor el dominio de un inmueble ubicado en ruta 334 calle Mariano Moreno sin número de la ciudad de La Cocha, Tucumán, de una superficie de 377,2349 m2, comprendido dentro de los siguientes linderos: al norte: calle pública, al sur: ruta provincial 334, al oeste: con Liliana Vega y al este: con Ariel Díaz.

Identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 90.598, Sección B, Circunscripción I, Manzana 403, Parcela 514 a, matricula 51757, Orden 36. Inscripto en el Registro Inmobiliario en la matricula registral G 2151.

Refiere que el inmueble está compuesto de las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 11 metros, del punto 2 al 3: 34,37, del punto 3 al 4: 11 metros, y del punto 4 al 1: 34,25 metros.

Manifiesta la actora que ejerce la posesión *animus sibi habendi* sobre el inmueble en cuestión desde hace casi siete años a la fecha de iniciación de este juicio.

Sostiene que se ha comportado como dueña absoluta y exclusiva del inmueble de litis, realizando diversos actos jurídicos y de hecho que revelan el ánimo de tener para si la cosa inmueble.

Alude que se ha ocupado de la administración del lote, desmalezamiento de alambrados, reparación de cerca perimetral, pago de impuestos por ante la Dirección de Rentas de la Provincia, Municipalidad de La Cocha, utilización de depósito de maquinarias agrícolas en calidad de préstamo de uso a la Asociación de Productores Tabacaleros Tucumán La Cocha.

Sostiene que adquirió el inmueble por título oneroso, otorgado por el Dr. Walter Merched, mediante instrumento de venta de fecha 13 de febrero de 2015, quien a su vez lo compró a la señora Alejandra Robles mediante boleto de venta del 27 de noviembre de 2014, quien a su vez lo compro del titular registral Walter Daniel Cardozo, en fecha 12 de noviembre de 2013, según lo acredita con los archivos que adjunta.

Expresa que uniendo la posesión de su mandante a la posesión que ejercían sus antecesores, se obtiene el computo que desde hace más de veinte años a la fecha, el actor se mantiene y conserva la posesión del inmueble, siendo dicha posesión ejercida de manera pública, pacífica, continuada, ininterrumpida.

Alega que el comportamiento de señor absoluto del inmueble se ha exteriorizado en diversos actos de cultura y en el pago de impuestos y de servicios, manteniendo de alambres perimetrales, etcétera.

Manifiesta que no han existido actos turbatorios y/o despojo o desplazamiento en la posesión de título de dueña, como tampoco han desposeído a sus antecesores en la posesión, es decir que la misma se ejerce sin interrupciones ni suspensiones.

Acompaña la siguiente prueba documental: Plano de mensura, boletas de pago del impuesto inmobiliario, comprobante de cuenta tributaria, instrumentos de venta.

Funda su derecho en lo dispuesto por los art. 1897, 1905 y concordantes del CCCN.

2) Por decreto fecha 05/08/2021, se tiene por apersonada a la Sra. Noelia del Carmen Aguirre y se establece la tramitación del presente proceso por las normas del proceso sumario. A su vez, se ordena el libramiento de Oficios tanto a Catastro Parcelario y al Registro Inmobiliario.

En fecha 03/09/2021, la Dirección General de Catastro, acompaña informe del inmueble identificado con Padrón N° 90.598.

En fecha 15/10/2021, la parte actora acompaña informe del Registro Inmobiliario.

En fecha 09/11/2021, la parte actora acompaña informe del Registro Inmobiliario donde surge que se anotó la litis de manera preventiva.

En fecha 23/09/2022, la parte actora acompaña informe de Secretaría Electoral, de donde surge el domicilio del titular registral del inmueble objeto de la litis.

En fecha 05/10/2022, se acompaña cédula mediante la cual se cita y emplaza al Sr. Walter Daniel Cardozo a estar a derecho en el presente juicio y se le corre traslado de la demanda.

Mediante decreto de fecha 10/11/2022, se ordena dar el trámite vigente a la fecha al presente proceso, es decir el trámite de los procesos ordinarios. A su vez, se ordena la apertura a prueba del presente proceso.

En fecha 19/12/2022, se llevaba a cabo la Primera Audiencia y que atento a la naturaleza del proceso (no se puede conciliar) se proveen las pruebas ofrecidas.

En fecha 02/05/2023, se lleva a cabo la Segunda Audiencia, donde se procede a tomar declaración testimonial al Sr. Jorge Alberto Ayan, DNI N° 31.099.816, al Sr. Manuel Alberto Tello, DNI N° 14.252.633 y a la Sra. Sofía Beatriz Hernández, DNI N° 37.188.460. En este acto, se advierte que no se encuentra agregado al expediente el informe dominial sobre la titularidad del inmueble. Por tal motivo, se fija fecha de audiencia complementaria para día 23 de mayo de 2023 a hs 11:00, a fin de que la parte actora agregue informe de dominio hasta dicha audiencia, donde se realizará la agregación de las pruebas y los alegatos de manera verbal.

En fecha 23/05/2023, se lleva a cabo audiencia complementaria, a la que asiste el Dr. Alanis en representación de la parte actora, solicita intervención de la ley en calidad de apoderado del actor e invoca poder de intervención de urgencia. En consecuencia, se le otorga un plazo de tres días hábiles para presentar el poder respectivo, bajo apercibimiento de que su intervención quede invalidada. A su vez, en este acto, se procede a agregar las pruebas y la parte actora realiza sus alegatos. En fecha 31/05/2023, se confecciona planilla fiscal.

En fecha 13/06/2023, el Dr. Tello acompaña poder general para juicios otorgado a su favor y del Dr. Alanis.

Mediante decreto de fecha 14/06/2023, se procede a ordenar la formación del cargo fiscal respecto de la parte actora, debido a que no abonó planilla fiscal.

En fecha 03/07/2023 el Sr. Fiscal emite Dictamen, seguidamente vienen a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1) Cuando una persona diferente al titular del derecho real de dominio entra en la posesión de la cosa, con asentimiento o en contra de la voluntad de aquel y se desempeña, como su verdadero propietario durante un lapso de tiempo, el Código Civil entiende que se produce para uno la adquisición del mencionado derecho y consecuentemente, para el otro, la pérdida. Este instituto se conoce como prescripción adquisitiva o usucapión, expresamente incluido en el art. 1.897 del CCCN, como uno de los modos de adquirir derechos reales en general.

En resumidas líneas, la usucapión es una institución por medio de la cual el transcurso del tiempo opera para la adquisición o consolidación de un derecho y, como contrapartida, como la pérdida de ese derecho para el anterior titular de ese determinado derecho real.

2) En el caso concreto, la Sra. Aguirre pretende adquirir el dominio sobre un inmueble ubicado en ruta 334, calle Mariano Moreno sin número de La Cocha Tucumán de una superficie de 377,2349 m2, comprendido dentro de los siguientes linderos: al norte: calle pública, al sur: ruta provincial 334, al oeste: con Liliana Vega y al este: con Ariel Díaz. Identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 90.598, Sección B, Circunscripción I, Manzana 403, Parcela 514 a, matrícula 61757, Orden 36. Inscripto en el Registro Inmobiliario en la matrícula registral G 2151. Compuesto de las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 11 metros, del punto 2 al 3: 34,37, del punto 3 al 4: 11 metros, y del punto 4 al 1: 34,25 metros. Ello, por haberlo poseído durante el lapso de ley, de una manera pacífica, publica e ininterrumpida, fundada en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara el desinterés, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva = usucapión o prescripción liberatoria = prescripción propiamente dicha).-

Asimismo, el recaudo de admisibilidad exigido por el art. 24 de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura (N° 81595/20 - de fecha 23/06/2020) y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los Resultados de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

En este orden de ideas, le corresponde al accionante probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, *corpore y animus domini* (art. 1909 CCCN); 2) Que la posesión ha sido ostensible y continua (art. 1900 CCCN); y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley (art. 1899, CCCN).

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, es poseedor quien "ejerce un poder de hecho sobre una cosa comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no" (art. 1909 del CCCN).

La actora, a su vez, invoca la accesión de su posesión a la de sus antecesores. Es por ello, que analizaré si efectivamente las posesiones se ligan inmediatamente sin separarse por otras y por último si entre la actora y los poseedores anteriores existe un vínculo o nexo jurídico que los ligue, requisitos que son considerados esenciales para la "unión de posesiones".

En esta línea, la Sra. Aguirre sostiene que es continuadora de la posesión que ostentaba el Dr. Walter Merched, quien a su vez, continuaba la posesión de la señora Alejandra Robles, quien adquirió el inmueble del Sr. Walter Cardozo, titular registral del inmueble objeto de la litis, conforme se encuentra acreditado con informe de dominio acompañado por la parte actora.

De este modo, cabe resaltar que el art. 1901 del Código Civil y Comercial de la Nación admite el principio de la unión de posesiones, por la cual el actual poseedor puede ligar su posesión a la del poseedor anterior y computarla a efectos de completar el plazo legal de prescripción.

Para su procedencia, el interesado debe acreditar los actos posesorios ejecutados por sus antecesores en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley y que no se registren interrupciones entre las mismas, siempre y cuando exista un vínculo de derecho que ligue al actor con el sucedido.

“Tratándose en el caso, de unir posesiones a título singular, el actor debía indefectiblemente invocar y acreditar la causa que justificaba la transmisión de la posesión invocada; esto es, el nexo jurídico que permitía tener por cierta la sucesión posesoria alegada en autos. Pero además, le estaba impuesta la carga de acreditar los actos posesorios ejecutados por su antecesor en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley. Ello así en tanto, el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor”. (CSJT, Corte, sentencia n° 708 del 22/08/2005. Dres: Dato-Goane-Brito-Área Maidana-Gandur).

Al respecto, se agrega al expediente la siguiente documental: boleto de compraventa celebrado en fecha 13/02/2015, entre el Sr. Antonio Walter Merched y la Sra. Noelia del Carmen Aguirre, boleto de compraventa celebrado en fecha 27/11/2014, entre la Sra. Robles Alejandra Gabriela y el Sr. Walter Antonio Merched, boleto de compraventa celebrado en fecha 12/11/2013, entre el Sr. Walter Daniel Cardozo y la Sra. Robles Alejandra Gabriela. De esta manera, estimo que los instrumentos mencionados, acreditan el vínculo jurídico que une la posesión de la actora con las posesiones anteriores detentadas por Antonio Walter Merched, Robles Alejandra Gabriela y Walter Daniel Cardozo. Posesiones que la accionante pretende unir a la que ella detenta sobre el predio en cuestión.

A su vez, con el informe de dominio acompañado se constata la cadena ininterrumpida de propietarios (por lo tanto poseedores) que antecedieron Sr. Walter Daniel Cardozo (último titular registral). Posesiones que considero se ligan de manera ininterrumpida, conforme surge del informe de dominio acompañado al expediente.

Cabe destacar que si bien cada una de las posesiones que se detentaron sobre el inmueble objeto de la litis son originarias, ya que cada nuevo poseedor cuenta con una posesión nueva y distinta a la que tenía su antecesor, eso no obsta a que se puedan unir las posesiones si se cumplen los requisitos del art. 1901 del CCyC. Extremos, que considero se encuentran cumplidos y acreditados conforme el análisis de la prueba documental realizado en los párrafos precedentes.

Respecto del *animus domini*, el mismo intenta ser acreditado mediante boleta de pago de impuesto inmobiliario, certificado de libre deuda emitido por la Municipalidad de La Cocha respecto a las Contribuciones Municipales, nota dirigida a la Municipalidad de La Cocha solicitando la inscripción del inmueble, nota dirigida a la Municipalidad de La Cocha solicitando conexión del servicio de Agua al inmueble objeto de la litis, detalle de la cuenta tributaria perteneciente al objeto de la litis. Del análisis de la documental mencionada, surge que la misma se encuentra a nombre de la accionante, lo que constituye un principio de prueba del *animus dominis* que ejerce la actora sobre el inmueble objeto de la litis.

A su vez, los actos posesorios invocados como realizados en el inmueble por la actora fueron confirmados mediante la Inspección ocular realizada por los prosecretarios del Juzgado de paz de La Cocha, Procurador Sorani y Dr. Juárez, junto al juez de Paz de La Cocha, quienes se presentaron el día 08/03/2023, se constituyeron en el inmueble objeto de este juicio, e indicaron que el predio se encuentra un cartel indicativo del presente proceso. Así, informaron que en el predio hay un caballo atado que se encuentra pastando en el inmueble. Que en el fondo del inmueble hay postes para un posterior cerramiento, informan que para los cardinales Este y Oeste hay tapia en parte y el resto alambre tejido. Asimismo, el vecino del inmueble, Sr. Alejandro Ariel Díaz, manifiesta

que la Sra. Noelia Aguirre es la propietaria del inmueble y que regularmente lo hace limpiar.

Sumado a ello, corresponde analizar la declaración de los testigos propuesto por la parte actora: Sr. Jorge Alberto Ayan, DNI N° 31.099.816, Sr. Manuel Alberto Tello, DNI N° 14.252.633 y Sra. Sofía Beatriz Hernández, DNI N° 37.188.460, quienes prestaron declaración en la segunda Audiencia.

Primer testigo: Sr. Jorge Alberto Ayan, manifiesta que el inmueble está ubicado sobre la ruta que va a Los Pizarros, que conoce el inmueble porque algunas veces fue a hacer unas changas ahí. Expresa que no sabe quiénes eran los dueños anteriores a la Sra. Aguirre. Refiere que la Sra. Aguirre compró el inmueble y lo sabe porque son vecinos. Alude que solo a la Sra. Aguirre ve en el inmueble, no ve a nadie más. Sostiene que el inmueble forma parte de un loteo grande, que el lote de la Sra. Aguirre está cercado con postes y alambre, sin que tenga alguna construcción.

Segundo testigo: Sr. Manuel Alberto Tello, quien declara que antes de la Sra. Aguirre, el dueño del inmueble objeto de esta litis era el Sr. Cardozo, quien luego le vendió el inmueble a la Sra. Aguirre. A su vez, describe que el inmueble tiene unos postes de cemento en el fondo y que ahora posee un cartel. Manifiesta que no tiene conocimiento de si alguien le reclamó a la Sra. Aguirre el inmueble. Asimismo sostiene que la Sra. Aguirre es la dueña del inmueble desde hace dos o tres años. Aclara el testigo, que no es vecino del inmueble, que vive a 5 km. de dicho inmueble, pero que diariamente pasa por ahí. Expone que el inmueble es parte de un loteo de mayor extensión y que en el resto de los lotes vive gente, están contruidos. El lote de la Sra. Aguirre no tiene construcción. Manifiesta que no conoce al Dr. Merched ni a la Sra. Robles. Alude que la Sra. Aguirre vive en Catamarca porque tiene su trabajo ahí.

Tercer testigo: Sra. Sofía Beatriz Hernández, manifiesta que la Sra. Aguirre tiene un inmueble que ha adquirido hace un par de años en la zona de La Cocha, sostiene que el inmueble está limpio, tiene un alambrado a la vuelta y la Sra. Aguirre hace el mantenimiento del inmueble. Expresa que desde el año 2015 se la ve a la Sra. Aguirre frecuentar el inmueble. Sostiene que el inmueble pertenecía al Sr. Walter Cardozo, el hizo un loteo. El lote de la Sra. Aguirre pertenece a ese loteo. Describe los linderos del inmueble y sostiene que el inmueble no fue reclamado por otra persona a la Sra. Aguirre. Manifiesta que el inmueble pertenecía al Sr. Cardozo, que con posterioridad le compró el inmueble la Sra. Robles, posteriormente el Sr. Merhan o Merched y recién la Sra. Aguirre.

De todo lo expuesto, surge que los actos materiales de ocupación del inmueble realizados por el actor y sus poseedores anteriores, fueron acreditados con las declaraciones testimoniales, corroboradas con las pruebas documentales reseñados ut-supra y la inspección ocular realizada. Todo ello, sumado a que el titular registral del inmueble objeto de la litis no se apersonó al presente proceso (pese a estar debidamente notificado del traslado de demanda), llevan a éste juzgador a la convicción de que en el caso concreto hubo accesión de posesiones entre los sucesores particulares por un periodo superior a los veinte años exigidos por Ley.

Por último, El art. 1905 del CCCN, establece que: “La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión”.

A tales efectos, se encuentra debidamente acreditado con los boletos de compraventa acompañados, que la posesión adquirida por la actora se une a la posesión detentada por el Dr. Walter Merched, la que a su vez se une a la posesión ejercida por la Sra. Alejandra Robles, asimismo esta posesión se liga a la posesión ejercida por el Sr. Walter Daniel Cardozo.

Del informe de dominio acompañado surge que la posesión que ejercía el Sr. Walter Daniel Cardozo en su carácter de propietario del inmueble, deriva inmediatamente de la posesión ejercida por la propietaria anterior, Sra. Albornoz de González Evelyn Viventa y ésta de la posesión detentada por Albornoz Hugo Dante, primer titular registral conforme surge del informe de dominio expedido por el Registro inmobiliario.

En este sentido la doctrina, sostiene: “El art. 1901 permite más de una unión ya que usa el plural (sus antecesores, otras), pero debe haber un encadenamiento sucesivo. Una persona no podría unir su posesión a la del antecesor de su antecesor, sin unir también la del segundo.” (Prescripción

adquisitiva - Claudio Kiper; Mariano Otero. 1° Ed. revisada - Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2017.- Pag. 134).

En consecuencia, habiendo acreditado la accesión de las posesiones mencionadas, el inicio del plazo para prescribir empieza a correr desde la fecha 08/05/1996, conforme surge de la documentación acompañada como prueba, especialmente informe de dominio.

En síntesis, al estar acreditados los extremos necesarios para la procedencia de la demanda y debido a que no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no ha sido ejercida en forma pacífica e ininterrumpida; en concordancia con lo dictaminado por el Sr. Fiscal, corresponde hacer lugar a la misma.

3) Con respecto a las costas, aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde si bien hay un demandado, el mismo no se apersonó al presente proceso pese a su debida notificación de traslado de demanda, entiendo por razones de equidad, y en virtud de que la actora no ha obtenido el BPLG, que las mismas se impongan a su parte.

4) Finalmente, se advierte que en el presente expediente no se ha dado cumplimiento con lo dispuesto en el Inc. a) del Art. 27 de la Ley 6059, por lo que corresponde hacer efectivo el apercibimiento dispuesto en decreto de fecha 05/08/2021, último párrafo. En consecuencia corresponde comunicar mediante oficio a la Caja de Previsión de Abogados y Procuradores de Tucumán, el incumplimiento del Dr. Martín Tadeo Tello.

RESUELVO

1)- HACER LUGAR a la presente demanda, declarando que la Sra. Noelia del Carmen Aguirre, DNI. N° 29.943.873, con domicilio en Ruta Provincial N° 334, barrio El Complejo de La Cocha, provincia de Tucumán, ha adquirido por prescripción veinteñal al día 08/05/2016, el dominio del inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 334, calle Mariano Moreno sin número, de La Cocha, Tucumán, con una superficie de 377,2349 m2, comprendido dentro de los siguientes linderos: al norte: calle pública, al sur: ruta provincial 334, al oeste: con Liliana Vega y al este: con Ariel Díaz. Identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 90.598, Sección B, Circunscripción I, Manzana 403, Parcela 514 a, matrícula 61757, Orden 36. Inscripto en el Registro Inmobiliario en la matrícula registral G 2151. Compuesto de las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 11 metros, del punto 2 al 3: 34,37, del punto 3 al 4: 11 metros, y del punto 4 al 1: 34,25 metros.-

2).- COSTAS, imponer las costas procesales a la parte actora, conforme se considera.-

3).-RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

4).- 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.-

5).- LIBRAR OFICIO a la Caja de Previsión de Abogados y Procuradores de Tucumán, a fin de comunicar que el Dr. Martín Tadeo Tello, no ha dado cumplimiento con lo dispuesto en el Inc. a) del Art. 27 de la Ley 6059.

HAGASE SABER.- ES

Actuación firmada en fecha 24/10/2023

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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