

Expediente: **775/08**

Carátula: **CANO ARCE POVILIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

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

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

90000000000 - *CANO ARCE, FACUNDO HECTOR-ACTOR/A*

27347091338 - *ARCE, HILARIA-ACTOR/A*

90000000000 - *CANO ARCE, NORMA-ACTOR/A*

90000000000 - *CANO, EUFEMIA-ACTOR/A*

90000000000 - *FERNANDEZ, SEGUNDO-DEMANDADO/A*

27347091338 - *CANO ARCE, POVILIO-ACTOR/A*

23171867134 - *ARCE, SONIA NICOLASA-DEMANDADO/A*

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 775/08



H102325451870

San Miguel de Tucumán, 09 de abril de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**CANO ARCE POVILIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 775/08 – Ingreso: 10/04/2008), de los que

### **RESULTA:**

En fecha 10/04/2008 (PDF, pag. 83/93) se presenta el letrado Nestro Fabián Alvarez en el carácter de apoderado de Povilio Cano Arce DNI 18.709.337; Facundo Héctor Cano Arce DNI 18.717.563; Hilaria Arce DNI 18.721.259; Norma Cano Arce DNI 18.767.067 y Eufemia Cano DNI 10.319.221, todos domiciliados en calle libertad s/n, Barrio El Palomar, Amaicha del Llano, de la ciudad de Bella Vista e inician juicio de prescripción adquisitiva de dominio respecto de un inmueble rural identificado con el padrón catastral 175.824, con una superficie de 1ha. 982,4230 m2. siendo sus medidas y linderos: al norte (3-4) 59,40 mts., linda con calle pública Río Negro, al sur (1-2) 59,46mts., linda con Pedro Hidalgo; al este (2-3) 186 mts., linda con Pedro Hidalgo y al oeste (1-4) 185,41 mts., linda con Pedro Hidalgo.

Refiere que sus mandantes ejercen el dominio de hecho sobre el inmueble rural (finca) desde hace más de 32 años.

Exponen que en fecha 13/02/1976, su padre Valeriano Cano compró mediante boleto de compraventa a Pedro Hidalgo dos inmuebles rurales a saber. 1) finca mayor (hoy padrón 75.786, parcela 726 A) de 8 has. aproximadamente, donde fijó el asiento de su hogar conyugal, construyó su vivienda familiar y destinó el resto de la finca al cultivo de la caña de azúcar y 2) finca menor (hoy padrón 175.824, parcela 727, de 1 ha. aproximadamente, colindante a su vivienda familiar, donde en un sector construyó un albergue para sus eventuales trabajadores de temporada (hoy ocupado por Arce Sonia Nicolasa ex trabajadora y pariente de sus mandantes) y el resto se anexó a la finca anterior, con destino al cultivo y caña de azúcar.

Que el Sr. Valeriano Cano tuvo la posesión de la finca desde el 13/02/1976 hasta su fallecimiento en fecha 18/03/1986 y sus herederos forzosos (Hilaria Arce, cónyuge y Povilio Cano Arce, Facundo Hector Cano Arce, Norma Cano Arce y Eufemia Cano, en el carácter de hijos matrimoniales) continuaron la posesión de la finca hasta la fecha.

Refieren que toman conocimiento que el inmueble identificado con el padrón n° 175.824 no pertenecía a Hidalgo Pedro cuando la Dirección General de Catastro informó el oficio judicial.

Señalan que siempre se comportaron como verdaderos dueños realizando actos de administración y disposición de la finca. Es así que Povilio Cano Arce fue designado administrador judicial para realizar los actos vinculados con la explotación de las fincas y la cosecha venta y comercialización de la caña de azúcar con el ingenio Bella Vista.

Finalmente exponen que ejercieron la posesión del inmueble dedicado al cultivo y venta de caña de azúcar sin contradictor que se oponga; que su derecho es reconocido por los vecinos y agricultores de la zona así como también que abonaron los impuestos, tasas y contribuciones del inmueble.

Por lo que solicitan se haga lugar a la acción entablada y se declare adquirido el dominio a su favor. Fundan su acción en derecho y ofrecen pruebas.

En PDF pag. 15/17 acompañan plano de mensura para prescripción adquisitiva, N° 49876L07, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro Expte. N° 6939-C-07.

En PDF pag. 117 la Dirección de Inmuebles Fiscales informa que el inmueble de referencia no figura como de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

En PDF pag. 129 y 179 la Dirección General de Catastro informa que el padrón catastral n° 175.824, ubicado en Bella Vista, departamento de Leales figura empadronado a nombre de Fernández Segundo, asimismo informa que existe plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 49910/07 y 49909/07 a nombre de Cano Arce Povilio.

En PDF pag. 145 el Registro Inmobiliario de la Provincia informa que el padrón n° 175.824 no corresponde a un antecedente registral conforme el índice de Titulares de dominio.

Mediante proveído de fecha 09/09/2010 (PDF, pág.187) se ordenó publicar edictos en el Boletín Oficial por el término de diez haciéndose saber la iniciación del presente juicio. Asimismo se ordenó citar a Fernández Segundo y /o sus herederos, y/o quienes se creyeran con derecho, a fin de que contesten demanda, en PDF, pag. 41/46 se publican los edictos.

En PDF pag. 15/28 (segundo cuerpo) se presenta espontáneamente Sonia Nicolasa Arce DNI 18.767.068 con la representación letrada de la Dra. María Inés Guzmán, opone excepción de prescripción adquisitiva y contesta demanda.

En primer término, refiere que la posesión que se pretende usucapir la ha tenido inicialmente su madre la Sra. Cristina Arce desde el año 1985 aproximadamente, quien con posterioridad al adquirir un terreno en las cercanías del inmueble entregó la posesión del inmueble a su hija la Sra. Sonia Arce, quien detenta la posesión desde el año 1989, conjuntamente con sus dos hijos y su abuela.

Afirma que a partir de esa fecha ocupó el inmueble en forma efectiva, pacífica y sin interferencia ejerciendo actos de posesión como lo haría un propietario, entre los que destaca, el cuidado y desmalezamiento del inmueble, cría de animales domésticos, refacción, mantenimiento de la casa, colocación del servicio de EDET y SAT, entre otros.

Enuncia que sus hijos se han criado en el inmueble y continúan viviendo allí, prueba de ello es que cursaron todos sus estudios primarios en distintos establecimientos educativos de la zona.

Finalmente enuncia que habiendo ejercido la posesión animus domini de manera ininterrumpida por más de 20 años, habiendo sido transmitida por su madre, solicita se declare adquirido el dominio a su favor. Ofrece prueba.

Acto seguido contesta la demanda solicitando su rechazo. Hace una negativa general y particular de los hechos y da su versión de los mismos, que en lo sustancial consiste en los mismos fundamentos a los expuestos al plantear la excepción de prescripción adquisitiva (descriptos precedentemente), a los que me remito y doy por reproducidos. Ofrece pruebas.

Mediante proveído de fecha 01/11/2010 (PDF, pág. 37) se tiene por presentada a Sonia Nicolasa Arce y se le da intervención.

En PDF, pag. 51/55, los actores contestan la excepción de prescripción adquisitiva solicitando su rechazo en idénticos términos a los expuestos en su escrito de demanda.

En cuanto a la verdad de los hechos afirman que la posesión de la tercera ocupante de la finca de menor extensión constituye un conflicto familiar (reclamación de paternidad) de Sonia Nicolasa Arce en representación de su hijo Mario Arce contra uno de los actores en autos Hector Facundo Cano.

Expresan que la finalidad de intervertir el título de Sonia Nicolas Arce comienza recién luego de que tomó conocimiento de que se llevaron adelante los trámites de regularización con el solo propósito de lucrar con la situación de hecho existente. Alegan que no existe prueba alguna del comienzo de la posesión y que todos los servicios e impuestos fueron abonados por ellos.

Asimismo, sostienen que la casa que habita Sonia Nicolasa Arce fue construida por el Sr. Valeriano Cano (su padre) y como se acredita su antigüedad, data de varias décadas anteriores a la alegada posesión de la ocupante.

Refieren que son poseedores de buena fe de las fincas rurales por herencia recibida de su padre Valeriano Cano, quien las compró en el año 1976 y a raíz de su fallecimiento, años después, la familia continuó con la explotación de la finca. Ofrecen pruebas.

Mediante proveído de fecha 23/12/2010 (PDF pag. 61, 2° cuerpo) se reserva para definitiva la defensa de prescripción opuesta.

En PDF, pag. 79 y PADF, pág. 81 y 88 obran agregados informes de mesa de entradas y del Juzgado Federal, Secretaria Electoral.

Mediante proveído de fecha 08/08/2011 (PDF, pág. 91) se ordena vista al Sr. Defensor Oficial de la 1° Nominación.

En PDF pag. 95/96 se presenta la Defensora Oficial de la I° Nominación subrogante María Isabel Vidal Sanz, toma intervención en representación del ausente Segundo Fernández y contesta demanda solicitando su rechazo en mérito a los fundamentos allí expuestos a los que me remito y doy por reproducidos, y que en lo sustancial consisten en una negativa general y particular de los hechos y derechos invocados por la actora, como que no se encuentren reunidos los requisitos legales para hacer lugar a la pretensión de la usucapiente respecto del inmueble cuya posesión invoca.

En PDF pag. 371/373 se da cumplimiento con lo dispuesto por acordada n° 381/2016 de fecha 11/04/2016, en lo que refiere a la colocación del cartel indicativo.

En PDF pag. 9/12 (3° cuerpo) se presenta el Defensor Oficial de la I° Nom. Gerardo Daniel Tomás y toma intervención en representación de Segundo Fernández y contesta demanda solicitando su rechazo en mérito a los fundamentos allí expuestos a los que me remito y doy por reproducidos, y que en lo sustancial consisten en una negativa general y particular de los hechos y derechos invocados por la actora, como que no se encuentren reunidos los requisitos legales para hacer lugar a la pretensión de la usucapiente respecto del inmueble cuya posesión invoca.

Mediante proveído de fecha 21/11/2017 (PDF pág. 17, 3° cuerpo) se abre la causa a pruebas. En autos se han ofrecido y producido las siguientes pruebas; los actores ofrecieron: prueba n° 1 instrumental; prueba n° 2 Informativa; (producida); prueba n° 3 inspección ocular (producida el 08/03/2018); prueba n° 4 testimonial (parcialmente producida) y prueba n° 5 confesional (producida).

Por su parte la Defensoría Oficial ofreció prueba n° 1 instrumental.

Mientras que la tercera ofreció prueba n° 1 documental (producida); prueba n° 2 ingeniero civil (no producida); prueba n° 3 informativa (parcialmente producida); prueba n° 4 testimonial (parcialmente producida) y prueba n° 5 inspección ocular (acumulada cuaderno de prueba n° 3 de la actora) (cf. informe actuarial obrante en PDF pag. 57 ,4° cuerpo).

En PDF pág, 61 se ponen los autos para alegar, habiendo alegado la parte actora (PDF pág. 73/91), la demandada Sonia Nicolasa Arce (PDF pág. 73/9193/103 y la Defensoría Oficial (PDF pag. 107/110).

Confeccionada la planilla fiscal en fecha 01/11/2018 (PDF pág. 115), respuesta la misma por la parte actora en fecha 12/11/2018 (PDF pag. 118/119) y eximida la tercera interviniente (cf. sentencia de beneficio para litigar sin gastos de otorgado en fecha 17/02/2012 (cf. N° 775/08-I1), se corre vista de ley a la Sra. Agente Fiscal de la I° Nominación, quien dictamina que a su criterio corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva incoada por los actores (cf. PDF pág. 125).

En PDF pag. 127 pasan las presentes actuaciones a despacho para dictar sentencia. Mediante proveído de fecha 15/02/2019 (PDF pág. 141) se dispone suspender los plazos procesales para dictar sentencia hasta tanto el juicio "Arce Sonia Nicolasa s/ Prescripción Adquisitiva Expte. N° 3045/10" se encuentre en estado de resolver (cfr. art. 179 CPCCT). Luego, mediante proveído de fecha 14/03/2025 se dispone como medida previa dar cumplimiento con lo dispuesto en la acordada 1295/2018 de fecha 06/11/2018. Mediante proveido de fecha 09/04/2025, se reabren los plazos para dictar sentencia.

## **CONSIDERANDO**

**1. Cuestiones preliminares.** Previo a ingresar al análisis de fondo, señalo que los presentes autos guardan conexidad con el expediente caratulado "Arce Sonia Nicolasa S/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N° 3045/10", que tramita por ante este mismo juzgado, en el cual se ventilan relaciones estrechamente relacionadas con los hechos y el derecho aplicable en este proceso. Dicha conexidad implica, que para una correcta resolución, procederé a valorar la prueba en su conjunto, considerando no sólo la producida en este juicio, sino también la incorporada en el expediente conexo, en virtud de los principios de unidad de la prueba, comunidad de la prueba y economía procesal. Tendré en cuenta la totalidad de los elementos probatorios obrantes en ambos procesos, con el fin de arribar a una decisión justa y ajustada a derecho, evitando pronunciamientos contradictorios y asegurando una adecuada administración de justicia. Y, en virtud de lo señalado, proseguiré a su análisis.

**2. Las pretensiones. Los hechos.** Povilio Cano Arce, Hector Facundo Cano, Eufemia Cano Arce y Norma Cano promueven demanda postulando la existencia a su favor de los requisitos de hecho y de derecho suficientes para la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva del inmueble identificado en su presentación inicial (mayor extensión), invocando al respecto una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años, por lo que solicitan se haga lugar a su pretensión y se declare adquirido el dominio a su favor.

De su lado la Defensora Oficial en representación del titular registral ausente -Segundo Fernández- solicitó el rechazo de la demanda, negando los hechos y el derecho invocado por los actores y que no se hallan reunidos los requisitos de procedencia de la acción entablada.

En tanto que, la tercera interviniente Sonia Nicolasa Arce opone excepción de prescripción adquisitiva de dominio y solicita el rechazo de la demanda, negando los hechos y el derecho invocado por los actores.

Así del modo en que ha quedado trabada la litis, advierto que no se encuentra controvertida la ocupación del inmueble por parte de los Sres. Povilio Cano Arce, Hector Facundo Cano, Eufemia Cano Arce y Norma Cano, así como tampoco que una fracción de ese inmueble es ocupado por la Sra. Sonia Nicolasa Arce, mas si, el carácter en que lo ocupan, y en su caso, si se encuentran reunidos los requisitos fácticos y jurídicos para tener por operada a su favor la adquisición de dominio por usucapión. Abocándose en lo que sigue a su tratamiento abordando conjuntamente las demandas de prescripción adquisitiva.

**3. Ley aplicable.** Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo atento a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b"). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

**4. Encuadre jurídico.** Determinadas las pretensiones y los hechos invocados por las partes, corresponde la subsunción de los mismos en las normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución, por lo que advirtiéndose que los actores pretenden la adquisición del dominio del bien que manifiestan poseer, resultan aplicables los preceptos que rigen el instituto de la prescripción adquisitiva conforme los arts. 2.351, 2.524 inc. 7°, 4.015 y conc. del Cód. Civil, art. 24 Ley 14.159.

5. Excepción de prescripción adquisitiva. En primer término corresponde que me expida respecto a la excepción de prescripción adquisitiva deducida por la tercera Sonia Nicolasa Arce. Así el artículo 2551 CCCN establece que “La prescripción puede ser articulada por vía de acción o de excepción”. Cuando la prescripción adquisitiva se hace valer por excepción sólo se intenta detener la acción iniciada por el reivindicante por lo tanto no es una acción que conduzca a una sentencia constitutiva del dominio adquirido por el usucapiente, sino meramente declarativa, tendiente a comprobar judicialmente y en proceso contradictorio con el titular de la registración dominial. Además, a la citada defensa se le aplica el régimen procesal de las excepciones previas (contemplada en art. 346 CPCCN), y sólo puede ser planteada por el poseedor demandado, pero no si éste es citado como tercero. (Claudio Kiper Mariano C. Otero. Prescripción Adquisitiva., segunda edición actualizada. pág. 357).

En mérito a lo expuesto ponderó que la excepción de prescripción adquisitiva incoada por la tercera interviniente en un juicio de prescripción adquisitiva, contra quien no es el titular registral, resulta a todas luces improcedente y así lo declaro.

**6. Demanda. Prescripción Adquisitiva.** Las pruebas. Ante todo es preciso señalar que en los procesos de prescripción adquisitiva es necesario acreditar los extremos exigidos por la ley, y ello de manera insospechada, clara, cabal y convincente, y que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de adquisición del dominio, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja que lleven al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran cumplidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada, atento las consecuencias que la decisión trae aparejada, y al encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes litigantes. En las condiciones expuestas, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente.” (CSJT, Mamaní, Carlos Alberto s/ Prescripción adquisitiva, Sentencia N° 210, del 28/03/01).

**7. Las posesiones. Sus elementos.** La adquisición de dominio por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o animus domini, habiendo seguido en este punto nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos, uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el “señorío fáctico” al que aludía López de Zavalía. Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2.524, 3.948 y conc. Cód. Civil. Siendo este uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho. Cabe aclarar que la posesión debe ser plena e indubitable, no bastando simples actos comunes a toda ocupación.

En tanto que, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscrito como tal. Así, según los informes emitidos por el Registro Inmobiliario surge que el padrón n° 175.824 no corresponde a un antecedente registral conforme el índice de titulares de dominio (PDF, pág. 145) mientras que la Dirección General de Catastro informa que el padrón catastral n° 175.824, registra como titular a Fernández Segundo (PDF, pág. 129). En consecuencia, dado que el art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto, si bien no se ha podido determinar el paradero de quien figura inscrito como titular (cf. informes del Juzgado Federal, Secretaria Electoral; Mesa de Entradas y Juzgado de Familia y Sucesiones, PDF. pag. 79, 81 y 88 2° cuerpo), se han publicado edictos (PDF. 41/46 2° cuerpo) a fin de que se presenten todas aquellas personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble, no habiéndose realizado presentación alguna, y, habiendo asumido la representación la Defensoría Oficial su derecho de defensa en juicio se encuentra plenamente garantizado.

Asimismo, se adjunta plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 49910/07, Expte. N° 3756-C-07- de fecha 03/04/2007 suscrito por el agrimensor Ramon E Campero (Mat. Prof. N°180), aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b ley 14.159), identificando el objeto de la usucapión, que no es otro que la superficie poseída. Éste tiene por objeto individualizar el inmueble, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, de modo que exista coincidencia entre el inmueble en su aspecto físico y el título que surja de la eventual sentencia a dictarse. Con el plano de mensura se intenta obtener los más precisos datos sobre ubicación, medidas y linderos del inmueble que será objeto de pleito, facilitando así la labor del juez en el momento de dictar sentencia. En el caso, ello se encuentra cumplimentado conforme se referencia ut supra, aunque es preciso aclarar que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b, ley 14.159) pero no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años; pues tiene por finalidad solamente la concreta individualización del fundo que se pretende usucapir, con perjuicio que pueda ser valorada como prueba indiciaria.

Conforme lo anticipará, para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Y que acredite fehacientemente cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal.

En el supuesto de autos, los actores manifiestan que acreditan la posesión como continuadores de la posesión ejercida por su padre Valeriano Cano quien la obtuvo en fecha 13/02/1976 mediante contrato de compraventa y cesión de acciones y derechos hereditarios que tiene y le corresponden a Pedro Hidalgo, sin perjuicio de lo cual reconocen también que este último no era el titular registral del inmueble.

La prueba de la posesión actual y el estado de la misma se efectiviza principalmente a través de una inspección ocular o un informe socio-ambiental, siendo a cargo del usucapiente su ofrecimiento e impulso procesal a efectos de su producción.

En tal sentido, en fecha 08/03/2018 -PDF 166, 3° cuerpo- (cuaderno del actor n° 3, acumulado cuaderno de la demandada n° 5) corre agregada acta de inspección ocular llevada a cabo por el Juez de Paz de Bella Vista, que da cuenta que el mismo se constituyó en el domicilio del inmueble objeto de la presente causa. En la misma hace una descripción del predio refiriendo que tiene una

superficie de 01 hectárea aproximadamente, dentro del mismo habita la Sra. Cano Arce Sonia en una extensión aproximada de 13 mts. de frente por 33 mts. de fondo. La casa cuenta con seis ambientes perfectamente delimitados y el resto está cubierto de malezas, árboles frutales y una línea de plantas de plátanos. A la par de está (oeste) existe una vivienda hecha con ladrillos tipo blocks de cemento con piso rústico, techo con chapa, libre de ocupante, rodeada de árboles y arbustos añejos. Hacia el este de la propiedad se encuentra perfectamente delimitada por una cerca de tela metálica y postes olímpicos, también se observa un portón de alambre cerrado con candado.

En tanto que, para adquirir la propiedad ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exteriorizan la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus).

Así, en orden a acreditar el animus domini Povilio Cano Arce, Héctor Facundo Cano, Eufemia Cano Arce y Norma Cano adjuntan boletas pagadas de impuesto inmobiliario del inmueble en cuestión, correspondientes al período comprendido entre los años 1981 a 1984 y 2009 al 2010, a nombre de Segundo Fernández.

Al respecto el inc. c) del artículo 24 de la ley 14.159, en los juicios de prescripción adquisitiva "Será especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión". Ello, en tanto dentro del proceso de usucapión, una de las formas de acreditar el animus domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad". (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3. Nro. Sent: 569. 18/12/2014).

Asimismo, acompañan contrato de compraventa y cesión de acciones y derechos hereditarios de fecha 13/02/1976 realizada por Pedro Hidalgo a favor de Valeriano Cano (padre y cónyuge respectivamente de los presentantes, cf. declaratoria de herederos acompañada), en tanto, exterioriza la intención del antecesor de los usucapientes de adquirir el dominio del inmueble objeto de esta litis. A la vez que brinda un indicio de la época en que comenzó a poseer el bien.

Para justificar el corpus posesorio acompañaron contribución sobre inmueble y CISI de la Municipalidad de Bella Vista referidos al padrón 175.824 de los años 1981, 1982, 2007 y 2018.

Por lo demás la Dirección General de Rentas de la Municipalidad de Bella Vista informa respecto del inmueble identificado con Padrón n°175.824 ubicado en calle Libertad y calle Río Negro de la ciudad de Bella Vista registra como responsable Fiscal a Fernández Segundo. Asimismo destaca que los pagos de las contribuciones de CISI correspondientes a los períodos 2013 al 2017 son los efectuados por el contribuyente Cano Arce Povilia inscrito como contribuyente desde el año 2011 (PDF, pag. 89, 3° cuerpo)

Si bien la prueba documental por sí misma no resulta suficiente para tener acreditados los hechos posesorios, sirve para corroborar con otras evidencias probatorias las que en su conjunto forman la prueba compuesta.

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que, si bien es sabido que no puede ser la única para fundar la sentencia, sin embargo, no puede negarse que dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse (actos posesorios), la declaración de los testigos que han presenciado su realización cobra trascendencia. Así se ha resuelto que "si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de

hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante y por esa importancia, debe ser analizada por los jueces cuidadosamente" (Cam. Apel. Morón, Sala II, 03-07-1984, ED 110-620). Sobre este punto también se ha señalado que serán los "vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad" (Areán, Juicio de Usucapión, Ed. Hamurabi, 1998, pág. 317).

En el caso, los testigos Juan Carlos Luna DNI 32.892.940; Luis Alberto Correa DNI 13.622.247; Enrique Roberto Gomez DNI 10.878.662; Oscar Orlando Graneros y Juan Jose Bazan LE 7.006.471, vecinos de la zona, y ofrecidos por ambas partes, refirieron en forma coincidente que saben y les consta que los Sres. Povilio Cano Arce, Hilaria Arce, Facundo Hector Cano Arce, Eufemia Cano Arce, Norma Cano viven en la finca objeto de esta litis hace más de 20 años. Asimismo, reconocen que dentro de la finca a la par de los Cano vive la Sra. Sonia Arce hace más de 20 años también. Por lo demás señalan que en la finca se dedicaban al cultivo de caña de azúcar y que la Sra. Sonia Arce pelaba la caña. Refiriendo también que saben y les consta que la Sra. Sonia Arce realizó mejoras en la vivienda (construcción de una galería). Finalmente, preguntados ellos, respecto a si consideran lo expuesto de público y notorio, todos contestaron afirmativamente.

Analizadas exhaustivamente las declaraciones brindadas, las mismas lucen pertinentes, concordantes entre sí como con los hechos invocados por las partes, no advirtiéndole contradicciones en sus dichos, siendo por tanto verosímiles al estar corroboradas con las restantes probanzas rendidas en autos, por lo que habré de valorarlas en ese sentido.

Además en la prueba confesional ofrecida por los actores (cuaderno de prueba del actor n°5, PDF 237, 3° cuerpo) la absolvente Sonia Arce afirma "siempre mis padres y yo íbamos en la época de cosecha de frutas a Mendoza que comprende entre noviembre a abril, hasta el año 1988 /1989 que ahí me quedé definitivamente en Bella Vista" (posicion n°3) y a la posicion n° 6: Jure como es verdad que cultivan caña de azúcar desde hace 35 años, aproximadamente en las fincas identificadas con el padrón n° 75.786 y 175824 sita en la calle Libertad esquina Río Negro de la ciudad de Bella Vista, a lo que la absolvente afirma, "Si, ellos tienen donde yo vivo a la par tienen una finca que plantaban caña ahora no".

De todo lo expuesto surge acreditado la realización de actos posesorio por parte de los actores respecto del inmueble objeto de esta litis, sin embargo no se ha demostrado que dicha posesión se haya ejercido de manera exclusiva, dado que de las pruebas producidas y referidas (especialmente de la inspección ocular y testimoniales rendidas) así como del propio reconocimiento de los actores, surge acreditado que la Sra. Sonia Nicolas Arce ocupa una fracción del inmueble.

Y, si bien los accionantes alegan que la Sra. Sonia Arce empezó ocupando el inmueble en el carácter de tenedora, tales circunstancias no se encuentran acreditadas en autos, en tanto el recibo de ley 20744 al que hacen referencia como fundamento de su afirmación, si bien podría acreditar la existencia de una relación laboral entre las partes, mas no, que la Sra. Sonia Arce ocupó el inmueble en el carácter de tenedora. Tampoco lo manifestado por la Sra. Sonia Arce en la demanda del juicio de filiación "Arce Sonia Nicolasa c/ Cano Hector Facundo s / Filiacion", constituye prueba fehaciente de que se haya comportado como representante del poseedor. Siendo que además la Sra. Sonia Arce es pariente de los actores y existiría un conflicto familiar (reclamación de paternidad) con uno de ellos, según afirmaciones de los reclamantes.

Es que el art. 1911 CCC establece "Se presume, a menos que exista prueba en contrario, que es poseedor quien ejerce un poder de hecho sobre la cosa". La lógica y el sentido común hacen suponer que si alguien ejerce un poder de hecho sobre la cosa es muy probable que sea su poseedor. Así por ejemplo si una persona, ocupa un inmueble, o lo siembra, cultiva, edifica etc, cabe

imaginar que es poseedor. Puede no ser así y en cuyo caso se demostrará lo contrario. Se trata de una presunción iuris tantum que puede ser destruida por prueba en contrario, por ejemplo, exhibiendo un contrato de locación que demuestre la falta de animus domini, o quien realizó actos materiales reconoció de alguna manera un derecho superior al suyo en otra persona, lo que en el caso no se encuentra acreditado.

A lo expuesto se añade el artículo 1913 CCCN que establece el principio de que la relación de poder es exclusiva. Si así ocurriera, ya no es posible hablar de posesión sino de coposesión o cotenencia. Dice el artículo 1913 que no pueden concurrir sobre la misma cosa varias relaciones “de la misma especie que se excluyan entre sí”. Asimismo, el artículo 1909 CCCN define la posesión como “el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa, con la intención de tenerla para sí”.

Es por ello que, si bien los actores han demostrado que ejercen la posesión sobre una parte del inmueble (en su mayor extensión) también surge acreditado que Sonia Nicolasa Arce ejerce la posesión sobre una fracción del inmueble, conforme surge del juicio conexo “Arce Sonia Nicolasa S/ Prescripción Adquisitiva. Expte. N° 3045/10”, lo que impide configurar el elemento de posesión como dueños únicos y excluyentes, a la vez que el juez no puede otorgar título supletorio por una extensión menor a la peticionada sin que exista plano que delimite la zona.

Y en tal sentido se ha pronunciado la jurisprudencia, “La acción de prescripción adquisitiva entablada por dos presuntas poseedoras debe ser rechazada, pues los actores no cumplieron con el requisito de determinación de la cosa a usucapir, mediante la confección de un correcto plano de mensura- en el caso existía una superposición entre los lotes objeto de la demanda y el de una tercera presentada en el juicio- en tanto aquel constituye un recaudo de procedibilidad de la demanda sin la cual el juez no puede saber a ciencia cierta cual es el inmueble cuyo dominio pretende adquirirse, corriendo el riesgo de adjudicar la propiedad sobre un bien que no coincide catastralmente con el que se alude en la sentencia, ello sin perjuicio de que las accionantes subsanen las falencias e intenten nuevamente la acción. (CCCom Corrientes, sala IV, 03/02/2016 “Gomez Antonia Itati y Rosa Borda c/ Elena Felipa Oviedo de Azcona s / Prescripcion adquisitiva” LL, OnLine: AR /JUR/333/2016, RC J 2706/18).

8. Por lo expuesto, en el entendimiento que el objeto de la acción es único e indivisible y no se encuentra acreditado en autos la posesión exclusiva de los actores para la adquisición del dominio por este excepcional medio respecto del inmueble al que refieren en su escrito inicial, corresponde rechazar la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Povilio Cano Arce DNI 18.709.337; Facundo Hector Cano Arce DNI 18.717.563; Hilaria Arce DNI 18.721.259; Norma Cano Arce DNI 18.767.067 y Eufemia Cano DNI 10.319.221.

9. **Costas.** Tengo presente que en el caso se dio la intervención del Sr. Defensor Oficial en representación del demandado ausente. Por ello, y ante la naturaleza de la presente acción, considero que las costas se impongan en el orden causado (art. 105 inc. 1 CPCCT), en consonancia con lo expresado por nuestra CSJT al decir: “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 no hay un contradictor apersonado sino que el señor Defensor de Ausentes asume dicha representación y donde tampoco cabe esperar que el Ministerio Público se allane a la pretensión -siendo razonable exigir la aportación de prueba acabada del derecho que se alega contra los intereses del ausente, en caso de prosperar la acción-, razones de equidad justifican imponer las costas en el orden causado. Esta solución guarda coherencia con la idea de que la actuación del señor Defensor de Ausentes no genera costas y que las que deriven de la actuación del accionante, deberán ser soportadas por su parte, interesada en la demostración de los presupuestos de la

acción entablada. De lo expuesto se sigue que las costas del presente juicio serán soportadas por su orden (art. 105 inc. 1 del CPCC).” (CSJT, Capuano Aldo Mario s/ Prescripción Adquisitiva, Sentencia N° 212, Fecha: 14/03/17). En lo que respecta a los restantes demandados no habiendo oposición, considero justo y razonable imponer las costas por el orden causado (art. 105. Inc. 1).

**10. Honorarios.** Respecto a la regulación de honorarios, atento lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley N°5.480, no es posible en este momento determinar la base sobre la cual se deben calcular los emolumentos, por lo que conforme lo dispone dicha norma, me encuentro habilitado para diferir pronunciamiento.

Por ello,

## **RESUELVO**

**1. DESESTIMAR** la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por Sonia Nicolasa Arce, conforme lo considerado.

**2. DESESTIMAR** la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Povilio Cano Arce DNI 18.709.337; Facundo Hector Cano Arce DNI 18.717.563; Hilaria Arce DNI 18.721.259; Norma Cano Arce DNI 18.767.067 y Eufemia Cano DNI 10.319.221, respecto del inmueble identificado en la demanda y plano de mensura acompañado.

**3. COSTAS** conforme lo considerado.

**4. HONORARIOS** en su oportunidad.

**5. FIRME** la presente, cumplidos con los recaudos de ley (art. 35 ley 5480 y art. 34 ley 6059) devuélvase si correspondiere la documentación original a la parte actora por Secretaría, bajo apercibimiento de destrucción atento al proceso de despapelización del Poder Judicial.

**HÁGASE SABER.**<sup>MR</sup>

**Pedro Esteban Yane Mana**

**Juez Civil y Comercial Común I° Nominación**

**Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2**

Actuación firmada en fecha 09/04/2025

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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