

Expediente: **99/20**

Carátula: **AUSTERLITZ ANA MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II**

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **04/11/2025 - 00:00**

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

23080981589 - *AUSTERLITZ, ANA MARIA-ACTOR*

90000000000 - *PANI, SEGUNDO AMERICO-DEMANDADO*

30716271648835 - *DEFENSORIA OFICIAL DE LA IIA. NOMINACION, -DEFENSOR DE AUSENTES*

30715572318808 - *FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM. Y LABORAL C.J.CONCEPCION*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 99/20



H20774789306

JUICIO: AUSTERLITZ ANA MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - EXPTE. N° 99/20.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 3 días del mes de noviembre de 2025, la Sra. Vocal de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. Valeria Susana Castillo y la Sra. Vocal Subrogante de la Sala II, Dra. Luciana Eleas, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 4/7/2025 por el letrado Mario Eduardo Choquis, apoderado de la actora, en contra de la sentencia N° 568 del 19/6/2025 dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial Concepción, en los autos caratulados: "Austerlitz Ana María s/ Prescripción Adquisitiva. Expte. 99/20". Practicado el sorteo de ley, este da el siguiente resultado: Dra. Valeria Susana Castillo y Dra. Luciana Eleas. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. Valeria Susana Castillo, dijo:

1.- Que por sentencia N° 568 del 19/6/2025, el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial Concepción, resolvió no hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva instaurada por la parte actora, con costas a la vencida.

Contra esa decisión, el letrado Mario Eduardo Choquis, apoderado de la actora, interpuso y fundó recurso de apelación en fecha 4/7/2025. Sustanciado este, la parte demandada dejó transcurrir el plazo de ley sin contestarlo.

2.- Recurso de la parte actora: La parte recurrente señaló que a su mandante la agravia la sentencia de grado porque no evaluó la totalidad de la prueba. Refirió que se trata de un fallo que no está razonablemente fundado en derecho ni de acuerdo con las reglas de la sana crítica racional y que, contrariamente a lo resuelto, la prueba ofrecida y producida es suficiente para obtener un resultado favorable en este juicio.

Indicó que la actora ha ofrecido y producido diversos medios de prueba que dan cuenta de la posesión que ejerce a título de dueña por el término de ley.

Destacó la importancia de la prueba testimonial y el hecho de que no se formularon tachas. Indicó que la calidad de arrendatario de quien ocupa actualmente el inmueble y el hecho de que el inmueble es explotado productivamente con caña de azúcar, se ha demostrado a partir de la inspección ocular realizada en fecha 3/10/2024. Que, con respecto a los cerramientos –por tratarse de un lugar despoblado- muchas veces son objetos de robos por parte de desconocidos que se apropian de los postes y de los alambres.

Destacó que nadie interfirió en la medida, ni hubo personas que alegaran algún derecho sobre el inmueble, a pesar del cartel indicativo que allí se colocó.

Indicó que también ofreció plano de mensura y que, si su mandante no hubiera tenido la posesión del inmueble, se hubiese visto imposibilitado para realizar trámites que con los hay que cumplir para su legalización.

Cuestionó que el Juez a quo no tuviera en cuenta la prueba instrumental y la prueba informativa y concluyó que hizo un análisis parcial de la prueba.

Por otra parte, cuestionó que el Sentenciante observara en la parte final de su fallo que su parte no demostró de qué forma adquirió el inmueble, argumentando que tal exigencia no surge de la legislación aplicable. En este sentido aclaró que resultan aplicables al caso los arts. 2363 y 4016 del Código Civil que transcribe.

Afirmó que las reiteradas omisiones sobre cuestiones probatorias decisivas tornan nulo el fallo dictado.

Destacó la incongruencia en la que incurre el sentenciante al definir como aplicable el Código Civil de la República Argentina y, sin embargo, en el punto 4 de los considerandos referir que “...corresponde determinar si se han acreditado los extremos del art. 1899 del CCCN”.

En fecha 7/10/2025 emitió dictamen la Sra. Fiscal de Cámara, quien coincidió con la sentencia recurrida, en cuanto a que no se acreditó en forma suficiente el animus domini ni la publicidad de la posesión. Por ello concluyó que la sentencia atacada se encuentra debidamente motivada, sin que el recurrente logre demostrar un error manifiesto.

3.- Antecedentes relevantes de la causa:

a) En fecha 1/6/2020 se presentó el letrado Mario Eduardo Choquis, invocando el carácter de apoderado de la Sra. Ana María Austerlitz DNI 20.160.608, con domicilio en calle Bernardo Houssay 2108 de la Ciudad de Concepción e inició, en su nombre, juicio de prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble ubicado en la localidad de Los Cochamolles, Dpto. Chichigasta, Tucumán que linda al norte con Antonio Orlando, camino público de por medio; al sur con Correa Francisco A. Desiderio; al este Ada Rosa Hael y al oeste con Finca Elvira Los Cochamolles.

Explicó que el inmueble descrito está conformado por dos sectores ,sector "A" y Sector "B", separados por una Acequia que corre de oeste a este, que se describe: 1) Sector "A": Linda al Norte con el Sector "B", al Sud con Correa Francisco Desiderio, al Este con Ada Rosa Hael y al Oeste con Finca Elvira, Los Cochamolle; sus medidas perimetrales son: 1-2: 135,64 metros, 2-3: 314,93 metros, 3-4: 565,17 metro: 4-4: 109,89 metros, 5-6: 43,61 metros, 6-7: 57,17 metros, 7-8: 68,89 metros, 8-9: 364,18 metros, 9-10: 345,85 metros y 10-1 369,79 metros. Superficie: 13 has. 9636,8980 m2. 2) Sector "B": Linda al Norte con Antonio Orlando, camino de por medio, al Sud con Sector "A", Acequia de por medio, al Este con Ada Rosa Hael y al Oeste con finca Elvira Los Cochamolle: medidas perimetrales: punto 11-12:73,79 metros, 12-13: 52,69 metros, 13-14: 43,50 metros, 14-15: 322,80 metros, 15-16: 228,58 metros, 16-17: 77,12 metros, 17-18: 78,79 metros, 18-19: 286,42 metros, 19-11: 225,94 metros; Superficie 8 has. 4751,5947 m2: Padrón Nro. 152.864 - Circunscripción I, Sección D, Lamina 88, Parcela 11, Matricula 27.475, Orden 454: el dominio está inscripto en Libro 97 - Folio 57 Serie B - Año 1948 a nombre de Juan Antonio Comaschi Gavino Pani y Hans Brackman, personas desconocidas para su asistida, desconociendo si viven o no, si tiene herederos, legatarios o continuadores de sus personas.

Manifestó que la actora posee el inmueble descrito desde el año 1992, en forma pública, pacífica y a título de dueña, que lo dedica al cultivo y cosecha de verduras varias en forma directa o por medio de terceros. Aclara que años anteriores ha cultivado y cosechado caña de azúcar y que en la actualidad lo hace solo parcialmente, ya que se trata de caña de azúcar para semillas.

Arguyó que la actora ha cerrado el inmueble a su alrededor con postes comunes y tres hebras de alambre liso y así lo mantiene, a pesar de que sufre daños por parte de desconocidos que destruyen parte de los cercados. Informó que ha levantado una vivienda en el sector norte del inmueble destinada al personal transitorio, que trabajaba allí en las labores del campo y que la dotó de los servicios de agua corriente y energía eléctrica que fueron abonados por la actora, conforme boletas que acompaña. Aclara que en la actualidad no tiene personal transitorio ni estable por lo que la vivienda ha dejado de usarse y se deterioró debido a la falta de ocupantes, aunque los servicios de agua corriente y energía eléctrica se siguieron pagando.

Señaló que su mandante paga los impuestos y tasas que lo graban año tras año, conforme surge de la prueba documental que acompaña.

En fecha 10/6/2020 agregó plano de mensura N° 80013/19 de fecha 19/6/2019, en fecha 15/7/2020 acompañó imagen con el cartel indicativo ordenado mediante decreto de fecha 26/06/2020 y en fecha 28/8/2020 acompañó informe de dominio.

En fecha 12/3/21 el letrado Choquis agregó oficio informado por el Registro Inmobiliario que da cuenta de que el padrón solicitado no corresponde a un antecedente registral conforme su Índice de Titulares de dominio en formación y acompaña copias requeridas del L° 97 Fs. 57 y ss serie B Chicligasta.

En fecha 14/06/21, presentó boletas de pago de impuestos. En fecha 27/7/21 regresa informe de la Dirección General de Catastro dando cuenta de que el inmueble no pertenece al Superior Gobierno de la Provincia.

b) En fecha 5/7/203 contestó demanda, como Defensora de Ausentes, la letrada Isabel Nacul, en representación de la Sra. Nérida Pani, Sra. Teresa Yolanda Pani y Consuelo Matías. Negó todos los hechos invocados por la actora y pidió el rechazo de la acción por ella instaurada.

c) En fecha 19/06/2025 el Magistrado dicta sentencia de fondo y decide el rechazo de la acción de prescripción adquisitiva de dominio de inmueble.

Inicialmente, decidió que la normativa aplicable al caso es el Código Civil Velezano. Luego explicó que le corresponde a la accionante probar: 1) Que han poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley. Agrega que el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad".

Respecto del animus domini, indicó que la actora intentó demostrarlo con boleta pagas de impuestos, inspección ocular y testimoniales, probanzas que estimó que deben ser analizadas en conjunto con el resto de las pruebas ofrecidas. Luego hizo referencia al corpus como elemento esencial que debe acreditar el actor y describió las pruebas rendidas por la actora para acreditarlo.

Al estudiar las pruebas, en primer lugar, se refirió a la inspección ocular ordenada en el marco del CPAN°3 y realizada en fecha 3/10/2024. Explicó que, en aquella oportunidad, el oficial notificador se constituyó en la localidad de Cochamolles, sobre Ruta 324, en una propiedad identificada con el padrón N° 152.864 e indicó que "El inmueble en cuestión mide aproximadamente de Norte a Sur 156 metros y de Este a Oeste 1542 metros. Sus linderos son: al Norte camino vecinal; al Sud. Firma Argentelemon; al Oeste: finca de limón de la Familia Fernández y al Este finca de caña de azúcar de la flia, Chamorro".

Consignó que el oficial notificador también dio cuenta de que el inmueble es ocupado por el Sr. Daniel López, en calidad de arrendatario de la Sra. Ana María Austerlitz; que mide 23 hectáreas, de las cuales 9 hectáreas poseen caña de azúcar recientemente cosechadas por el Sr. Daniel López; que se encuentra cerrado solamente por alambres y postes en el lado oeste y norte; que no cuenta con portón de entrada en el lado norte, que se observa una construcción de ladrillos precaria y que el inmueble se encuentre dividido en dos sectores, cortando una acequia que circula de Oeste a Este en los 2/3 de la propiedad.

El Sentenciante analizó también la prueba testimonial, explicó que la Sra. Quessa Ruth Elizabeth, manifestó conocer el inmueble en litigio y afirmó que pertenece a la actora. Asimismo, señaló que trabajó en la AFIP, donde conoció a la Sra. Dolores Austerlitz, hermana de la actora, quien le comentó su intención de arrendar la finca y le preguntó si conocía a alguien interesado. En ese contexto, junto a su entonces novio, el Sr. Almirón Alejandro, llevaron al Sr. Víctor Córdoba para que visitara el lugar, dado que era un posible arrendatario. Además, indicó que frecuenta la zona, ya que en Cochamolles residen sus abuelos maternos. Finalmente, sostuvo que la actora posee el inmueble desde, aproximadamente, el año 1998.

Luego, se refirió al testigo Almirón Alejandro Hernán Francisco, quien manifestó conocer el inmueble objeto de litigio, ya que la Sra. Austerlitz le pidió que ofreciera la finca a sus amigos productores de papa para su arrendamiento. Explicó que llevó al Sr. Víctor Reyes Córdoba a recorrer la propiedad. Explicó que, sin embargo, el arrendamiento no se concretó, dado que el Sr. Córdoba estaba interesado en comprar la finca, no en arrendarla. Asimismo, declaró que solía frecuentar la zona circundante a la finca, ya que cada año asistía al cumpleaños del Sr. Orlando, quien celebraba el evento en su propia finca, ubicada frente a la propiedad de la actora. Por último, indicó que actualmente desconoce quién arrienda el inmueble, aunque en aquella época se destinaba al cultivo de papa y/o caña de azúcar.

En tercer lugar, reprodujo los dichos del testigo Peralta Claudio Roberto, quien manifestó conocer el inmueble, ya que hace más de 20 años solía trabajar en la zona junto a su tío, vendiendo ropa.

Durante ese tiempo, acostumbraba quedarse a comer en la casa de la familia Chamorro. Asimismo, relató que en una ocasión observó a algunas personas realizando arreglos en los postes de la finca. Al acercarse, vio a una mujer y, por curiosidad, preguntó al dueño de la propiedad donde se hospedaba, quién era y este le respondió que se trataba de la Sra. Austerlitz, propietaria de la finca. Indicó también que, en sus visitas a la zona, ha visto cultivos de caña, papa y zapallo. Finalmente, señaló que actualmente viaja una vez al mes al lugar para vender fiambre con su camioneta.

Asimismo, el Magistrado consideró lo informado por la Sra. Delegada Comunal de Arcadia (CPA Nro. 4) quien expuso que el inmueble correspondiente al Padrón Nro. 152.864- Mat. 27475 se encuentra inscripto en dicha comuna a nombre de Austerlitz Guillermo y que se encuentra al día con los impuestos Comunales hasta el 31/12/2007.

Concluyó que las pruebas y constancias de autos no alcanzan a demostrar los presupuestos del art. 1899 CCCN. En este sentido explicó que "...En este tipo de procesos, la prueba testimonial adquiere particular relevancia, pero no puede ser la única que sustente el pronunciamiento a dictarse, de conformidad a lo prescripto tanto por la ley 14.159 como el Dec. ley 5756. De allí que se exija que la declaración testimonial deba necesariamente verse integrada por otros medios probatorios que formen con ella, una prueba compleja suficiente para crear la convicción judicial acerca de la procedencia de la acción intentada".

Aludió al criterio interpretativo estricto con que deben analizarse las pruebas en los procesos de usucapión y dijo que es necesario contar con prueba compuesta o compleja, que permitan alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver, extremo que solo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas y no ponderada en forma aislada.

4.- Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

5.- En forma previa corresponde que me pronuncie sobre la nulidad que atribuye el recurrente a la sentencia en crisis en cuanto afirma que las omisiones de prueba ofrecida por la actora sobre cuestiones decisivas tornan nulo el fallo dictado.

La nulidad así justificada está dirigida a impugnar la valoración de la prueba efectuada por el Sentenciante que lo condujo a rechazar la acción de prescripción adquisitiva, mas no revela la existencia de vicios que afecten el procedimiento anterior al dictado de la sentencia y que autoricen su invalidación y que no hubiesen podido subsanarse por vía de incidente de nulidad.

De allí que el planteo deviene inadmisibile por cuanto no es la nulidad la vía idónea de ataque contra supuestos errores de juzgamiento, que deben ser analizados en el marco del recurso de apelación interpuesto.

En este orden de ideas, ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia que el recurso de nulidad no es la vía idónea para subsanar presuntos errores in iudicando, pues los vicios que deben imputarse en aquél hacen a "cómo el Juez debe proceder" y no a "cómo debe decidir" y no puede por tanto pretenderse por esta vía la revisión de la sentencia por un presunto error en su juicio o razonamiento (C.S.J.T., Sent. n° 740 del 26/12/95).

6.- Aclarado lo anterior, corresponde ingresar al análisis de los agravios que, adelante, serán rechazados por los motivos que a continuación se detallarán.

Liminarmente, cabe desestimar la crítica que formula el recurrente respecto de la normativa citada a lo largo del fallo y que considera que justifica su calificación como “incongruente”, ya que el Magistrado inicia determinando la aplicación al caso del Código Civil Velezano” y, sin embargo, en el punto 4 de los considerandos, refiere que “...corresponde determinar si se han acreditado los extremos del art. 1899 del CCCN”.

Al respecto es preciso aclarar que se trata de un error en la consignación de la normativa aplicable que en nada modifica el razonamiento del magistrado, pues el CCCN no ha introducido, en materia de prescripción adquisitiva, modificaciones sustanciales respecto a la normativa anterior, menos aún en lo que respecta al art. 1899 CCCN que alude al plazo de 20 años para adquirir el derecho de dominio para el caso de que no exista justo título, como acontece en la especie.

Por otra parte, el recurrente manifiesta que agravia a su mandante la omisión de prueba instrumental relevante ofrecida por la parte actora. Se refiere concretamente a las 51 boletas de pago de impuesto inmobiliario que datan del año 2001 y el plan 174480 del 31/08/15, suscripto por la actora para acogerse al régimen de facilidades de pago L 8520 que ofreció como prueba. Indica que tal omisión es contraria al art. 214 inc. 4 CPCCT y la ley 14.159.

Al respecto advierto que el magistrado, aunque no analizó en detalle la prueba en cuestión, la mencionó en su fallo y aclaró que con ella el usucapiente puede demostrar, únicamente, el ánimo de dueño. Dijo, asimismo, que sería analizada en conjunto con la demás prueba, en caso de estas acrediten el corpus. A partir de lo cual cabe descartar la omisión a la alude el recurrente.

Además, es correcto el razonamiento según en el cual, en el juicio de prescripción adquisitiva de inmueble, el pago de los impuestos no constituye por sí mismo un acto posesorio, sino más bien un hecho complementario de la posesión, careciendo entonces de entidad suficiente para valorarlo y descalificar por sí solo este elemento de convicción. De modo que la prueba instrumental no puede suplir la ausencia de prueba tendiente a demostrar la posesión material sobre el inmueble. En este sentido nuestro Cívero Tribunal ha dicho que “...el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí, la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión. Es que para adquirir la posesión ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por lo tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). El cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., El régimen procesal de la prescripción adquisitiva”, LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., “El proceso de usucapión”, pág. 165/166)” (CSJT sentencia N° 210 de fecha 28/3/2001)” (ver, entre otras, Sent. N°353/2024 de este alto Tribunal). (CSJT, “Martorell, Mario Gustavo Vs. Nieva, Ramon Jesús y Provincia De Tucumán S/ Prescripción adquisitiva . Expte: 11/22 . Sent: 1507 de fecha 29/10/2024).

Sin perjuicio de lo anterior, subrayo que -del análisis pormenorizado de la prueba- tampoco surge que los recibos e informes ofrecidos acrediten el pago de impuestos de forma regular durante el plazo exigido por la norma.

En efecto, si bien la actora agrega boletas correspondientes al impuesto inmobiliario del padrón N° 152864 correspondientes a los años 2001, 2003, 2003, 2004 y 2005, estas fueron abonadas recién en fecha 30/06/2006. También presenta constancia con la leyenda “Régimen Excepcional de

Facilidades de Pago Ley 7882", de fecha 16/7/2007 y sello que acredita el pago ese mismo mes y año. Sin embargo, desde aquella fecha y hasta el año 2015, no hay pagos demostrados.

Es así que con fecha 31/7/2015 la actora paga las cuotas 1 a 7 del mismo año; también obra en el expediente constancia de plan pago consistente en 4 pagos parciales y sus comprobantes de pago de fecha 15/9/2015, 15/10/2015, 16/11/2015 y 15/12/2015; constancia de pago de la cuota 8/2015 realizado en fecha 28/08/2015; plan de pago de fecha abonado en fecha 9/04/2019; comprobante de las cuotas 3 y 4 del año 2019; constancia de deuda consolidada correspondiente a los periodos 5 a 12 del año 2019 pagada en diciembre del mismo año; constancia de deuda consolidada correspondiente a los periodos 1 a 6 del año 2020 pagada en fecha 17/6/2020; boletas correspondientes a los periodos 7 a 12 del 2020 pagadas en fecha 10/3/2021; boletas de cuotas 1, 2 y 3 del año 2021 pagadas en fecha 10/3/2021; comprobante del régimen excepcional de pagos Ley 8.520, padrón 152.864 emitida en fecha 31/8/2015, en el que se incluyen varios periodos correspondientes a los años 2011, 2012, 2013, 2014 y 2015. Sin embargo, no obra comprobante de pago del valor liquidado.

En suma, las constancias así descriptas evidencian que los pagos de impuestos se perfeccionaron recién a partir del año 2006 (esto es hace menos de 20 años) y, si bien no cabe exigir una periodicidad estricta, no es posible soslayar que, desde el 2007 hasta el año 2015, es decir por aproximadamente 8 años, la actora no pagó el impuesto inmobiliario, cuya deuda fue regularizando con posterioridad al 2015. Al respecto de esto último es necesario precisar que los planes de pago no demuestran la periodicidad en el pago de periodos anteriores allí comprendidos.

También argumenta el recurrente, que el Sentenciante ha omitido analizar el informe emitido por la DGR y Comunas Rurales en el marco del CPAN°4. En el referido cuaderno se recibió, en fecha 1/10/2024, oficio informado de la DGR dando cuenta de que: a) que el padrón 152864 no registra deuda correspondiente al impuesto inmobiliario. Asimismo, informa que el padrón registra ajustes de valuación no abonados correspondientes a los periodos 1/995 a 6/1997, 1/2020 y que tampoco se encuentran abonadas las cuotas 1/1998 a 5/1999, 1/2007 a 6/2007 y 5/2008 a 6/2010. b) respecto del CISI informa una deuda de \$58.177,49 al 30/9/2024, correspondiente a las cuotas 1/2019, 2/2019, 5/2019 a 6/2020, 1/2022 a 8/2022, 1/2023 y 10/2023 al 12/2023. Por último, informa que no están pagados los periodos 5/2008 al 1/2015 y del 9/2015 al 12/2018.

La información así proporcionada por el organismo fiscal tampoco es apta para demostrar que los pagos a los que refiere fueron realizados por la actora y en forma más o menos periódica, durante el plazo exigido por la Ley, pues no se acompañaron los correspondientes comprobantes de pago que así lo demuestran.

Destaco que la actora tampoco acompaña las constancias de pago de los servicios de agua corriente y electricidad a los que alude en su escrito de demandada y que manifiesta que contrató para la vivienda que existe en el inmueble y pagó regularmente.

A la par de ello, es preciso considerar que la actora no probó haber ejercido actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por lo tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el *corpus* y el *animus*).

En este sentido, coincido con el análisis del Juez de grado según el cual, de las pruebas rendidas en autos, analizadas en su conjunto, no surgen demostrados los extremos de la usucapión.

De la inspección ocular producida en el CPAN°3 y llevada a cabo en fecha 3/10/2024, surge que el funcionario a cargo se constituyó en el inmueble objeto de litis y fue atendido por la Sra. Ana María Austerlitz, luego de lo cual procedió a describir el inmueble detallando sus medidas, linderos y

características actuales. Concretamente sobre actos posesorios, lo único que se informa en el acta es que se constata que actualmente el inmueble es ocupado por el Sr. Daniel López quien reconoce ser arrendatario de la Sra. Ana María Austerlitz, a quien describe como dueña de dicho inmueble, el hecho de que este se encuentra parcialmente cerrado por alambres y postes en el lado oeste y norte y la existencia en el lugar de una vivienda precaria de ladrillos. Sin embargo, no hay constancia de la fecha del arriendo ni de la fecha en que los demás actos posesorios constatados fueron realizados ni quién los realizó.

Subrayo en este punto del análisis que la actora no ofreció un informe vecinal que pudiera complementar la mera inspección ocular del inmueble a la fecha de la medida. De modo que la prueba descripta solo acredita el estado actual del inmueble y el hecho de que quien lo explota actualmente, es la actora por medio de su arrendatario, más no agrega datos que permitan concluir que aquella posesión fue continuada a la largo de 20 años anteriores.

En suma, si bien de la prueba testimonial surgen indicios que darían cuenta de la posesión de la actora sobre el inmueble, no es posible soslayar que tal relación de poder sobre la cosa no fue probada por ningún otro medio probatorio y que tal deficiencia no puede suplirse con la prueba testimonial, pues así lo prevé expresamente nuestro CPCCT al expresar en la última parte del art. 478 que "...la sentencia no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial".

Es que la prueba testimonial tiene que ser corroborada por evidencias de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. Y si bien para esto no es forzoso que tales evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, sí es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte de ese período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión por la actora, a título de dueña por 20 años de forma continuada, pública y pacífica, circunstancia que no aconteció en el caso en estudio.

En este sentido se pronunció nuestro Cívero Tribunal al sostener que "la prueba de la prescripción adquisitiva debe ser contundente, concluyente, exacta, precisa y clara, así como las pautas para su apreciación deben ser estrictas en referencia sobre todo al "animus domini" y a la antigüedad en la posesión (cfr. Palacio, Lino E. "Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo Perrot, año 1990, t. VI, p. 320/326 y jurisprudencia que allí cita). En definitiva, y en consecuencia de todo lo expuesto, el Tribunal estima que no se ha acreditado de un modo claro, preciso y convincente, y por el tiempo exigido por la ley, esto es: veinte años, y con las modalidades requeridas, posesión ostensible y continua con animus domini. (CSJT; "González Fraile Gustavo Daniel vs. Provincia De Tucumán s/ Prescripción adquisitiva, Nro. Expte: 1/20, Nro. Sent: 659 Fecha Sentencia 05/06/2025).

De allí que advierto, tal como fue considerado en la instancia anterior y atento el carácter contencioso del presente proceso, que esta no cumplió con la carga de probatoria que sobre ella pesaba de demostrar los extremos necesarios para la procedencia de su demanda de prescripción adquisitiva, por lo que corresponde no hacer lugar el recurso de apelación interpuesto.

7.- Respecto de las costas, y por lo considerado, se confirma la imposición de primera instancia a la parte actora. Las costas de esta instancia, conforme al resultado del recurso de apelación, se imponen también a la actora por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 60, 61 y 62 CPCCT).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Luciana Eleas dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto el de apelación interpuesto en fecha 4/7/2025 por el letrado Mario Eduardo Choquis, apoderado de la actora, en contra de la sentencia N°568 del 19/06/2025 dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación de este Centro Judicial Concepción, conforme a lo considerado.

II).- COSTAS del recurso se imponen a los actores vencidos (art. 60, 61 y 62 CPCCT).

III).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Valeria Susana Castillo.

Dra. Luciana Eleas.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria.

Actuación firmada en fecha 03/11/2025

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

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

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