

Expediente: **3109/19**  
Carátula: **DIAZ SILVIA AURORA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VII**  
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**  
Fecha Depósito: **08/07/2023 - 00:00**

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

30715572318221 - FISCALIA CIVIL Y COMERCIAL Y DEL TRABAJO II NOM  
90000000000 - ALBANO, ANTONIO VICTOR-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ALBANO, ANA MARIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ALBANO, JOSE MARIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ALBANO, JUAN CARLOS-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ALBANO, ROBERTO JULIAN-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ALBANO, ANGEL ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ALBANO, HUMBERTO FELIX-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ALBANO, VICTORIA EMMA-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ALBANO, ALBA BEATRIZ-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
27303571367 - DIAZ, SILVIA AURORA-ACTOR/A

13

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VII

ACTUACIONES N°: 3109/19



H102074507721

**Autos: DIAZ SILVIA AURORA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

**Expte: 3109/19. Fecha Inicio: 26/08/2019. Sentencia N°: 458**

San Miguel de Tucumán, 7 de julio de 2023

**Y VISTOS:** los autos "DIAZ SILVIA AURORA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", que vienen a despacho para resolver, de los que

**RESULTA:**

I.- Se apersona Silvia Aurora Díaz, DNI 5.727.009, con domicilio real en Pasaje Joaquín Castellano 2696, de esta ciudad, a través de su abogada apoderada Dra. Gutierrez Gabriela Soledad, e inicia juicio de prescripción adquisitiva veintañal, respecto del inmueble ubicado en Coronel Cornelio Zelaya n° 1156, de esta ciudad, compuesto por una superficie de 293.9571 m2. Según Plano de Mensura n° 7957/19 consta de las siguientes medidas y linderos: pto. 1-2: 29.99 m, 2-3: 10.05 m, 3-4: 26.02 m, 4-5: 6.00 m, 5-1: 5.74 m. Nomenclatura Catastral: Padrón n° 139132, Matrícula n° 2511, Orden n° 310, Circ. I, Secc. 16, Manz/Parc. 76 G, Parcela 6 (confr. presentación del 26/08/2019, fs. 3/5).

Refiere que, en un primer momento, esta acción estaría dirigida contra Albano Humberto o sucesores de Albano Humberto, por ser esta la persona que figura como titular en el Registro Inmobiliario; pero, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en el art 24 de la ley 14.159, pide se libre oficio a la Dirección de Catastro Parcelario, Dirección de Inmuebles Fiscales y al Registro Inmobiliario, a efecto de determinar la persona que figura como titular del dominio y contra la que se sustanciará la presente acción.

Cuenta que la Sra. Díaz Silvia Aurora, desde fecha 23/10/1993 posee la propiedad a título de dueño y ha construido su vivienda, habiendo constituido la base del hogar conyugal junto a Mohamad Alberto Héctor DNI 7.086.797 (fallecido el 15/04/2013) y a su hijo Mohamad Miguel Ángel. Agrega que ejerció la posesión de buena fe en forma pública y pacífica, continua e ininterrumpida.

Manifiesta que el inmueble objeto de esta acción se encuentra registrado por ante la Dirección General de Rentas de la Provincia, bajo el padrón 139.132, con identificación de calle Pasaje Castellano 2696, figurando como contribuyente Albano Ángel y otro, sin perjuicio de lo cual, fueron abonadas dichas rentas provinciales por los poseedores, conforme boletas que ofrece como pruebas. Añade que, en igual sentido, adjunta recibos de pago de CISI efectuado por ante la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

Indica que no existen deudas del impuesto inmobiliario, el cual fue abonado en su totalidad por la actora. Ofrece como prueba comprobantes de pago, recibos de pago de agua y energía eléctrica.

Continúa diciendo que la prescripción adquisitiva que se demanda se fundamenta en los actos posesorios que viene ejerciendo la actora desde hace 26 años, ya que desde entonces y durante todos los años siguientes hasta la actualidad, se condujo como exclusiva dueña del inmueble, ejerció la posesión, realizó diversos actos conforme a la naturaleza del bien dentro los términos legales para usucapir.

Explica que el inmueble era un terreno baldío sin construir y lleno de basura y malezas, y la Sra. Díaz con su grupo familiar procedieron a limpiarlo y construyeron su propiedad en todo el lote y un salón de eventos, el cual alquila hasta el día de la fecha; todo ello en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Reitera que abonó impuestos provinciales, tasas municipales y los servicios de energía eléctrica y agua.

Señala que, en consecuencia, la Sra. Díaz Silvia Aurora no reconoce otro señorío superior, encuadrándose el planteo en cuestión dentro de los requisitos para obtener el título de dominio por usucapición, al concurrir los presupuestos exigidos por ley: el corpus, el animus domini y el transcurso del tiempo; lo cual se encuentra acreditado con las pruebas que se adjuntan.

Afirma que desde el momento en que la actora ocupa la propiedad, entró en posesión material de manera pública, pacífica, ininterrumpida y a título de único dueño, continuando hasta la actualidad y superando ampliamente el término exigido por ley para prescribir.

Enumera los actos posesorios que realizó la Sra. Díaz desde que entró posesión del inmueble de la litis: plano de mensura n° 79571/19 con fecha de operaciones el 27/03/2017, apertura de cuenta tributaria, pago del impuesto inmobiliario de Rentas de la Provincia desde el año 2007 hasta el día de la fecha, pago de impuesto CISI año 2013 hasta el día de la fecha, pago de luz desde el año 2016 hasta la fecha. Además, dice acompañar fotocopias de DNI de la actora en donde consta el domicilio de la litis, y DNI original del conviviente Mohamad Alberto Héctor en igual domicilio, expedido en fecha 26/10/2010. Invoca jurisprudencia que considera aplicable.

Sostiene que la posesión de la accionante es una posesión pacífica. Explica que su mandante en ningún momento perdió su carácter de poseedora a título de dueña, es decir, nunca reconoció la posesión en favor de otra persona, no habiendo operado la interrupción de la prescripción. Añade que se comportó como única dueña al vivir y trabajar desde hace 26 años en el predio.

Menciona que la posesión fue y es pública, o sea, que a la vista de todos se comportó como dueña. Agrega que la posesión fue sin vicios, sin la figura de la usurpación, y sin nunca haber sido atacada por otros poseedores, por terceros o por el propietario. Asimismo, asevera que la posesión no fue interrumpida ni natural ni judicialmente.

Por último, ofrece pruebas (inspección ocular, informativa, documental y testimonial).

II.- Por presentación del 10/09/2019 (fs. 87/88) la actora acompaña documentación original la que se reserva en Caja Fuerte del Juzgado.

III.- Librados los oficios de rigor, el Registro Inmobiliario ha remitido copias (manuscritas) del Libro 18, Folio 112 Serie B, Dpto S, del cual se infiere que el titular registral del inmueble sería Albano Humberto. Asimismo adjunta ANEXO: L°: 00018, F°: 112 S/ B, Zna: S (Folio electrónico) 1) Reg. Dominial. Matrícula S-49394. Padrón 139105; Plano: 70023/2014- Expte. 24283-SG-2014; Superficie 288,3597 m<sup>2</sup>; pasa a Mat. S- 49394. Entró 85997 de fecha 11/12/2017 (fs. 91/96).

Por su parte, la Dirección General de Catastro informa que al inmueble padrón n° 139.132 le corresponde la siguiente ubicación, nomenclatura catastral, extensión y linderos: Departamento: Capital, Lugar: Municipalidad de San Miguel de Tucumán, domicilio: Calle Coronel Zelaya n° 1156; Circ. I, Secc. 16, Lámina 2, Manzana/Parcela 76 G, Parcela 6, Matrícula 2511, Orden 310; Medidas: Frente: 6,45 m- Ochava: 5,44 m- Contrafrente: 10,05 m- Costado Norte: 26,13 m- Costado Sur: 29,99 m; Linderos: Norte: Pasaje Castellanos, Sur: PH 1927, Este: Padrón N° 139133, Oeste: Calle Coronel Zelaya; Superficie: 295,70 m<sup>2</sup>. Asimismo acompaña valuación fiscal, en la cual figura como contribuyente el Sr. Albano Ángel (fs. 99/102). Posteriormente el organismo da cuenta de que el inmueble no es propiedad del Superior Gobierno de la Provincia (fs. 105).

IV.- A fs. 114 (actuación del 11/03/2020), obra mandamiento en el que se da cuenta acerca de la instalación del cartel previsto por Acordada 381/16.

V.- Librado oficio a Mesa de Entradas Civil, en presentación del 19/08/2020, informa que se encuentra registrada una sucesión a nombre de "Albano Humberto", y adjunta tirilla en la que figura la sucesión caratulada "Albano Humberto- Medina Emma Dominga c/ s/ sucesión", Expte. 229546/62 (fecha de inicio 31/07/1962), radicados en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nom.

VI.- En presentación del 01/10/2020 el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nom. remite fotos digitalizadas de las sentencias dictadas en la sucesión de Humberto Albano y Emma Dominga Medina (declaratorias de herederos, designación de administradora provisoria de la sucesión, autorización a la administradora para suscribir escrituras traslativas de dominio, etc.), e informa que "de la compulsas de la causa del epígrafe surge que, por resolución de fecha 08/02/1963 se declararon herederos del causante HUMBERTO ALBANO, a EMMA DOMINGA MEDINA DE ALBANO, en el carácter de cónyuge supérstite; y en el carácter de hijos, a ANGEL ANTONIO ALBANO, domiciliado en Av. Roca N° 2275; ANTONIO VICTOR ALBANO, domiciliado en Coronel Zelaya N° 1016; HUMBERTO FELIX ALBANO, con domicilio en Alsina N° 2680; ANA MARIA ALBANO, domiciliada en Pje. Cañete Cruz N° 1645; JOSE MARIO ALBANO, con domicilio en Pje. Cañete Cruz N° 2697; JUAN CARLOS ALBANO, con domicilio en Pje. Cañete Cruz N° 2655; ROBERTO JULIAN ALBANO, domiciliado en Alsina N° 2660; VICTORIA EMMA ALBANO y ALBA BEATRIZ ALBANO, domiciliadas en Alsina N° 2654. Asimismo, por sentencia de fecha 26/11/2018,

se declararon herederos de la causante EMMA DOMINGA MEDINA a ANGEL ANTONIO ALBANO, VICTORIA EMMA ALBANO, ANA MARIA ALBANO, JOSE MARIO ALBANO, ALBA BEATRIZ ALBANO, JUAN CARLOS ALBANO y ROBERTO JULIAN ALBANO, en el carácter de hijos. Por otro lado, hago constar que el primer y segundo cuerpo de los autos del rubro se encuentran en trámite de reconstrucción, y que no surge de los restantes cuerpos así como del protocolo del archivo judicial que hayan recaído sentencias de aprobación de cesiones”.

VII.- Por providencia del 28/10/2020 se cita a los herederos de Humberto Albano y Emma Dominga Medina de Albano: 1) ÁNGEL ANTONIO ALBANO; 2) ANTONIO VICTOR ALBANO; 3) HUMBERTO FÉLIX ALBANO; 4) ANA MARIA ALBANO; 5) JOSÉ MARIO ALBANO; 6) JUAN CARLOS ALBANO; 7) ROBERTO JULIÁN ALBANO; 8) VICTORIA EMMA ALBANO; y 9) ALBA BEATRIZ ALBANO, en los domicilios informados por el Juzgado del sucesorio.

El 09/11/2020, 20/11/2020 y 09/12/2020 se remiten cédulas de manera digital, con el siguiente resultado: a) los Sres. Albano Ángel Antonio (firma cédula la Sra. Rosa Tórtola, DNI 6.147.906), Albano Humberto Félix (cédula fijada “quien atiende se niega a firmar”) y Albano Antonio Víctor (cédula fijada “quien atiende se niega a firmar”) fueron notificados el 11/11/2020 (conf. actuaciones del 18/11/2020); b) los Sres. Albano José Mario (cédula fijada “quien atiende se niega a firmar”), Albano Juan Carlos (cédula fijada, “quien atiende se niega a firmar”), Albano Roberto Julián (cédula fijada), Victoria Emma y Alba Beatriz Albano (cédula fijada, “quien atiende se niega a firmar”), fueron notificados el 25/11/2020 (conf. actuaciones del 27/11/2020); c) la Sra. Albano Ana María fue notificada el 11/12/2020 (cédula fijada), según actuación del 15/12/2020.

VIII.- Por proveído del 05/03/2020 se tiene por incontestada la demanda y se declara la rebeldía de los herederos demandados. El 29/03/2021 se remiten cédulas, las que fueron notificadas en fecha 31/03/2021 (conf. actuaciones del 08/04/2021).

IX.- En el presente proceso se ha implementado el trámite de la oralidad, de conformidad con lo previsto por Acordada 1079/2018 y arts. 30, 38 y concordantes del CPCCT. En consecuencia, por decreto del 23/04/2021 se ordena la apertura a prueba y se fija fecha para celebrarse la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

El 28/05/2021 se remiten cédulas a los herederos demandados, siendo notificadas el 01/06/2021 (conf. actuaciones del 03/06/2021).

El 20/09/2021 se ha realizado la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas. En tal acto se hizo constar que los herederos del demandado no se conectaron.

En fecha 22/09/2022 se remiten cédulas a los herederos a fin de notificar la fecha de la Segunda Audiencia, siendo notificadas el 27/09/2021 (conf. actuaciones del 29/09/2021).

En fecha 11/04/2022 se ha llevado a cabo la Segunda Audiencia.

En estos autos se han ofrecido y producido las siguientes pruebas, según informe de la Actuaría de fecha 11/04/2022: De la actora: Instrumental: producida; Informativa: producida; Inspección Ocular: producida; Testimonial: producida. De la demandada: no ofreció pruebas.

X.- La actora ha alegado por escrito, mediante presentación del 19/04/2022.

La Sra. Agente Fiscal de la II° Nom. ha emitido dictamen, mediante presentación del 17/05/2022, pronunciándose por el rechazo de la acción.

Practicada planilla fiscal, esta ha sido repuesta por la actora en fecha 31/08/2022.

En consecuencia, por proveído del 13/09/2022 se han llamado los autos para sentencia, encontrándose los presentes en condiciones de emitir pronunciamiento.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- La litis**

Silvia Aurora Díaz interpone acción de prescripción adquisitiva veintañal, respecto del inmueble ubicado en Coronel Cornelio Zelaya n° 1156 de esta ciudad.

Alega la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueño hace 26 años, desde el 23/10/1993.

Cuenta que en dicho inmueble ha constituido la base del hogar familiar junto a su cónyuge Mohamad Alberto Héctor (ya fallecido) y a su hijo Mohamad Miguel Ángel.

Asegura haber abonado los impuestos provinciales, tasas municipales y los servicios de agua y energía eléctrica.

Manifiesta que el inmueble en cuestión era un terreno baldío sin construir y lleno de basura y malezas, y que con su grupo familiar procedieron a limpiarlo y construyeron su propiedad en todo el lote y un salón de eventos, el cual alquila hasta el día de la fecha; todo ello en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida.

Enumera los actos posesorios que realizó desde que entró posesión del inmueble de la litis: plano de mensura n° 79571/19 con fecha de operaciones el 27/03/2017, apertura de cuenta tributaria, pago del impuesto inmobiliario de Rentas de la Provincia desde el año 2007 hasta el día de la fecha, pago de impuesto CISI año 2013 hasta el día de la fecha, pago de luz desde el año 2016 hasta la fecha.

El Registro Inmobiliario ha remitido copias (manuscritas) del Libro 18, Folio 112 Serie B, Dpto S, del cual se infiere que el titular registral del inmueble sería Albano Humberto. Asimismo adjunta ANEXO: L°: 00018, F°: 112 S/ B, Zna: S (Folio electrónico) 1) Reg. Dominial. Matrícula S-49394. Padrón 139105; Plano: 70023/2014- Expte. 24283-SG-2014; Superficie 288,3597 m<sup>2</sup>; pasa a Mat. S- 49394. Entró 85997 de fecha 11/12/2017.

Por su parte, la Dirección General de Catastro informa que al inmueble padrón n° 139.132 le corresponde la siguiente ubicación, nomenclatura catastral, extensión y linderos: Departamento: Capital, Lugar: Municipalidad de San Miguel de Tucumán, domicilio: Calle Coronel Zelaya n° 1156; Circ. I, Secc. 16, Lámina 2, Manzana/Parcela 76 G, Parcela 6, Matrícula 2511, Orden 310; Medidas: Frente: 6,45 m- Ochava: 5,44 m- Contrafrente: 10,05 m- Costado Norte: 26,13 m- Costado Sur: 29,99 m; Linderos: Norte: Pasaje Castellanos, Sur: PH 1927, Este: Padrón N° 139133, Oeste: Calle Coronel Zelaya; Superficie: 295,70 m<sup>2</sup>. Asimismo acompaña valuación fiscal, en la cual figura como contribuyente el Sr. Albano Ángel. Posteriormente el organismo da cuenta de que el inmueble no es propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

En autos se ha citado a los herederos del titular registral Albano Humberto (que fueron informados por el Juzgado en Flia. y Suc. de la VIII° Nom), quienes estando debidamente notificados no se apersonaron en el presente, motivo por el cual, se tuvo por incontestada la demanda y se declaró la rebeldía de estos.

### **II.- Ley aplicable**

A partir del 01/08/2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial Unificado de la Nación (CCCN), no obstante ello en el caso en el que pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1909 del Código Civil y Comercial, corresponde aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, puesto que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7, Código Civil y Comercial).

### III.- Encuadre Jurídico: Prescripción adquisitiva

Resulta necesario dejar sentado los presupuestos que serán necesarios para la procedencia de la acción, a fin de un análisis metódico y ordenado de la cuestión traída a estudio.

En primer término, cabe recordar que el derecho de propiedad se encuentra garantizado constitucionalmente en los arts. 14 y 17 de nuestra Carta Magna, los que consagran, respectivamente, el derecho a usar y disponer de la propiedad y su inviolabilidad. Así también, resultan de aplicación Tratados Internacionales de jerarquía constitucional enumerados en el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, en lo pertinente, Art. XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y Art. 21 Convención Americana sobre Derechos Humanos, llamada Pacto de San José de Costa Rica.

A esto debe agregarse que, en forma concordante, el art. 2510 CC enuncia: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad”.

De esta inteligencia, se infiere que el derecho real de dominio se encuentra revestido de un marco de perpetuidad, exclusividad y absolutidad.

Frente a estos caracteres, corresponde ver bajo qué circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley”. Es decir, que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditándose la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (cfr. arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y cts. del CC). Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones, o si las hubiera, debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el poseedor conforme lo dispone el art. 3866 del CC y queda sin efecto en los supuestos del art. 3987 CC, es decir, cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

A su vez, cabe tener presente que por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, la actora deberá cumplir fehacientemente los extremos exigidos por ley, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de dominio. De ahí que será una carga procesal del accionante la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (corpus y animus), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (cfr. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed. Rubinzal- Culzoni, 2017, pág. 279).

Asimismo, a los requisitos mencionados se deberán adicionar las exigencias de la ley n° 14.159, que aluden a una clara individualización del inmueble pretendido, un correcto contradictorio con quien resulte titular del derecho de dominio y una estricta apreciación de las pruebas.

#### IV.- Análisis del caso traído a estudio

Bajo estas precisiones se analizará el caso traído a estudio.

##### A) Individualización del inmueble a prescribir

El inmueble ha sido individualizado mediante plano de mensura para prescripción adquisitiva n° n° 79571/19, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n° 4557-S-19, el que identifica al inmueble de la siguiente manera: a nombre de Díaz Silvia Aurora, Dpto: Capital (antes y ahora), lugar: San Miguel de Tucumán, domicilio: Coronel Cornelio Zelaya n° 1156; Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 16, Manz. Parc. 76 G, Parc. 6, Padrón 139.132, Matrícula 2511, Orden 310; Nomenclatura Municipal: Padrón 180.290, Circ. I, Secc. 16, Manz. 0512, Parc. 060; Registro Inmobiliario: Libro: 18 Folio: 112 Serie : B Año: 1946, Cap. Sur, a nombre de Albano Humberto; superficie según mensura: 293.9571 m<sup>2</sup> (polígono 1-2-3-4-5); que mide del pto. 1-2: 29.99 m, 2-3: 10.05 m, 3-4: 26.02 m, 4-5: 6.00 m, 5-1: 5.74 m; que linda al norte con Pje. Castellanos, al sur con PH 1927, al este con Vargas Manuel Ignacio (padrón 139.133) y al oeste con calle Coronel Cornelio Zelaya.

El plano ha determinado con exactitud superficie, medidas y linderos del terreno a usucapir, por lo que la parte actora ha cumplido con la individualización del inmueble en los términos del art. 24 ley 14.159.

En este punto, conviene hacer notar que el inmueble a prescribir, si bien ha sido identificado en el plano de mensura con ubicación en Coronel Zelaya n° 1156, también se lo identifica con el domicilio de Pje. Castellanos 2696. Tal conclusión surge de la prueba arimada sobre el pago del Impuesto Inmobiliario y Tasas Municipales (las que se analizarán con mayor detenimiento más adelante) puesto que, más allá del domicilio especificado en cada boleta (Pje. Castellanos 2696), los pagos han sido imputados al padrón 139132 (padrón municipal 180290). En concordancia con ello, en el croquis del plano de mensura se observa que el inmueble de la litis se encuentra en una esquina, entre las calles Coronel Zelaya y Pje. Castellanos.

##### B) Individualización del titular de dominio

El Registro Inmobiliario ha remitido copias (manuscritas) del Libro 18, Folio 112 Serie B, Dpto S, del cual se infiere que el titular registral del inmueble sería Albano Humberto. Asimismo adjunta ANEXO: L°: 00018, F°: 112 S/ B, Zna: S (Folio electrónico) 1) Reg. Dominial. Matrícula S-49394. Padrón 139105; Plano: 70023/2014- Expte. 24283-SG-2014; Superficie 288,3597 m<sup>2</sup>; pasa a Mat. S- 49394. Entró 85997 de fecha 11/12/2017.

Así también, en la Dirección General de Catastro figura como inscripto en el Reg. Inmobiliario en el Libro: 18 Folio: 112 Serie : B Año: 1946, Cap. sur, a nombre de Albano Humberto.

Los herederos de Albano Humberto han sido debidamente notificados y no se han apersonado, por lo que fueron declarados rebeldes.

Lo expuesto muestra que el inmueble pretendido ha sido debidamente individualizado y que el contradictorio ha quedado debidamente conformado, en cumplimiento con el art.24 inc.a de la ley 14.159.

### C) Apreciación de las pruebas

En esta instancia es preciso recordar que habida cuenta que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente, de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, es decir, la que resulta de la combinación de pruebas simples, que aisladamente no hacen prueba por sí mismas pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (Claudio Kiper- Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed. Rubinza-Culzoni, 2017, p.357). Bajo esas premisas se evaluará la prueba traída a juicio.

La prueba en autos consiste en:

De la actora:

#### \* Instrumental

- Libreta Cívica de la Sra. Díaz Silvia Aurora, en la que registra un cambio de domicilio de fecha 22/02/2008 a Pje. Castellanos n° 2696, Capital.

- DNI del Sr. Mohamad Alberto Héctor, emitido en el año 2010, en el que figura con domicilio en Pje. Joaquín Castellanos 2696, 24 de septiembre, S.M.T.

- Recibos de pago del impuesto inmobiliario, años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, a nombre de Albano Ángel y otro, respecto del padrón 139132 (inmueble ubicado en Pje. Castellano 2696 B° 24 de septiembre), con sellos del banco o comprobantes de pago.

- Factura de SAT SAPEM N° 0001-00031645, año 2017, a nombre de Mohamad Miguel Ángel con domicilio en Zelaya Cnel. 1152 S.M.T.

- Boletas de EDET, años 2018 y 2019, a nombre de Diaz Silvia Aurora, domicilio de suministro: Pje. Castellanos 2696 Alt. Coronel Zelaya 1150 paralelo a la Plata y Florida, S.M.T.

- Boletas de C.I.S.I.-Dirección de Ingresos Municipales, años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, a nombre de Albano Ángel Antonio, respecto del padrón n° 180290 (padrón municipal) ubicado en Castellano Joaquín 2696, S.M.T., con comprobantes de pago.

- Copia simple de comprobante de pago de la SAT emitido en el año 2019, a nombre de Mohamad Miguel Ángel.

- Plano de Mensura n° 79571/19 aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. 4557-S-19, a nombre de Díaz Silvia Aurora.

- Copias emitidas por la Dirección del Registro Inmobiliario del asiento registral L 18 F 112 S B, Dpto S y del ANEXO: L°: 00018, F°: 112 S/ B, Zna: S (Folio electrónico) 1) Reg. Dominial. Matrícula S-49394. Padrón 139105; Plano: 70023/2014- Expte. 24283-SG-2014; Superficie 288,3597 m2; pasa a Mat. S-49394. Entró 85997 de fecha 11/12/2017.

- Acta de defunción legalizada del Sr. Alberto Héctor Mahamad, ocurrida el 15/04/2013, en la cual figura como domicilio el de Pje. Castellanos n° 2696, Capital.

#### \* Informativa

- El 04/10/2021 la SAT informa que las facturas manuales que la actora acompañó con la demanda son auténticas y fueron emitidas por esta sociedad.

- La empresa EDET, en fecha 12/10/2021, informa que según los registros de su Sistema de Gestión Comercial, en el domicilio de calle Coronel Cornelio Zelaya n° 1156 no hay medidores instalados.

- En presentación del 12/10/2021, la Municipalidad de San Miguel de Tucumán hace saber que las boletas de las contribuciones que inciden sobre los inmuebles- C.I.S.I. del padrón municipal n° 180.290, que fueron acompañados con la demanda, se corresponde con los modelos utilizados, oportunamente, por esa repartición para las boletas emitidas a través de la página web de la Dirección de Ingresos Municipales.

- La Dirección General Catastro, el 13/10/2021, remite copias certificadas del Expte. n° 4557/19 correspondiente a la registración del Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 79571/19, de donde surge: Planilla de coordenadas y superficies, constancia de ANSES, Plano de Mensura, informe de documentación técnica, notas, edictos, solicitud de registración, etc.

- La Dirección General de Rentas, el 27/10/2021, informa que no es posible emitir opinión respecto de la autenticidad de las copias remitidas por tratarse de fotocopias que responden a modelos similares a los emitidos en esa época. Asimismo reportan que los pagos adjuntos figuran correctamente ingresados en su sistema y se reflejan en estado de cuenta (padrón 139132).

#### \* Inspección ocular

La inspección ocular da cuenta de que el funcionario de oficiales de justicia, en compañía de la abogada de la actora, en fecha 18/10/2021 se constituye en el inmueble de la litis, y siendo atendidos por Miguel Ángel Mohamad, lleva a cabo la medida con el siguiente resultado: a) El inmueble se encuentra totalmente cerrado con mampostería; b) Consta de 2 habitaciones, cocina comedor, baño instalado y 1 salón de aprox. 10 m x 10 m. La edificación tiene aprox. 30 años de antigüedad. c) El inmueble cuenta con energía eléctrica y agua potable. d) No es posible realizar el informe vecinal atento a lo normado en el inc. 11 de la Acordada 367/03.

#### \* Testimonial

En primer lugar, ha prestado declaración testimonial la Sra. Gramajo Lidia Ester, edad: 65 años, domicilio: Pje. Castellanos 2669, DNI n°: 14.449.726, vecina de la actora, quien manifiesta que conoce a la Sra. Díaz desde el año 1990 aprox., ya que la actora vive en la esquina y ella en el pasaje del frente. Afirma que también conoce a su esposo Mohamad Alberto Héctor, desde antes que a la actora en el año 1990. Asimismo señala la vecina que conoce a Mohamad Miguel Ángel desde que es chico, y que ella está desde el año 1960. Cuenta que la Sra. Díaz y su difunto esposo hicieron y edificaron la casa: primero tenían una casa prefabricada y después del año 1990 edificaron de a poquito. Indica que la Sra. Díaz Silvia Aurora es la única dueña del inmueble de la litis, que siempre vivió allí con su familia y nunca abandonaron la casa. En cuanto a las obras realizadas en el inmueble, expresa que la actora y su familia entraron a vivir allí, que antes era un terreno baldío y que a esa esquina la hicieron ellos.

En segundo lugar, ha depuesto la Sra. Salazar Francisca Concepción, edad 46 años, domicilio: Coronel Zelaya 1148, DNI n°: 24.926.854, vecina, manifestando que conoce a la actora y a su familia desde el año 1991 aprox. Refiere que la actora y su hijo siguen viviendo en el inmueble de la litis, desde el año 1991, y que nunca lo abandonaron. Responde que sabe que la Sra. Díaz es la dueña del inmueble y que nunca hubo nadie más que ellos. Por último, responde que la actora y su familia construyeron su casa, que al principio era un sitio baldío.

En tercer lugar, ha testificado la Sra. Sandra del Valle Gallardo, edad: 52 años, domicilio: Pje. Castellanos 2649, DNI n°: 21.028.745, vecina, quien señala que conoce a la Sra Díaz y a su familia

desde el año 1993/1995 aprox. Afirma que le consta que la Sra. Díaz y su hijo Miguel viven en el inmueble de la litis. Manifiesta que la actora es la única dueña, que no vivió nadie más allí y que nunca abandonaron el inmueble. En cuanto a las obras realizadas en el inmueble, expresa que le consta que se realizaron, ya que su esposo hacía flete y le hacía el traslado y su edificación.

En cuarto lugar, ha declarado la Sra. Vargas Eusebia del Carmen, 72 años, domicilio: Pje. Castellanos 2684, DNI n°: 06.204.461, vecina, afirmando que conoce a la Sra. Díaz desde que ella fue a vivir al barrio, desde el año 1993 aprox. y que el fondo del terreno de la actora da con el suyo. Expresa que conoce al Sr. Mohamad Alberto Héctor, marido de la Sra. Díaz, desde antes que fueran a vivir ellos, que él antes vivía solo. Así también dice que conoce al hijo de ellos, Mohamad Miguel Ángel, desde la misma fecha que a sus padres. Contesta que están en el inmueble de la litis desde el año 1993 aprox. Sostiene que la Sra. Díaz es la dueña del inmueble, que es la única persona que vive allí y que nunca se enteró que fueran desalojados. Por último, hace saber la Sra. Díaz y su esposo hicieron la casa y un salón que alquilan.

Por último, ha depuesto el Sr. Moyano Héctor Germán, edad 54 años, domicilio: Constitución 1186, DNI n°: 17.924.948, vecino, quien indica que conoce a la Sra. Díaz y a su hijo desde el año 1990 aprox., y a su esposo desde hace mucho tiempo sin recordar la fecha. Manifiesta que la actora y su familia habitan hace muchos años en el inmueble de la litis. Dice que la Sra. Díaz es la dueña del inmueble, que siempre vivió allí con su familia sin abandonarlo. Por último responde que la actora y su esposo edificaron, que tiene mampostería en la parte afuera.

La descripta es la totalidad de la prueba producida en autos.

La actora Diaz Silvia Aurora alega la posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueño, respecto del inmueble ubicado en Coronel Zelaya n° 1156 S.M.T., hace 26 años, desde 1993.

Es necesario que en prueba de la existencia de la posesión invocada concurren dos elementos: el *corpus* (poder de hecho sobre la cosa) y el *animus domini* (comportarse como verdadero dueño de la cosa); sumado al tiempo exigido por ley.

Asimismo, resulta menester mencionar que en el presente caso se tendrá en cuenta, por razones de economía procesal, el tiempo transcurrido durante el trámite del proceso, esto es desde el año 2019 hasta el 2023, debido a que es factible computar dicho tiempo, siempre y cuando no haya una causa de interrupción (vgr. una reconvencción), o en el supuesto de que se litigue con un rebelde -como ocurre en esta causa- (cfr. Claudio Kiper- Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva -Segundo Edición Actualizada- Ed. Rubinzal- Culzoni, 2022, p. 134).

Ahora bien, en el *sub lite*, sirve de sustento del *corpus* el hecho de que los testigos fueran coincidentes respecto a la ocupación del inmueble por parte de la actora y su familia desde hace mucho tiempo, desde 1990 aprox. Si bien es sabido que la prueba testimonial 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 este punto, también se destacan la libreta cívica de la actora, y el DNI y el acta de defunción del esposo de la Sra. Díaz, en los cuales figura como denunciado el domicilio del inmueble de la litis.

Por su parte, con la inspección ocular se corrobora que los servicios se encuentran instalados en el inmueble, ya que cuenta con energía eléctrica y agua potable (lo cual surge también de las boletas de servicio acompañadas). Asimismo se desprende que la edificación del inmueble tiene una antigüedad de 30 años aproximadamente.

Por otro lado, en fundamento del *animus domini*, la actora ha traído a juicio numerosas boletas de pago de impuestos tanto inmobiliarios como municipales (vgr. impuesto inmobiliario de la D.G.R. de los años años 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019; rentas municipales -C.I.S.I.- de los años 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019). Sobre este punto, el art. 24 inc. c de la ley 14.159, establece que “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”. El pago de impuesto configura una prueba trascendental habida cuenta que si bien no puede considerársele un acto posesorio en sí mismo, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del *animus domini*, en tanto a que resulta bastante improbable que una persona que no se considera propietaria realice dichas erogaciones que no le significan un beneficio directo (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, 28/02/1984, “Díaz de Marengo Manuela”, LA LEY 1984-D, 642, AR/JUR/187/1984).

Respecto a esto, se debe tener en cuenta que “No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales – de la prescripción adquisitiva -, exteriorizando con ello el *animus domini*” (CCCC - Sala 3, “Serrano Maria Belen S/ Prescripción Adquisitiva”, sentencia n° 569 de fecha 18/12/2014).

Igualmente, resultan de fundamental importancia las declaraciones testimoniales, pues son concordantes en que la Sra. Díaz Silvia Aurora vive allí con ánimo de dueña e instaló su hogar familiar. De tales declaraciones surge, además, que se realizaron obras y mejoras en el inmueble (acto típicamente posesorio en los términos del art. 2384 del CC: “Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga”); ya que, por ejemplo, las Sras. Gramajo y Salazar manifestaron que el terreno antes era un baldío y que luego la actora y su esposo construyeron la casa; la Sra. Vargas señaló que hicieron la casa y un salón que se alquila; y Gallardo Sandra y Moyano Héctor afirmaron que se hicieron obras en el inmueble. Cabe agregar que tales obras fueron corroboradas por el funcionario en la inspección ocular (inmueble cerrado con mampostería, dos habitaciones, cocina comedor, baño instalado y un salón).

En otro orden, con dicha inspección ocular se ha acreditado también la ocupación actual del inmueble por parte del hijo de la actora (Miguel Ángel Mohamad), las edificaciones, medidas y antigüedad de la propiedad.

A mayor abundamiento, en autos se ha cumplido con la instalación del cartel indicativo previsto por Acordada de la CSJT n° 381/16, el 04/03/2020. Sobre este punto tengo presente que, con la citada acordada, la Excma. Corte Suprema de Justicia ha previsto que quien promueva una acción de este tipo, coloque un cartel visible al público en el inmueble objeto del juicio, a fin de advertir que dicho

bien se encuentra sujeto a una acción judicial tendiente a transferir su dominio a favor del accionante, "todo ello en aras a la buena fe pública que debe rodear esta clase de acciones y con el fin de evitar maniobras fraudulentas que de otro modo podrían consumarse" (cfr.. CCCC, Sala 3, "Valoy Jose Raul Vs. Gonzalez Pedro S/ Prescripción Adquisitiva S/ Incidente de Medida de No Innovar", sentencia n° 456 de fecha 31/08/2017). En autos, habiéndose cumplido con la instalación del cartel, no se ha presentado persona alguna que se oponga al progreso de la acción, por lo que entiendo que la posesión de Silvia Aurora Díaz reviste el carácter de pública y pacífica.

En suma, las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta", que consiste en la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y que deja como saldo una acreditación concreta. Es decir que, en autos, el conjunto probatorio analizado de manera conjunta y global me permite tener por debidamente acreditada la existencia del *corpus* y del *animus* de poseer la cosa para sí, de la actora, así como también que esta posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y que se ha desarrollado por el término de ley (20 años). En consecuencia es que corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva.

#### V.- Fecha operativa de la prescripción

En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, 25/08/2019, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como *dies aquo* para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

#### VI.- Costas

Atento a la falta de contradictor las costas, habiéndose declarado rebeldes a los herederos del titular dominial, se imponen por su orden (art. 61 del CPCC).

#### VII.- Honorarios

Respecto a la regulación de honorarios, atento lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley N°5480, 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 habilitada para diferir pronunciamiento.

Por ello;

#### **RESUELVO:**

**I) HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva. En consecuencia declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva a favor de Silvia Aurora Díaz, DNI 5.727.009, respecto al inmueble identificado de la siguiente manera: Dpto: Capital (antes y ahora), lugar: San Miguel de Tucumán, domicilio: Coronel Cornelio Zelaya n° 1156; Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 16, Manz. Parc. 76 G, Parc. 6, Padrón 139.132, Matrícula 2511, Orden 310; Nomenclatura Municipal: Padrón 180.290, Circ. I, Secc. 16, Manz. 0512, Parc. 060; Registro Inmobiliario: Libro: 18 Folio: 112 Serie : B Año: 1946, Cap. Sur, a nombre de Albano Humberto; superficie según mensura: 293.9571 m2 (polígono 1-2-3-4-5); que mide del pto. 1-2: 29.99 m, 2-3: 10.05 m, 3-4: 26.02 m, 4-5: 6.00 m, 5-1: 5.74 m; que linda al norte con Pje. Castellanos, al sur con PH 1927, al este con Vargas Manuel Ignacio (padrón 139.133) y al oeste con calle Coronel Cornelio Zelaya. Todo ello según plano de mensura n° 79571/19, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n° 4557-S-19. **LÍBRESE** oficio al Registro Inmobiliario para su toma de razón.

**II) DECLARAR** como fecha operativa de la prescripción el día 25/08/2019.

**III) COSTAS** como se consideran.

**IV) RESERVAR HONORARIOS** para su oportunidad.

**V) PREVIO** pago de los gastos causídicos, impuestos de sellos y aportes de ley, pasen estos autos a la Dirección General de Rentas conforme lo normado por el art.254 del Código Tributario. Asimismo, líbrese oficio a la Dirección de Catastro a fin de otorgar vigencia catastral al plano de mensura n° n° 79571/19, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n° 4557-S-19. FECHO: expídase testimonio para su inscripción en el Registro Inmobiliario.

**VI) UNA VEZ FIRME** la presente Sentencia y cumplidos con los recaudos de ley (art. 35 ley 5480 y art. 34 ley 6059) devuélvase la documentación original a la actora por Secretaría (D-2019).

**HÁGASE SABER.**

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

**Actuación firmada en fecha 07/07/2023**

Certificado digital:

CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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