

Expediente: **1409/22**

Carátula: **BUFFO CRISTINA MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **15/11/2024 - 00:00**

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

90000000000 - *MERCURIO FINANCIERA Y COMERCIAL S.A., -DEMANDADO/A*

20249268365 - *BUFFO, CRISTINA MARÍA-ACTOR/A*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común 1° Nominación

ACTUACIONES N°: 1409/22



H102325247824

San Miguel de Tucumán, 14 de noviembre de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“BUFFO CRISTINA MARIA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. n° 1409/22 – Ingreso: 08/04/2022), de los que

### **RESULTA:**

Que en fecha 08/04/2022 el letrado Eudoro Marco Avellaneda, en el carácter de apoderado de María Cristina Buffo, DNI 6261651 con domicilio real en Laprida 636 de San Miguel de Tucumán 10.826.460 e inicia proceso de prescripción adquisitiva de dominio en relación a un inmueble ubicado en calle Gral. Juan Lavalle 2343 de San Miguel de Tucumán, identificado con Matrícula S-31009- Padrón Catastral N° 131923, en contra de quien resultare propietario, a fin de que se declare el mismo prescripto a favor de su mandante.

Manifiesta que su mandante era poseedora animus dominis en condominio (con Agustín Marcelo Buffo, Raúl Casimiro Buffo y Patricio Santiago Buffo) y en partes iguales del 100% del inmueble ubicado en calle Gral. Juan Lavalle 2343 y que poseen desde hace más de 40 años. Indica que por contrato celebrado con los otros poseedores, se le cedió la totalidad de las acciones y derechos posesorios a su mandante, quedando en cabeza de ella el 100% de las acciones y derechos posesorios de dicho inmueble, conforme surge de los autos: "Buffo Raul Ramon - Alonso Elvira Elena s/ Sucesion" - Expte. N°7899/15; que en dicho expediente consta que los sucesores cedieron recíprocamente los derechos que tenían sobre varios inmuebles, siendo que para la Sra. Cristina M. Ruffo se le cedió "La totalidad del condominio posesorio animus dominis, equivalente al 100% del

inmueble ubicado en calle Lavalle N° 2343 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Padrón N° 131923”, asimismo informa que el acuerdo fué homologado por la Sra. Jueza Civil en Familia y Sucesiones de la 9° Nom, mediante el dictado de la Sentencia de fecha 19/02/2021.

Relata que respecto de este inmueble, se celebraron contratos de locación desde el año 2013 al año 2017, uno de los cuales derivó en un juicio de desalojo, el cual se soluciona en la instancia de medicación y que correspondió al Legajo n° 2871/20 caratulado “Buffo Cristina C/ Cano Rafael Armando y otra s/ Desalojo.

Adjunta plano de mensura, boletas de rentas correspondiente al pago de impuesto inmobiliario, boletas de impuestos municipales (D.R.M. y C.I.S.I.) y boletas del servicio de agua de distintas empresas como: D.I.P.O.S., Compañía de Aguas del Aconquija, Obras Sanitarias Tucumán y de la S.A.T. por períodos que van desde el año 1992.

En fecha 16/05/2022, atento lo dispuesto por el art. 1905 del CCCN se procede a la Anotación Preventiva de la Litis sobre el inmueble Matrícula S-31009, Padrón Municipal N° 261333 y Padrón Catastral N° 131923, a cuyo fin se libra oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia. Asimismo en el mismo acto se ordena la colocación del cartel indicativo en el inmueble objeto de la litis de acuerdo a lo establecido en la Acordada n° 381/2016.

El letrado aclara, por presentación del 30/08/2022 que la matrícula S-31009, corresponde a Lavalle N° 2343 de esta ciudad y no a Lavalle N° 2369, por lo que existe una diferencia en la altura de la calle registrados por el Registro Inmobiliario y Catastro, pide que se esté a los datos registrados en Dirección General de Catastro que son los mismos que constan en mismo plano vigente de mensura p/prescripción adquisitiva que acompañó en la demanda.

Surgiendo del informe presentado por el Registro Inmobiliario de Tucumán que el titular dominial del inmueble que se pretende usucapir es la sociedad Mercurio Financiera y Comercial S.A, se libra Oficio a la Dirección de Personas Jurídicas para que informe el último domicilio registrado de dicha sociedad, el cual es contestado el 28/10/2022 informando que el domicilio es en calle 24 de Septiembre 546 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

En fecha 28/10/2022 la Dirección General de Catastro – Departamento Régimen Catastral- informa que el inmueble Padrón N° 131.923 inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral S-31009, registra como responsable fiscal a la firma Mercurio Financiera y Comercial S.A.; y registra Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva inscripto bajo el n° 84531/2022 a nombre de Buffo, Cristina María. Asimismo -Departamento Inmuebles Fiscales- de la DGC, informó que el inmueble identificado con el padrón n° 131.923, no figura como Propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

Se procedió a notificar al demandado en el domicilio de calle 24 de Septiembre 546 de ésta ciudad el día 22/11/2022 informado el oficial notificador que la cédula fue recibida por alguien de apellido Gómez.

Abierta la causa a pruebas (v. decreto de fecha 13/02/2023), se realiza la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas en fecha 25/10/2023 con la presencia del apoderado de la parte actora, y se procede a proveer las pruebas presentada por su parte, a saber: prueba documental e inspección ocular.

En fecha 22/11/2023 se llevó a cabo la audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva, en la misma alegó la parte actora de manera oral. En la misma se pusieron los autos para sentencia y se ordenó practicar la correspondiente planilla fiscal.

En fecha 24/05/2023 se presenta por secretaría el informe actuarial del cual surge que se produjeron todas las pruebas ofrecidas por ambas partes.

Repuesta la planilla fiscal (cfr. decreto 30/11/2023), pasan los autos para que emita dictamen el Ministerio Público Fiscal, el cual no se opone al progreso de la acción y mediante providencia del 22/11/2023 se dispone el pase del expediente a despacho para dictar sentencia definitiva. Y

#### **CONSIDERANDO:**

**1. Las pretensiones. Los hechos.** María Cristina Buffo inicia proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en contra de la firma Mercurio Financiera y Comercial S.A, y/o contra quienes resulten titulares de dominio del inmueble ubicado en Gral. Juan Lavalle 2343 de San Miguel de Tucumán, por cuanto sostienen ejercer actos posesorios a título de dueña desde hace 40 años. A fin de precisar el objeto del juicio, se adjunta y registra Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva inscripto bajo el n° 84531/2022, en el que se identifica el inmueble a prescribir de la siguiente manera: Matrícula Registral S-31009, Padrón Catastral N° 131923- Matrícula Catastral 3741 - Circunscripción 1-Sección 12 A- Mza 35- Parcela 16 F- Subparcela 0- Padrón Municipal N° 261333- Circunscripción 1-Sección 12- Mza 1802- Parcela 220.-

Tratándose de un juicio contencioso que debe “ejercerse contra quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble” (art. 24 Ley N° 14.159), tengo presente que la Dirección General de Catastro informó que el inmueble Padrón n° 131923, se encuentra empadronado a nombre de María Cristina Buffo, y por su parte el Registro Inmobiliario informó que el inmueble identificado con la Matrícula Registral S-31009, pertenece a la firma Mercurio Financiera y Comercial S.A, como titular de dominio. El demandado debidamente notificado no se presentó en el proceso. De esta manera queda trabada la litis.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la presente acción incoada.

**2. 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.

**3. Encuadre jurídico.** Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente.

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que señala una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: “Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, “la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión”, y agrega luego que “El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada. Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituir, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012).

En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1.928 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1.928 dispone que: “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el artículo 1.899 CCCN.

Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos animus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.

**4. La posesión. Sus elementos.** En orden a ello, es preciso indagar si el inmueble objeto de esta litis puede considerarse de propiedad o posesión del actor, con las connotaciones que exige la ley. Al

respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva 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. Civ. 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.

Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una desadquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público.

Por otro lado, 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 la Dirección General de Catastro, el inmueble padrón n° 131923, se encuentra empadronado a nombre de Buffo María Cristina, mientras que el Registro Inmobiliario informó que el inmueble identificado con la Matrícula S- 31009 pertenece a la firma Mercurio Financiera y Comercial S.A, 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 la litis se encuentra trabada con quienes aparecen como titulares del inmueble en cuestión, y habiendo sido debidamente notificado el demandado, no se presentó en el proceso.

Asimismo, con la demanda se acompañó plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 84531/22, Expte. 23700/21 de fecha 17/02/2022 suscrito por el agrimensor Jesús Fernando Pérez M.P. 140 y aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b ley 14.159). 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 resultare. El plano de mensura acompañado hace referencia al Padrón 131923 - Matrícula 3741- Circunscripción I-Sección 12A- Mza 35- Parcela 16F- Subparcela 0- Superficie según mensura 207,1838 mts cuadrados. Con ello, considero que se encuentra debidamente cumplido el requisito de identificación del objeto de la usucapión, conforme se referenciara ut supra. Sin perjuicio que 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) y 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.

Adelanto que de estos autos, surgen elementos suficientes que permiten autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Resultan suficientes los elementos acompañados por la parte actora para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable

(arts. 4.015 y 4.016 del Cód. Civil). Existen pruebas directas que permitan crear mi convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Resulta que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “animus domini” (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que aconteció en autos.

**5. Las pruebas:** Entrando al estudio de lo aquí planteado, se tiene en cuenta que la prescripción adquisitiva exige una posesión continua durante 20 años del bien, para lo cual no se requiere justo título ni buena fe. A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir que ha poseído efectivamente en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritua con criterio estricto atento a que es una manera excepcional de adquirir el dominio y que en esta clase de procesos está interesado el orden público.

En el supuesto de autos, la actora expone que, inicialmente, era poseedora animus dominis en condominio y en partes iguales del 100% con Agustín Marcelo Buffo, Raúl Casimiro Buffo y Patricio Santiago Buffo, desde hace más de 40 años. Relata que, en el marco del proceso “Buffo Raúl Ramón – Alonso Elvira Elena s/ sucesión – Expte. 7899/15”, tramitado ante el Juzgado en lo Civil de Familia y Sucesiones de la 9na Nominación, los coposeedores le cedieron la totalidad de las acciones y derechos posesorios a su parte y respecto del inmueble descripto precedentemente, y a través del escrito de “División y adjudicación de dominio” en el sucesorio precitado, también manifiesta que tal acuerdo de cesión fue homologado judicialmente en fecha 18/02/2021.

Seguidamente detalla como prueba posesoria Boletas de la Dirección General de Rentas Correspondiente al pago de impuesto inmobiliario, boletas de impuestos municipales (D.R.M. y C.I.S.I.), y boletas del servicio de agua de distintas empresas por períodos que van desde 1986 hasta la fecha. De allí que logró acreditar no sólo la posesión alegada, sino la realización de dichos actos por el transcurso de más de 40 años.

Cabe recordar, en este sentido que, en este tipo de causas rige lo que se denomina principio de la “prueba conjunta” según el cual todas aquellas deben apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (PAZ, Roberto; Prescripción Adquisitiva; Bibliotex; San Miguel de Tucumán; 2018; Pág. 401).

Comienzo con el análisis de la prueba de inspección ocular- cuaderno de prueba A-2, que se realizó el 09/11/2023 por parte del oficial de Justicia Marcelo A. Sicilia, el cual en su informe manifiesta que accede al inmueble por la llaves suministradas en ese acto por el letrado apoderado de la actora, y observa que se trata de un galpón de 9 por 23 mts aproximadamente, totalmente desocupado y sin personas convivientes; que el estado de conservación es bueno y se encuentra en construcción (reparación de techo de chapas con cableado y revoque rústico). También observa el cartel, el cual se divisa claramente desde la vía pública.

Seguidamente analizo la prueba documental (cfr. cuaderno de prueba A-1) en el cual la actora ofreció: A) Boletas de Rentas, Impuesto Inmobiliario correspondientes al Padrón N° 1319823 e los períodos año 92/93/94/95/96/97/98/99/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006, pagos anuales de los años 2013, 2014, 2015, 2016 2017, 2018 y 2019; B) Boletas D.R.M., Impuesto Municipal

correspondientes al Padrón N°261333: pagos anuales de años: 1996, 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001; C) Boletas C.I.S.I., Impuesto Municipal correspondientes al Padrón N°261333: pagos anuales de los años 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2011, 2012, y períodos abarcativos desde el año 2009 al 2019; D) Boletas D.I.P.O.S de los períodos 1986/1987/1990/1991; -E) Boletas de Compañía de Aguas del Aconquija de los años 1995 A 1997; F) Boletas de Obras Sanitarias Tucumán de los años 1998 al 2003; G) Boletas de S.A.T correspondientes a diferentes períodos comprensivo entre los años 2004 y 2019; H) Contrato de Locación: Celebrado entre: Cristina María Buffo, Raúl Casimiro Buffo, Patricio Santiago Buffo y Agustín Marcelo Buffo de Avellaneda (Locadores) y Rafael Armando Cano y Rossana Elizabeth Romano como Locatarios firmado el 30/12/2003, y Contrato de Locación: celebrado entre la Sra. Cristina María Buffo de Avellaneda como locadora y Rafael Armando Cano y Rossana Elizabeth Romano como locatarios firmado el 29/06/2017; I) Sentencia homologatoria del 19 de febrero de 2021 y Acuerdo integrante de la misma, correspondiente a los autos "BUFFO RAUL RAMON - ALONSO ELVIRA ELENA s/ SUCESION" - Expte. N°7899/15 que tramitan por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la 9° Nom. de los tribunales ordinarios de esta ciudad. Todo en copia certificada por el Juzgado de origen.

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). 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". Así, en orden a acreditar el animus domini se adjuntaron boletas de servicios (agua) pagados de manera ininterrumpida desde el año 1986 en adelante, todas en originales que se encuentran reservada en caja fuerte del Juzgado y que en este acto tengo a la vista.

Así, la doctrina ha expuesto: "Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión." (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Vale aclarar que a tal efecto no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

Y, lo mismo, cabe ponderar del pago de boletas de servicios esenciales, ya que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión, Así, se ha resuelto: "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." CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014.

Con respecto al pago de servicios e impuestos, nuestros Tribunales han sostenido que: "En cuanto a la prueba en la Prescripción adquisitiva - debe señalarse que el pago de impuestos, tasas y contribuciones no constituye un acto posesorio; sólo es idóneo para exteriorizar el animus domini. No prueba el corpus posesorio, o poder de hecho sobre las cosas, lo que es inherente a la posesión.

Es que el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia de “animus” pero nada prueba con relación al “corpus” posesorio”. (DRES.: RUIZ – AVILA - CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 - AUTINO ALDO RUBEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 27 Fecha - Sentencia: 13/02/2015). “La apelante afirma que la prueba de pago de los impuestos es insuficiente para acreditar la posesión, pues no constituye acto posesorio. Sobre el particular diré que, si bien al pago de los impuestos no cabe atribuirle la entidad de acto posesorio, sirve como referencia temporal para establecer la fecha a partir de la cual tuvo punto de inicio la voluntad de poseer y, en el caso, los documentos presentados por la actora aprehenden un período de tiempo superior a los veinte años que exige la ley para la adquisición del dominio por usucapión.- DRES.: AVILA - DAVID. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 GRISI MARIA TERESA MERCEDES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 259 Fecha Sentencia: 24/06/2015”.

Para justificar el corpus posesorio la actora ofreció prueba instrumental consistente en un Contrato de Locación celebrado entre Cristina María Buffo, Raúl Casimiro Buffo, Patricio Santiago Buffo y Agustín Marcelo Buffo de Avellaneda (Locadores) y Rafael Armando Cano y Rossana Elizabeth Romano como Locatarios firmado el 30/12/2003, y un contrato de Locación celebrado entre la Sra. Cristina María Buffo de Avellaneda como locadora y Rafael Armando Cano y Rossana Elizabeth Romano como locatarios firmado el 29/06/2017.

Se encuentra probado que el usucapiente abonó impuestos y tasas del inmueble desde el año 1989, a lo que se agrega el contrato de locación celebrado entre Cristina María Buffo, Raúl Casimiro Buffo, Patricio Santiago Buffo y Agustín Marcelo Buffo de Avellaneda (Locadores) y Rafael A. Al respecto tengo presente que el arrendatario es un tenedor, porque posee en nombre de otro, porque reconocen en otro la propiedad, porque es representante de la posesión del propietario, porque carece de intención de someter la cosa al ejercicio de un derecho de propiedad y porque mientras ocupa la cosa que alquila está ejerciendo la posesión del locador; esa posesión excluye cualquier otra igual y de la misma naturaleza (arts. 2351, 2354, 2455, 2458, 2466 inc. 1 y conds., CC).

El art. 2384 establece que “Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes” . Analizando la percepción de frutos, tengo presente que el CCyC toma distancia de la definición brindada por el Proyecto de Código de 1998 que las conceptualiza como “los que el bien produce como consecuencia de un derecho”, el actual art. 233 reproduce el concepto de fruto civil del art. 2424 CC como “las rentas que la cosa produce” y agrega “las remuneraciones del trabajo se asimilan a los frutos civiles”, lo cual se encontraba en la anterior legislación en el art. 2330, al enunciar que “son igualmente frutos civiles los salarios u honorarios del trabajo material, o del trabajo inmaterial de las ciencias”. A su vez, se omite la referencia como manifestación de fruto civil a aquellas que “provienen del uso o del goce de la cosa que se ha concedido a otro, y también las que provienen de la privación del uso de la cosa” (art. 2330 CC). No obstante, ambas se subsumen dentro de la fórmula “rentas que la cosa produce”. En síntesis, el fruto civil posee dos manifestaciones: 1) las rentas que la cosa produce por su uso, goce o privación; y 2) las remuneraciones del trabajo.

El arrendamiento es un fruto civil, ya que es un precio o canon de arrendamiento que surge de un contrato. Los frutos civiles son bienes que se originan de una cosa, de una industria, del cultivo de la tierra, o del uso o privación de uso de una cosa. En el caso del arrendamiento, se trata de un precio o cánon que surge de un contrato entre las partes. Ahora bien, la percepción de frutos es un acto posesorio de cosas inmuebles, según el artículo 1928 del Código Civil y Comercial de la Nación, esto significa que el propietario de una cosa también es dueño de los frutos que produce, como consecuencia natural de su dominio la percepción de frutos es un acto posesorios.

Por ello y en función del art. 1928 CCCN que señala a la percepción de frutos como un típico acto posesorio, estimo que en la especie – juicio de prescripción adquisitiva - la posesión surge acreditada no sólo con el pago regular de impuestos y servicios, sino especialmente por la percepción de frutos (rentas) que provienen de las locaciones sobre el inmueble objeto de la litis. Conforme se ha expresado “cualquier conducta que revele la intención de establecer una relación de poder con la cosa y efectivamente lo haga debe juzgarse acto posesorio.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales y de inspección ocular, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que la actora ocupó y ejerció posesión del inmueble objeto de litis, por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción.

Se ha señalado que “la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). Con palabras de Fassi: 'Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador' (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps.696/7). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)” (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la acción.

También se aclara que, ante la ausencia de prueba sobre la concurrencia de causales de suspensión o interrupción del plazo de prescripción, el mismo es computado a la fecha de dictado de la presente sentencia.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El Artículo 1.905 dispone: “La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión”

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, especialmente la boleta de la Dirección Provincial de Obras sanitarias pagada en fecha 29/12/1986 a nombre de Buffo Hnos, considero acreditado que ellos comenzaron a poseer desde esa fecha el inmueble ubicado en calle Gral. Juan Lavalle 2343 de San Miguel de Tucumán, identificado con la Matrícula Registral S-31009, Padrón Catastral N° 131923- Matrícula Catastral 3741 - Circunscripción 1- Sección 12 A- Mza 35- Parcela 16 F- Subparcela 0- Padrón Municipal N° 261333- Circunscripción 1-Sección 12- Mza 1802- Parcela 220. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el inmueble, el 29/12/2006.

En base a los argumentos esgrimidos por la parte actora, documentación acompañada y pruebas producidas, se corrobora la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige, sobre el inmueble

descrito en las resultas de este juicio, por la señora Maria Cristina Buffo, correspondiendo hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio incoada por el nombrado.

Por último, resta abordar las costas del proceso, de conformidad a lo normado en el art. 479 del CPCyCT vigente, no se imponen costas a la parte demandada por no haber formulado oposición, siendo las costas a cargo de la parte actora.

Honorarios, oportunamente.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovida por María Cristina Buffo, DNI 6.261.651, conforme lo considerado. En consecuencia, DECLÁRASE adquirido a su favor el dominio del inmueble ubicado en calle Gral. Juan Lavalle 2343 de San Miguel de Tucumán, Padrón Catastral N° 131923- Matrícula Catastral 3741 - Circunscripción 1- Sección 12 A-Mza 35- Parcela 16 F- Subparcela 0- Padrón Municipal N° 261333- Circunscripción 1-Sección 12-Mza 1802- Parcela 220, e identificado en el Registro Inmobiliario con la Matrícula S-31009 inscrita a nombre de Mercurio Financiera y Comercial S.A, conforme Plano de Mensura para prescripción adquisitiva N° 84531/22, Expte. 23700/21 de fecha 17/02/2022.

**II.- FIJAR** el día el 29/12/2006 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1.899 del actual Código Civil y Comercial (ex artículo 4.015 del C.C.), dando cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 1.905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.

**III.- IMPONER** las costas de este proceso a la parte actora (479, párrafo final, del CPCyCT).-

**IV.- OPORTUNAMENTE**, pasen los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario de la provincia.

**V.- OFÍCIESE** a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 84531/22, Expte. 23700/21 de fecha 17/02/2022, y en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y oficie al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción.

**VI.- RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**Pedro Esteban Yane Mana**

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

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

Actuación firmada en fecha 14/11/2024

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>.