

Expediente: 2745/14  
Carátula: PEREZ JUAN CARLOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I  
Tipo Actuación: FONDO (RECURSO) CON FD  
Fecha Depósito: 30/04/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:  
20259223920 - MOHAMAD, JOSE DANIEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
27100171525 - PEREZ, JUAN CARLOS-ACTOR/A  
90000000000 - FRANCESENA, JOSE RAMON-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, SALVADOR ALFREDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, NORMA BEATRIZ-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, GRACIELA NOEMI-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, JOSE JAVIER-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, FRANCISCO ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, TRINIDAD DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, FRANCISCO ALBERTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA DE LA ORDEN, ANA MARGARITA-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - MASTRIZZO, JOSE LUIS MARIANO-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - RODRIGUEZ, ENRIQUE MARTIN-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ROMANO, DARIO CLEMENTE-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ROMANO, CLEMENTE-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ROMANO, KARINA NOELIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - SANCHEZ, TRINIDAD DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, JUAN FRANCISCO-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, MARCELA FABIANA-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, SUSANA BEATRIZ-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - MEDINA, ORFELIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
20173551127 - SANTUCHO, ADOLFO RAMON-TERCERO  
90000000000 - FERNANDEZ DE FRANCESENA, MARIA DOLORES-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, MARIA SANDRA-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - FRANCESENA, SANTOS ALEJANDRO-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - MASTRIZZO, RAQUEL SATURNINA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A  
90000000000 - ROMANO, CARLOS ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 2745/14



H102215483689

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, capital de la Provincia de Tucumán, República Argentina, abril de 2025 se reúnen en acuerdo los Sres. Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de la Capital, Dres. Marcela Fabiana Ruiz, Laura A. David y Álvaro Zamorano, con el objeto de conocer y decidir los recursos interpuestos contra la sentencia dictada en los autos caratulados **"PEREZ JUAN CARLOS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" - Expte. n° 2745/14**

Practicado el sorteo de ley para determinar el orden de estudio y votación, dio como resultado: Dr. Álvaro Zamorano como vocal preopinante, Dra. Marcela Fabian Ruiz como segunda vocal y Dra. Laura A. David como tercer vocal . Seguidamente, los Sres. Vocales se plantean las siguientes cuestiones: **¿ES AJUSTADA A DERECHO LA SENTENCIA APELADA?; ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR?**

A la PRIMERA CUESTIÓN, el Sr. Vocal ÁLVARO ZAMORANO , dijo:

*I. El recurso.* Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación interpuesto el 01/11/2023 por el actor Juan Carlos Pérez, a través de su letrada apoderada Lidia Ester Martorell, contra la sentencia n° 730 del 17/10/023, que desestimó la acción promovida para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en Los Nogales, Tafí Viejo, Tucumán, identificado con padrón catastral n° 514.623.

Cumplidos los trámites previos ordenados por el Tribunal el 15/11/2023 y el 29/04/2024, y radicados nuevamente los autos en esta Alzada, por providencia del 01/10/2024 se llaman los autos a conocimiento y resolución del Tribunal, quedando en condiciones de emitir pronunciamiento.

*II. Los agravios.* En lo sustancial, el recurrente cuestiona la omisión en dar intervención al Ministerio público Fiscal en forma previa al dictado de sentencia, en especial porque dicha oficina ya se expidió en otra causa que tenía por objeto la prescripción adquisitiva de otra fracción que también forma parte de la “Finca Los Nogales”, y que se encuentra en idéntica situación fáctica y jurídica a la que es objeto de la presente acción. Hace referencia al dictamen fiscal del juicio “*Pérez Juan Carlos s/prescripción adquisitiva*”, Expte. n° 2746/14, tramitado ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VI Nominación, y al fallo favorable dictado en ese caso, que fue ofrecido como prueba en autos, pese a lo cual no fue valorado por el aquo.

Critica la falta de ponderación de la prueba compuesta del caso, ya que considera que los instrumentos acompañados sí ponen de manifiesto que el inmueble a usucapir forma parte de una mayor extensión individualizada como Finca Los Nogales, integrada, entre otras, por las parcelas cuyos títulos dominiales datan de los años 1983, 1984 y 1991, y otras parcelas sobre las cuales se ejercen actos posesorios a título de dueño entre las que se encuentra la que constituye objeto de la acción. Enumera los instrumentos que debieron ser valorados en ese sentido y concluye que no hay dudas de que el inmueble a usucapir forma parte de una unidad productiva única (explotación citrícola), conocida como Finca Los Nogales, que supone que todas las obras de infraestructura y gastos de mantenimiento, insumos, salarios, impuestos, permisos, etc., son soportados por la persona que lleva adelante dicha explotación; condición que no fuera desconocida por ninguno de los 28 demandados en autos. Concluye que se encuentran acreditados en autos los extremos de posesión y tiempo exigidos por la ley de fondo por lo que corresponde hacer lugar a la acción.

*III. Antecedentes.* Juan Carlos Pérez inició demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble de las características catastrales antes reseñadas. Alegó tener la posesión pública pacífica e ininterrumpida del inmueble hace más de 20 años; que es propietario de varias fracciones y poseedor de otras, ubicadas sobre el camino vecinal que une las localidades de Los Nogales y Las Cañitas, que se encuentran unificadas, constituyendo todas ellas una sola finca, íntegramente alambrada, cultivada con plantaciones cítricas; y que es explotada hace más de 30 años. Detalló que desarrolla la actividad productiva y comercial mencionada, para lo cual debió inscribir el inmueble ante organismos de contralor locales y de la Unión Europea, lo que exigió efectuar un loteo de los mismos, habiéndole asignado al lote objeto de la acción el número 3. Hizo referencia a las mejoras que introdujo a la finca, como riego por goteo; a la adquisición de insumos y contratación de personal para el desarrollo de la actividad mencionada; y a la comercialización de la producción citrícola, como actos que exteriorizan la posesión que detenta.

La sentencia de primera instancia rechazó la demanda por considerar que el actor no aportó los elementos de convicción necesarios para hacer lugar a la pretensión. Señaló que, en el caso, no se ha conformado la prueba compleja que constituye el plexo probatorio del juicio de prescripción adquisitiva, no habiendo acreditado el pretensu usucapiente la posesión por el plazo exigido por la ley. Por último, impuso las costas al actor vencido.

#### IV. La solución

Dado el contenido de los agravios expuestos, corresponde examinar si el cuadro probatorio reunido permite, en su conjunto, arribar a la plena convicción de que el actor posee el inmueble con ánimo de dueño durante el tiempo y con las características exigidas por la ley. Es sabido que por tratarse la prescripción, de un modo de adquirir el dominio que compromete el orden público, la prueba debe apreciarse con criterio restrictivo. Como principio, incumbe al actor acreditar de manera categórica y convincente los extremos legales para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble. A él compete demostrar la posesión y sus elementos constitutivos -corpus y animus-, con carácter público, pacífico e ininterrumpido, y su extensión durante el tiempo previsto por la ley, con la rigurosidad y contundencia propia de este medio excepcional de adquisición del dominio. A este efecto se admite toda clase de pruebas, con la limitación de que el progreso de la acción no puede basarse únicamente en prueba testimonial (art. 24 de la ley 14.159; inciso i) texto dec.-ley 5756/58.; cfr. lo resuelto en autos “*Ortiz, Jorge Horacio y/o s/ prescripción adquisitiva*”, sentencia del 28/7/2014; cc. “*Grisi, María Teresa M. s/ prescripción adquisitiva*”, sentencia del 24/6/2015). En estos precedentes, el Tribunal ha señalado que el proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, y las pruebas merituadas unas con otras y todas entre sí, integrándolas en pos de establecer la realidad de los hechos. De allí que no baste su consideración por separado: la ley exige prueba compuesta que autorice a concluir, con categórica certeza, que efectivamente el usucapiente ha poseído como dueño durante el tiempo exigido por la ley. Y si bien el progreso de la acción no podrá fundarse exclusivamente en las manifestaciones de testigos, esto no significa una descalificación de la prueba testimonial, que constituye un valioso aporte para el conocimiento de los hechos aunque requiera su corroboración mediante pruebas de distinta naturaleza.

Ahora bien, no resulta controvertido que según exigencia contenida en los arts. 4.015 y 4.016 (actuales 1.899 CCyCN y cc.) que rige el caso (arg. art. 7, CCCN), para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva sin justo título ni buena fe es necesario acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante un mínimo de veinte años. Esto es, el corpus posesorio, ejerciendo un poder de hecho sobre la cosa, y el animus o intención de tenerla para sí. El juicio de usucapión ha sido creado para reconocer como propietario de un inmueble a aquella persona que durante un cierto tiempo lo posee con ánimo de dueño. Tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social, ya que estimula la producción y el trabajo de quien durante años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad.

Y los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión, consagrados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia de nuestros Tribunales, están constituidos por la presencia de una prueba plena y concluyente de la existencia: a) del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa; b) del animus, o la intención de tener la cosa para sí; c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica. Además, el proceso de usucapión -cfr. se adelantara- debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser merituadas unas con otras y todas entre sí, resultando censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente -punto sobre el que el recurrente hizo hincapié y centró su mayor esfuerzo argumentativo-, todo ello sin dejar de tener en cuenta la facultad del juez, de inclinarse por algunos de esos elementos, en perjuicio de otros. No es posible que cualquier ocupación sea considerada para sí y a título de dueño, debiendo soportar la carga de la prueba en tal sentido quien invoca esa calidad. Así, el carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24 Ley 14.159) llegue el órgano

jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión.

Dicho esto, adelanto que, confrontados los argumentos recursivos con los fundamentos sentenciales, las constancias de la causa y el derecho aplicable, anticipo mi opinión favorable a la procedencia del recurso interpuesto.

Ello así por cuanto pondero que el actor ha asumido eficazmente la carga de acreditar los hechos afirmados en la demanda, indispensables para adquirir por usucapión el título de dominio del inmueble objeto de este litigio. De la compulsa de las actuaciones surge que, del análisis de las pruebas reunidas valoradas a la luz de los lineamientos anteriormente señalados, permite sostener que en el caso, el actor acreditó poseer desde el año 1987 con *animus domini* el inmueble en cuestión, partiendo del presupuesto de tener por cierto que ejercía la posesión exclusiva y excluyente de la facción que pretende adquirir por este medio.

Por una parte, se encuentra suficientemente acreditada la actividad citrícola que el Sr. Pérez desarrolla, desde -al menos- el año 1985. Así se desprende de distintos instrumentos presentados en autos el 30/12/2014 y el 08/03/2016, como -por ejemplo- constancia de entrega de materia prima (limón) temporada 1988, 1996, 2003 y 2006, emitidas por COTA; liquidaciones emitidas por Vicente Trapani SA para los años 1992, 1995, 1997, 1999, 2001, 2002, 2004 y 2005; liquidación por fruta recibida por Citromax SACI en el año 1994; Constancia de inscripción en la DGR del actor donde se declara como actividad principal, desde el 26/09/1985 el “cultivo de frutas cítricas” (cfr. fs. 94 del expte. digitalizado); contratación de personal para el desarrollo de la actividad, según se desprende de las altas de trabajadores en las que el actor figura como empleador, en los años 1992, 2000 y 2001; y adquisición de insumos varios, conforme surge de distintas facturas de compra que detallan elementos vinculados al agro (cfr. facturas de JyCC SRL, año 1986; Deutz Argentina SA del año 1996; Audi Hnos del año 2000; Agro Norte, año 2005; Pro Agro SRL, año 2007; YPF, año 2008; Riego Integral SA 2009, etc).

Por otra parte, existen sobrados elementos que vinculan aquella actividad citrícola del actor a inmuebles respecto de los cuales el Sr. Pérez ostenta la calidad de titular de dominio por haberlos adquirido por compra (cfr. escrituras públicas n° 353 del 15/08/1983 -Padrón n° 13.575-; n° 294 del 12/11/1984 -Padrón n° 25.510-; y n° 58 del 15/04/1991 -Padrón n° 214.105-); o bien le ha sido reconocida su calidad de titular dominial por posesión pública, pacífica e ininterrumpida, por más de veinte años (Padrón n° 25.509, sentencia n° 695 del 25/10/2022, en los autos “*Pérez Juan Carlos s/prescripción adquisitiva*”, Expte. n° 2746/14 tramitado ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VI Nominación, y que fuera ofrecido como prueba en este expediente, en el CP A n° 8).

También se han aportado elementos de convicción suficientes en torno a la existencia de una unidad productiva conformada por los mencionados inmuebles, y el que constituye el objeto de la presente acción (padrón n° 514.623), conforme da cuenta: a) el acta de constatación notarial (escritura n° 98 del 22/08/2013), realizada a pedido del actor, para dejar constancia de que las distintas fracciones individualizadas, que cuentan con una extensión aproximada de 20 hectáreas, se encuentran unificadas formando todas una sola quinta de limones, la que se encuentra delimitada con alambre. La escribana actuante se constituyó en la mencionada finca, en compañía del requirente y del Ingeniero Agrónomo Fabio Benjamín Zaragoza, y dejó constancia de la existencia de un cartel que dice “Finca inscrita en el programa de Exportación de Citrus a la UE Finca Los Nogales UP TU 0090”; recorrió todo su perímetro, verificó que se encuentra completamente alambrada con poste de cemento y trabillas de madera y seis hebras de alambre de púa, e íntegramente plantada con árboles de limón, conformando una sola unidad; b) el informe del SENASA del 24/05/2023 indica que el establecimiento identificado como Finca Los Nogales, registrado a nombre del actor, se encuentra inscripto como Unidad Productiva TU 0090 en Programa

de Exportación a la UE; y el establecimiento registra inscripción en el Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios desde el 05/04/2010; c) en el croquis que integra el detalle del Programa de Certificación de Fruta Fresca Cítrica para Exportación a la Unión Europea y Mercados con similares restricciones cuarentenarias, del Senasa, se encuentra incluido el predio objeto de esta acción, según se desprende de las coordenadas que se indican en el detalle de fs. 71 del expediente digitalizado, que coinciden -las numeradas bajo 20 y 21- con las incluidas en el plano de mensura n° 67.465/13, puntos 1 y 4, adjuntado al iniciar la presente acción; d) informe de inspección ocular del 08/05/2023, según el cual el predio objeto de la acción *“se trata de una porción de una finca de limón, que forma parte de una fracción identificada según Senasa como TU0366 Lote 003. Sus dimensiones son 34 metros por 150 metros aprox. y aparentemente tiene cinco filas de plantas de limón de una antigüedad aproximada de 10 años. Según lo manifestado por el Sr. Fabián Pérez las plantas fueron colocadas en el año 2013, reemplazando las plantas que tenían entre 30 y 40 años de antigüedad (...) Existe un cartel donde se lee “003”, haciendo referencia al lote en cuestión, al cual pertenece la fracción a prescribir. Se observa todo en perfecto estado de mantenimiento y claramente delimitado”*.

Si bien es cierto que los instrumentos en cuestión no se remontan a una fecha que permita establecer la posesión por el plazo legal, tal como señalara la sentencia de instancia, no es menos cierto que todos esos elementos deben ser integrados en su valoración con las restantes pruebas aportadas al proceso.

En tal sentido, no puede dejar de ponderarse el aporte testimonial coincidente y corroborante de vecinos del lugar (cfr. audiencia del 28/06/2023), quienes manifestaron conocer a las partes en razón de dicha vecindad, desde hace muchos años, y sobre todo, dieron cuenta de la actividad que desarrolla el actor; el tiempo que viene llevándola a cabo, y -en particular- brindaron precisiones acerca de características que ostenta la llamada Finca Los Nogales, que ponen de relieve la relación de señorío que invoca el Sr. Pérez en su demanda.

Así, por ejemplo, el testigo Trápani hizo referencia al riego por goteo instalado en el predio, circunstancia que se le hizo conocida por recorrer la finca, al ser comprador de su producido. O lo manifestado en relación a la renovación de plantas que llevó a cabo el actor; lo que debe relacionarse con el informe presentado en autos del Ing. Agrónomo Zaragoza, quien había recomendado dicho recambio en el lote identificado como unidad 3 (objeto de la acción de marras), porque las plantas anteriores, de más de 20 años, estaban deterioradas por efecto de la sequía del año 2009, cuyo estado no pudo revertirse ni con el sistema de riego instalado.

También resultan corroborantes, en cuanto a la actividad desarrollada, su antigüedad, y la ubicación de la finca, los dichos de los Sres. Santucho Suárez, Guillermin y Suárez, todos ellos vecinos de la zona, siendo los testimonios brindados verosímiles y concordantes entre sí como con la versión actora.

Respecto de la prueba testimonial, tiene dicho este Tribunal -en anterior composición- que la doctrina exige que la prueba testimonial no sea la única aportada por el actor, vale decir, que esa prueba se halle corroborada o integrada por evidencias de otro tipo que formen, con ella, la prueba compuesta (combinación de pruebas simples imperfectas, es decir, que consideradas aisladamente no hacen pruebas por sí solas, pero consideradas en conjunto, llevan a un pleno convencimiento). Como puede apreciarse, entonces, en materia de usucapión, la prueba testimonial es una prueba simple no definitoria por sí sola, ya que requiere ser complementada con otros medios probatorios, dando así lugar a la prueba compuesta de que se habla en forma permanente en la jurisprudencia (cf. Alsina "Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial", Bs.As., 1956, 2da. edición en nota 246, pág. 304; Anteproyecto Bibiloni, en nota 8, ps. 80 y 81; Beatriz Areán de Vivar "Procesos civiles-Juicio de usucapión", n°364). (cfr. Sentencia n° 55 del 06/04/1994). " si bien el progreso de la acción no podrá fundarse exclusivamente en las manifestaciones de testigos, esto no significa una

descalificación de la prueba testimonial, que constituye un valioso aporte para el conocimiento de los hechos aunque requiera su corroboración mediante pruebas de distinta naturaleza” (CCCC, Sala I, Sentencia n° 285 del 28/07/2014).

La jurisprudencia nacional, de manera acorde, señaló que la sentencia que rechaza una acción de usucapión debe anularse, toda vez que la valoración de manera parcializada, rigurosa y fuera del contexto integral de la causa de la prueba testimonial por un lado, como de la documental por otro, sin entrecruzarlas y relacionarlas con la totalidad de las circunstancias obrantes en el expediente, no puede servir de sustento suficiente a lo concluido por la sentenciante (Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe 31/05/2016 Banchio, Raquel Guadalupe c. Cullen de González Taboada, Carmen s/ demanda de usucapión - recurso de inconstitucionalidad LLLitoral 2016 (octubre), 494 AR/JUR/45723/2016). Por iguales razones se ha establecido que la necesidad de la corroboración sería de los testimonios obedece al hecho de que comúnmente en los muchos años que exige la ley para usucapir generalmente quedan rastros en la posesión que son elementos más objetivos que en la memoria de los testigos. (cfr.doctrina casatoria de la Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires en “Maturí”, DJBA 129-451-La Ley, 1986-A-616, 37-072-S-cause “Marenales”, DJBA 116-123, entre otros (Sentencia Nro.764 de fecha 13.10.2010 de la CSJT en los autos:”Amenta Antonio y otra-vs.-Provincia de Tucumán. S/Prescripción Adquisitiva) (vgr. In re “Laitan Ramón Franklin s/ prescripción adquisitiva del 31/07/14). En resumen, la prueba testimonial cobra relevancia en la medida en que se halle avalado por otros elementos de prueba, conforme acontece en estos actuados.

Ahora bien, con lo hasta aquí reseñado y conjugando la prueba testimonial con la instrumental indiciaria, da cuenta que Juan Carlos Pérez, ocupa el fundo en cuestión por el término que exige de la ley para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva. En efecto, los testigos sitúan al actor en los predios en cuestión, a la época en que el mismo dio inicio con la explotación citrícola de la finca; la inspección ocular brindó elementos que traducen la exteriorización de actos de señorío, cumplidos en el fundo, como una unidad económica conjunta, de modo consistente con el relato de los testigos. Los testimonios, además, dan cuenta de una posesión pública y sin controversia, de modo consistente con lo verificado en el trámite de este proceso.

En relación a esto último, es dable advertir la falta de presentación de personas que se creyeran con mejor derecho que el actor, lo que se advierte a lo largo del trámite. En efecto, pese a las reiteradas vías de citación abordadas en el proceso, conducidas por el propio actor; y a la debida publicidad que ha tenido la acción, mediante la colocación del cartel correspondiente (cfr. acta de constatación del 07/12/2016), ningún contradictor se ha presentado eficazmente. Y ello conforma un indicio más a ser considerado, que viene a corroborar la veracidad de los dichos de los testigos, a la vez que a refrendar la invocada posesión larga por parte del actor. En suma, no se advierten razones para que la prueba así rendida no sea merituada en conjunto con los restantes elementos aportados a la causa, siendo que justamente lo que cabe probar y demostrar en estos casos, son situaciones de hecho que válidamente pueden ser corroboradas por quienes tuvieron vínculo de cualquier índole con ella, tales como vecinos, etc.

Su correlación con los elementos mencionados precedentemente es palmaria y evidente, por lo que asiste razón a la recurrente, en cuanto sostiene que la prueba ha sido valorada aisladamente y no de manera global como cabe proceder en estos casos. En tal razonamiento, la prueba testimonial encuentra respaldo en las restantes, tal como exige la normativa aplicable y los criterios jurisprudenciales y doctrinarios en la materia.

Contribuye así mismo a formar convicción sobre la posesión larga invocada, el reconocimiento de similar situación jurídica invocada por el actor, respecto a otra fracción que forma parte de Finca Los

Nogales, plasmado en la sentencia n° 695 del 25/10/2022, del Juzgado Civil y Comercial Común de la VI Nominación (en autos “Pérez Juan Caros s/prescripción adquisitiva”, Expte. n° 2746/14, ofrecido como prueba del Actor n° 8), donde una valoración del complejo probatorio allí producido - semejante al de autos-, permitió concluir al sentenciante que *“a lo largo del proceso el actor fue eficiente en demostrar la posesión del fundo el que se encuentra integrado junto a otros padrones en un mismo predio dedicado a la producción agrícola denominado Finca Los Nogales”*.

Por tanto, advierto en el caso, de la prueba arrimada por el actor, y pese a la rigurosidad del sistema probatorio en el marco del juicio de prescripción adquisitiva, que en este caso particular los extremos se encuentran cumplidos, habiendo quedado probado que el Sr. Pérez se halla en posesión del inmueble objeto de esta litis y que ella satisface el plazo y restantes características exigidos por la ley.

Las probanzas referidas crean convicción y certeza suficientes a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para el progreso la acción de prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, lo decisivo es que en forma conjunta concuerdan y convergen entre sí, en torno a la hipótesis que conforma la pretensión del actor, determinando su procedencia.

Resta señalar que el art.1.905 del Código Civil y Comercial -ley 26.994-, vigente a la fecha de esta resolutive, determina que *“la sentencia que se dicte en los juicios de prescripción adquisitiva, en procesos contenciosos-como el presente-, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”*. La normativa citada entonces se aplica en forma inmediata por encontrarnos frente a un proceso de constitución de un derecho real y revestir esa norma carácter adjetivo.

En mérito a ello se determina que el plazo de prescripción se cumplió el 06/08/2007 (art. 1905 del CCCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del actor. Se toma como punto de partida la fecha en la que el Ingeniero Agrónomo Zaragoza estima en su informe que habrían sido plantados los citrus en el lote 003. En efecto, en el “Informe técnico sobre un sector del Lote 003 de la Finca Los Nogales de Juan Carlos Pérez con identificación SENASA UP: TU 0090-003, ubicado en Los Nogales- Tafí Viejo - Tucumán”, del 06/08/2012, el profesional recomienda la renovación de plantas por su deterioro y afirma que se trata de *“plantas en cuanto a (su) criterio de más de 25 años de edad”*. Teniendo en consideración que el informe es del 06/08/2012, podría decirse que el cultivo se realizó aproximadamente el 06/08/1987. Acto de cultivo que constituye un fuerte indicio del inicio de la posesión, en el contexto de hechos antes referido.

En conclusión, han sido acreditados en autos los presupuestos exigidos por la normativa sustancial a fin de adquirir el dominio por prescripción; esto es, que transcurrieron más de veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la superficie que se pretende usucapir, de manera clara y convincente, por parte del actor Juan Carlos Pérez, quien demostró poseer con ánimo de dueño desde hace más de veinte años.

*Costas.* Que atento al modo en que se resuelve la cuestión, las costas de ambas instancias, se imponen a la parte demandada (arts. 60, 61 y 62 CPCC).

Por lo expuesto, a la primera cuestión me pronuncio por la negativa.

**A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARCELA FABIANA RUIZ, dijo:**

Estando de acuerdo con los fundamentos dados por el Sr. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

**A la SEGUNDA CUESTIÓN, el Sr. Vocal ÁLVARO ZAMORANO , dijo:**

En mérito a lo considerado, procede admitir el recurso incoado por la representación letrada de la parte actora y, en su mérito, REVOCAR los apartados I y II de la sentencia en recurso, y DISPONER EN SUSTITUTIVA: “I°.- HACER LUGAR, por lo considerado, a la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal iniciada por Juan Carlos Pérez, DNI n° 12.121.109, respecto de un inmueble en mayor extensión, padrón inmobiliario n° 514.623, cuya superficie comprende 5086,4870 metros cuadrados según plano n° 67.465/13 del 10/09/2013 y que consta de la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección 21, Lámina 4, Parcela 52C, Padrón N° 514623, Matrícula Catastral 7836, Orden 285, inscrita en el Registro de la Propiedad en Matrícula Registral N-41094. II. DECLARAR que el plazo de prescripción se cumplió el 06/08/2007 (art. 1.905 del CCyCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del accionante, por lo considerado. III. COSTAS, a la parte demandada.”

Así lo voto.

**A la MISMA CUESTIÓN, la Sra. Vocal MARCELA FABIANA RUIZ, dijo:**

Compartiendo la resolución propuesta, voto en idéntico sentido. Con lo que se da por concluido el acuerdo.

**Y VISTOS:**

Por los fundamentos del acuerdo precedente, se:

**RESUELVE:**

**I. HACER LUGAR** al recurso de apelación interpuesto el 01/11/2023 por el actor Juan Carlos Pérez, contra la sentencia n° 730 del 17/10/023, conforme a lo considerado. En consecuencia, **REVOCAR** la misma y dictar la siguiente sustitutiva: “I°.- HACER LUGAR, por lo considerado, a la demanda de prescripción adquisitiva veinteañal iniciada por Juan Carlos Pérez, DNI n° 12.121.109, respecto de un inmueble en mayor extensión, padrón inmobiliario n° 514.623, cuya superficie comprende 5086,4870 metros cuadrados según plano n° 67.465/13 del 10/09/2013 y que consta de la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción I, Sección 21, Lámina 4, Parcela 52C, Padrón N° 514623, Matrícula Catastral 7836, Orden 285, inscrita en el Registro de la Propiedad en Matrícula Registral N-41094. II. DECLARAR que el plazo de prescripción se cumplió el 06/08/2007 (art. 1.905 del CCyCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del accionante, por lo considerado. III. COSTAS, a la parte demandada.”

**II. COSTAS DE ESTA ALZADA**, como se consideran.

**III. HONORARIOS**, reservar pronunciamiento para su oportunidad.

**IV. REMITIR ESTAS ACTUACIONES A ORIGEN**, a fin de que se proceda a dictar las medidas pertinentes a fin de dar cumplimiento con lo aquí resuelto.

La presente sentencia es dictada por dos miembros del Tribunal por existir coincidencia de votos entre el primer y segundo votante (art. 23 bis de la LOT, texto incorporado por la Ley N° 8.481).

**HÁGASE SABER**



**ÁLVARO ZAMORANO MARCELA FABIANA RUIZ**

Ante mí:

**FEDRA E.LAGO**

**Actuación firmada en fecha 29/04/2025**

Certificado digital:  
CN=LAGO Fedra Edith, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27206925375

Certificado digital:  
CN=ZAMORANO Alvaro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23223361579

Certificado digital:  
CN=RUIZ Marcela Fabiana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27223364247

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