

Expediente: **3044/13**

Carátula: **NIEVA RAMON DONATO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VI**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **11/04/2023 - 00:00**

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

900000000000 - LOBO, ALBERTO LUCINDO-DEMANDADO/A

900000000000 - LOBO, ANDRES REYES-DEMANDADO/A

27132780329 - NIEVA, OTILIA NICASIA-ACTOR/A

27132780329 - NIEVA, ELBA DEL VALLE-ACTOR/A

900000000000 - LOBO, DANIEL ANDRES-HEREDERO/A DEMANDADO/A

900000000000 - IBARRA, DANIEL BONIFACIO-DEMANDADO/A

900000000000 - RODRIGUEZ, JAEI MELCHORA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27132780329 - NIEVA, RAMON DONATO-ACTOR/A

27132780329 - NIEVA, BENITA-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI

ACTUACIONES N°: 3044/13



H102064290948

JUICIO: NIEVA RAMON DONATO Y OTROS s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

EXPTE. N° 3044/13 - FECHA DE INICIO: 17/10/2013

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 10 DE ABRIL DE 2023

Y VISTO:

Para dictar sentencia en los presentes autos y;

RESULTA:

Que se presentó la letrada María Ángela Ledesma en el carácter de apoderada de Ramón Donato Nieva, Otilia Nicasia Nieva, Benita Nieva y Elba del Valle Nieva. Respecto de los dos primeros actores, el carácter se acreditó conforme poder general que adjuntó (ff. 02/03) y respecto a las dos últimas, cfr. ley 6314. Promovió demanda de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en la localidad de El Puestito de Arriba, Departamento de Burruyacú de esta provincia cuyos datos son: Circunscripción I, Sección G, Lamina 272, Parcela 96; 89 E; 89 DI, identificado con los siguientes padrones a) Padrón N° 95 799 - matricula 26 504, Orden I; b) Padrón 95 521 Matricula 26 208, Orden 8 y c) Padrón 98 165 Matricula 26 208 Orden 25. La demanda tramitó en un comienzo en el juzgado de igual fuero de la III° Nominación. Relató que los actores son hermanos entre sí, hijos de Secundino Apolonides Nieva y de Francisca Pracias Nieva y que fueron sus padres quienes ocuparon las tierras de litis desde el año 1947. Afirmó que la referida ocupación fue a título de dueño, ya que sus mandantes cercaron el inmueble, lo cultivaron, criaron animales, edificaron su vivienda y allí nacieron sus cuatro hijos. Indicó que los actores continuaron ejerciendo la posesión de

sus padres *animus domini*, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida. Destacó que a la fecha de la demanda (17/10/2013), el actor Ramón Donato Nieva vive en el inmueble junto a su esposa, hijos y nietos al igual que sus hermanas, quienes realizaron diferentes actos posesorios desde hace más de 60 (sesenta) años. Entre ellos, mencionó la cría de animales equinos, porcinos y aves de corral, plantación de vegetales variados que se convirtió en una huerta de cuyos frutos se sirven. Señaló que la propiedad se encuentra totalmente delimitada con postes, alambres, tiene luz eléctrica y antena de televisión satelital. Invocó además que el inmueble se encuentra edificado con una construcción de material para los dormitorios, baño y comedor, predio que es parte esencial de la vida de toda la familia de los actores y sus familias. Destacó que recién en oportunidad de confeccionar el plano de mensura se pudo regularizar el pago del impuesto inmobiliario, el que ya se encuentra abonado bajo el padrón 95 521, nomenclatura catastral: Circ. I, Secc. G, L/M 272, Parcela 96.

Expuso que los actores desconocen los datos del titular registral del inmueble, por lo que, en cumplimiento con el art. 24 de la Ley 14 159, solicitan que oportunamente se libren los oficios a los organismos correspondientes para su determinación. Adjuntó la prueba documental obrante a ff. 02/44 cuyo detalle en original consta en la nota actuarial de f. 59. Posteriormente la actora recusó sin causa a la titular del juzgado sorteado (Dra. Gasparotti) y el proveyente hizo conocer a las partes que intervendrá en la presente causa (f. 56). Las coactoras Elba del Valle Nieva y Benita Nieva obtuvieron resolución favorable de beneficio para litigar sin gastos.

Librados los oficios del art 24 de la ley 14 159, la Dirección de Catastro informó los siguientes contribuyentes: a) Padrón 95 799 a nombre de Alberto Lucindo Lobo y Andrés Reyes Lobo; b) Padrón 95 521 a nombre de Mancomunidad de Díaz y c) Padrón 98 165 a nombre de Daniel Bonifacio Ibarra. El registro inmobiliario informó que según índice de titulares de dominio, no consta el antecedente de dominio del inmueble en cuestión. Posteriormente el Juzgado Electoral informó el domicilio de los Sres. Lobo, con la salvedad que el Sr. Lobo Andrés Reyes se encuentra fallecido. Respecto a los dos restantes, informó que no registran antecedentes en sus archivos. Por su parte, la Comuna rural de “El Puestito” informa que Mancomunidad de Díaz no es una persona física, sino una zona. Posteriormente, Mesa de entradas informó que no existe sucesión abierta a nombre de Andrés Reyes Lobo y Daniel Bonifacio Ibarra, por lo que se ordenó su citación y/o de sus herederos y/o de quien se considerare con derecho sobre el inmueble por edictos. Sin que nadie se presentara, se designó defensor de ausentes para ambos demandados. Se corrió traslado de la demanda a Alberto Lucindo Lobo, quien no la contestó y se lo declaró rebelde.

Se presentó la Defensora Oficial Lidia Beatriz de Tejerizo en representación de los ausentes Lobo Andrés Reyes y Daniel Bonifacio Ibarra y contestó demanda solicitando su rechazo. Abierto a prueba el presente proceso, la Defensora denunció la existencia de herederos del demandado fallecido Lobo Andrés Reyes en las personas de: a) Daniel Andrés Lobo en el carácter de hijo y b) Jael Melchora Rodríguez como cónyuge supérstite, cuyos domicilios denunció. Asimismo afirmó que tomó conocimiento que Daniel Bonifacio Ibarra y su familia se encuentran viviendo en “El Puestito de arriba, Burruyacú”, siendo una familia conocida en la zona. Los plazos procesales se suspendieron y se sustanció la demanda con Daniel Andrés Lobo, Jael Melchora Rodríguez y Daniel Bonifacio Ibarra, a quienes posteriormente se los declaró rebeldes. La parte actora ofreció y produjo prueba documental, informativa, pericial y de inspección ocular, mientras que la demandada no ofreció prueba. Practicada la planilla fiscal, consta el pago de Ramón Donato Nieva. Seguidamente la actora presentó sus alegatos y la Sra. Agente fiscal emitió dictamen (11/04/22). Los autos pasaron a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. No obstante la declaración de rebeldía de Alberto Lucindo Lobo, Daniel Andrés Lobo, Jael Melchora Rodríguez y Daniel Bonifacio Ibarra, en los procesos de usucapión en razón de encontrarse en juego intereses de orden público, la parte actora debe ineludiblemente acreditar los presupuestos exigidos por la ley. Estos son “el *corpus*” y el “*animus*” referidos en la demanda, como así también todos los requisitos legales indispensables para la procedencia de la acción que pretende (artículos 2351 y 4015 del Código Civil). Las razones para apartarse de las presunciones que surgían de la rebeldía que preveía el ex Código Procesal Civil -vigente en el trámite de este expediente-, radican por un lado en que todo el régimen de los derechos reales interesan de manera directa o inmediata al orden público, especialmente tratándose del dominio estructurado legalmente con criterio institucional (arts. 2513 y 2514 Código Civil). Y, por otro lado en que la sentencia, que puede llegar a adquirir autoridad y eficacia de “*res judicata erga omnes*”, puede afectar los derechos de terceros (Lapalma Bouvier, Néstor D. “El proceso de usucapión”, páginas 152/153; Arean de Díaz de Vivar “Juicio de usucapión”, página 259; Fenochietto - Arazí “Código Procesal Comentado”, Tomo III, página 641, CCCC Sala IIa 28/11/1.999, In re: Dumit José Luis s/ prescripción adquisitiva). Por ello, resulta indiferente la postura jurídica asumida por la demandada, en tanto no resulta suficiente el mero desinterés del titular de la propiedad ni su asentimiento expreso a la acción. De allí que conforme a la legislación vigente en la materia, en el proceso de prescripción adquisitiva es imprescindible la prueba fehaciente de los hechos en que se funda. Se debe señalar que tanto en el régimen de fondo actual (CCCN) como en el derogado (CC), quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar primero el “*corpus*” posesorio, vale decir, el ejercicio de un poder físico sobre la cosa y segundo, el “*animus domini*” o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro. Y, por último, debe acreditar el transcurso del tiempo que marca la ley en 20 años. Sumado a que, por la naturaleza particular de este modo de adquisición de dominio, la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia. Ello, debido a que se pretende obtener un título con validez *erga omnes* y en ello está interesado el orden público (cfr. Claudio Kiper - Mariano C. Otero “prescripción adquisitiva”, Buenos Aires, La ley 2° ed. Pag 281).

2. Los actores fundaron el inicio de la posesión que alegan en la ocupación originaria de sus padres, la que se inició -a título de dueños- en el año 1947. En su relato no refieren a un instrumento originario que les sirva como causa de la posesión invocada. Sin embargo, el requisito de la existencia de justo título y buena fe no se requiere para la adquisición de dominio por medio de la prescripción larga. Ello así, en tanto solo debe acreditarse 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida. Los accionantes acompañaron plano de mensura para prescripción adquisitiva (f. 07) en cumplimiento con el art 24 de la ley 14 159 y adjuntaron además, abundante documentación que acredita los extremos referenciados.

El acta de constatación notarial del 20/04/1998 requerida por Ramón Donato Nieva instrumentada en escritura pública N° 163 por la escribana Olga Catalina Moreno de Odstroil (ff. 09 y 10), contiene dos puntos relevantes. Por un lado, transcribe los dichos del requirente en cuanto a que posee el inmueble sito en “El Puestito de arriba” (Depto. Burruyacú) junto a sus hermanas desde que nació, puesto que sus padres vivieron siempre allí. Concluyó que su familia se encuentra en posesión de esas tierras desde hace más de cincuenta años. Por otro lado, la fedataria hizo constar que se trasladó al inmueble de litis y pudo constatar que el actor vive allí junto a su familia, donde tiene su casa y su trabajo. La notaria constató además, que en el inmueble se encuentra cercado con alambre y que el actor tiene cría de animales. Seguidamente hizo constar los dichos de vecinos de la zona -cuyos datos describió- referidos a que conocen a los actores y que les consta que viven allí de toda la vida. Agregaron que nunca nadie perturbó esa posesión y que siempre supieron que esas tierras eran de Don Scundino Apolonides Nieva (padre de los accionantes). Además de este documento, se acompañó una segunda acta de constatación requerida el 12/01/2013 por Benita Nieva instrumentada en escritura pública N° 44 por la misma escribana (ff. 11 a 18). En ella se transcriben los dichos de la requirente en cuanto a que vive en el inmueble de litis desde el año 1947, donde también lo hacen sus hermanos Ramón Donato, Elba del Valle y Otilia Nieva. La notaria hizo constar que se trasladó hasta la propiedad donde vive la requirente, que el sector se encuentra perfectamente delimitado, y que en el norte se encuentran dos casas y distintas

construcciones independientes. Por último, verificó que al costado oeste existe una granja con cerdos, gallinas, pavos y patos, y que en el fondo observa una plantación de maíz. Las fotografías adjuntas al acta ilustran las descripciones realizadas y se encuentran certificadas. La cría de animales antes aludida, se respalda además con la constancia de transferencia de ganado sellada por la Policía de fecha 19/05/2005 extendida a nombre del actor (f. 27), con las declaraciones testimoniales y con la prueba pericial.

2.1. Las partes también acompañaron recibos de pago de i) EDET correspondientes a los años 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003 y 2007 (ff. 19 a 23) en los que se consigna a Ramón Nieva como titular del servicio del inmueble sito en “El puestito”; ii) informe de EDET que respalda el inicio de la conexión del servicio de luz en el año 1998 a nombre de los actores (SAE 06/11/21); iii) recibos de pagos del impuesto inmobiliario correspondiente al año 2012 (ff. 28 a 31 y 35); iv) estado de cuenta tributaria emitida por la DGR en fecha 19/11/2012 que refleja los pagos realizados en el año 2012 (f. 32). Por otra parte, consta documentación ilustrativa del largo período por el cual los actores residieron en el inmueble a usucapir. Entre ellos: i) Actas de nacimiento de los hijos del actor Ramón Donato Nieva de fechas 01/09/1977, 26/02/1980, 24/03/1982 y 11/08/1984 en las que se consigna como domicilio de los padres el inmueble de litis (ff. 40/44); ii) informe presentado por la Cámara Nacional Electoral (SAE 11/11/2021) del que consta Ramón Donato Nieva tiene domicilio en el inmueble a usucapir desde el año 1973; iii) Notas de la Directora de la Escuela “El puestito” de fecha 01/10/13, quien manifiesta que los hijos del actor (*cfr.* actas civiles) Cristina Yolanda Nieva, Sonia Vanesa Nieva, Margarita Nieva y Norberto Alejandro Nieva aprobaron el 7mo grado en dicha institución en los años 1998, 1996, 1994 y 1982 respectivamente (ff. 36/39); iii) facturas de Direct tv correspondiente a periodos del año 2007 y 2008 en las que se consigna a Ramón Donato Nieva como titular del servicio y al inmueble sito en

“El Puestito” (ff. 33/36).

3. El dictamen pericial presentado por la Arquitecta Silvia Josefina Ojeda describe el inmueble de litis (SAE 23/11/21) y aporta elementos valiosos sobre las construcciones realizadas por los hermanos Nieva. La perito hizo constar que realizó un recorrido por la propiedad ubicada en “El Puestito de Arriba” compuesta de 12 has y constató la existencia de varias construcciones aisladas destinadas a diversos usos. Indicó que en la propiedad viven familias, que cada una posee viviendas independientes y que cuentan con dependencias de servicios. Preciso que el Sector “A” se compone de una vivienda principal construida de material, mampostería de ladrillos revocada, cubierta de chapas, carpintería totalmente terminada y buenas condiciones de habitabilidad. Afirmó que cuenta con 4 habitaciones, un comedor y baño completo y que la antigüedad de esta construcción es de 25 años aproximadamente. Refirió además a una segunda construcción en este sector -más nueva- con idénticas características a las descriptas. Sostuvo que en el sector “B” se encuentra una vivienda construida con mampostería de ladrillos sin revocar y techo de chapa, la que también tiene cocina comedor, habitaciones y baño completo. Agregó que adyacente a ésta construcción, se ubican sectores de guardado y gallineros de idénticas características a las antes descriptas. Seguidamente indicó que el sector “C” cuenta con una vivienda también construida en mampostería de ladrillo y techo de chapa con habitaciones en un solo ambiente y que también cuenta con un sector de guardado, gallineros y un quinchó. Indicó que tanto la segunda vivienda del sector “A” como las viviendas de los sectores “B” y “C” tiene una antigüedad de 15 años aproximadamente. En cuanto a los servicios del inmueble, explicó que cuenta con agua potable, gas envasado en la cocina, luz eléctrica en todas las dependencias con medidores independientes en cada unidad, televisión satelital e internet. El dictamen contó con fotografías de cada sector (A, B y C) que ilustra y coincide con las descripciones realizadas por la experta.

3.1. Complementariamente, los testigos Eradio Pascual Díaz, Sixto Apolino Díaz, Lobo Luis Guillermo y Sofranor Cipriano Frías brindaron sus declaraciones ante el Juzgado de Paz de Burruyacú (SAE 16/12/21). Todos coincidieron en manifestar que conocen a los actores por ser vecinos desde hace muchos años y que viven en el inmueble de litis con sus parejas, hijos y nietos. El testigo Guillermo Lobo aclaró que su relación de vecindad se inició desde que “nació”. Al preguntarles respecto de la antigüedad en su residencia en el inmueble, el testigo Lobo sostuvo que lo hacen desde hace 50 años y el testigo Sixto Díaz afirmó que si bien desde hace 15 años empezaron a construir, anteriormente los actores vivían con sus padres en el mismo terreno. Todos los testigos coincidieron en que los hermanos Nieva son los dueños del inmueble ya que fueron nacidos y criados en el lugar. Con relación a la actividad que los hermanos desarrollan en el inmueble, los cuatro deponentes respondieron que se ocupan de la cría de animales y de la siembra de maíz. Por último, manifestaron que las tierras de “El Puestito de arriba” cuentan con conexión eléctrica desde hace décadas y que antes de ello, se alumbraba con mechero a querosene y velas. Concluyeron que los hechos sobre los que han sido interrogados son de público conocimiento de todos los vecinos de la zona, de la Comuna rural y de la Comisaria.

Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte de los hermanos Nieva; de que se efectuaron actos posesorios consistentes en construcciones, cría de animales y sembrado en la tierra (maíz y zapallo). Destaco el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que si bien la Ley n° 14 159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido.

4. La inspección ocular practicada por el Juez de Paz de Burruyacú (SAE 03/11/21) coincide con las conclusiones arribadas por la Arq. Ojeda en cuanto a la existencia de las construcciones de viviendas descriptas. En esta prueba, además, se constataron dos datos relevantes. Por un lado, que efectivamente en las tierras compuestas de 12 has, viven los hermanos Nieva y lo hacen junto a sus respectivas familias (hijos y nietos de cada uno). Y por otro lado se respaldó el sembrado de maíz y la existencia de corrales de animales, quinchos y depósitos de madera. Esta inspección ocular se muestra como un elemento necesario para el conocimiento de la realidad del inmueble que se intenta usucapir, asignando primacía a la verdad material.

Acerca del carácter ostensible (público), pacífico, continuo e ininterrumpido de la posesión sobre el inmueble a usucapir, resulta relevante la producción de la prueba testimonial. Ello así, puesto que de las respuestas de los testigos Eradio Pascual Díaz, Sixto Apolonio Díaz, Sofanor Cipriano Frías y Luis Guillermo Lobo, puede inferirse que se encuentran cumplidos dichos extremos. Tengo presente además, la ausencia de prueba que acredite una posesión violenta o que haya acaecido alguna causal de interrupción de la posesión, lo que genera la convicción suficiente de que se encuentran reunidos los elementos necesarios para que se configure una posesión *ad usucapionem*.

4.1. Para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble, el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Ello se logra cuando las diferentes pruebas arriadas conforman e integran armónicamente lo que se denomina "prueba compuesta". 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). En el presente caso, las pruebas producidas por los actores valoradas en su conjunto, me generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos establecidos en el Código Civil y Comercial para hacer lugar a la acción. Finalmente, conforme al actual artículo 1905 del CCCN y siguiendo la pauta fijada por nuestra Excma. Cámara Civil y Comercial, Sala 3, en autos *"MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA"*, Sent. n° 551, 14/10/2015; y sin que

implique tomarlo como una regla general, dado que el artículo 1905 CCCN no lo establece así, resulta razonable en la especie fijar como fecha en la que se produce la adquisición del dominio por la prescripción adquisitiva, el día anterior a la demanda, esto es el 16/10/2013. 5. Costas: Corresponde aplicar el art 479 (Ley 9531 - capítulo de prescripción adquisitiva), que dispone: "*No se impondrán las costas a los demandados y terceros que no hubieran formulado oposición*". En mérito a ello, las costas se imponen a la parte actora.

Por todo lo considerado;

RESUELVO:

I°. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por: a) Ramón Donato Nieva DNI 11 868 560 estado civil casado; b) Otilia Nicasia Nieva DNI 10 017 608 estado civil casada; c) Benita Nieva DNI 05 713 532, estado civil casada y Elba del Valle Nieva DNI 10 944 100, estado civil casada. En consecuencia, declaro adquirido desde el 16/10/2013 por usucapión el inmueble sito en la localidad de El Puestito de Arriba, Departamento de Burruyacú de esta provincia cuyos datos son: Circunscripción I, Sección G, Lamina 272, Parcela 96; 89 E; 89 DI, identificado con los siguientes padrones a) Padrón N° 95 799 - matrícula 26 504, Orden I; b) Padrón 95 521 Matrícula 26 208, Orden 8 y c) Padrón 98 165 Matrícula 26 208 Orden 25. El inmueble cuenta con una superficie de 12 has y sus linderos son: al sur con Camino a la Higuera, al oeste con Camino vecinal y propiedad de Benjamín Díaz, al Norte con Daniel Bonifacio Ibarra (hoy sus herederos) y al Este con camino vecinal y Nieva Jesus Pompeo.

II°. PREVIO pago de los causídicos, y aportes de ley, expídase testimonio para su inscripción en el Registro Inmobiliario.

III°. COSTAS, conforme se consideran.

IV°. RESERVAR, pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad.

V°. HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 10/04/2023

Certificado digital:

CN=LAFUENTE Jesus Abel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20144806132

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