

Expediente: **915/18**

Carátula: **BELMONTE FRANCISCO C/ MARTORELL ANTONIO Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **08/08/2023 - 00:00**

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

90000000000 - **MARTORELL, ANTONIO-DEMANDADO/A**

90000000000 - **VILLAFAÑE DE MARTORELL, NIEVES-DEMANDADO/A**

20100105943 - **BELMONTE, FRANCISCO-ACTOR/A**

01

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común V

ACTUACIONES N°: 915/18



H102054523101

JUICIO: BELMONTE FRANCISCO c/ MARTORELL ANTONIO Y OTRA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - 915/18 - I.:13/04/2018

San Miguel de Tucumán, 07 de agosto de 2023.

AUTOS Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "BELMONTE FRANCISCO c/ MARTORELL ANTONIO Y OTRA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" - 915/18, de cuyo estudio

RESULTA

1. Escrito de demanda. Que en pág. 11/16 Francisco Belmonte, por intermedio de su letrado apoderado, inicia juicio de prescripción adquisitiva de dos inmuebles colindantes ubicados sobre calle Colombres S/N de la ciudad de Tafí Viejo, identificados con Padrón Catastral N° 83553, que figura a nombre de Martorell Antonio, y Padrón Catastral N° 83555 que figura a nombre de Martorell Antonio y de Villafañe de Martorell Nieves, por lo que la demanda se entabla contra los antes nombrados. Ambas propiedades comparten la siguiente nomenclatura catastral: Matrícula N° 23313, Orden N° 713 y 715 (respectivamente), Circ. I, Secc. F, Manz o Lam. 1, Parc. 12 y 10 (respectivamente). Indica las medidas de cada inmueble y linderos, según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 77358/18, Expte. N° 2596-S-18 de fecha 22/03/2018, a los que me remito. Además, aclara que en la parte central del inmueble hay una fracción de terreno a nombre de Roberta Saa López.

El actor afirma ser cesionario y continuador de la posesión pública, pacífica, de buena fe y no interrumpida de los inmuebles en cuestión por un periodo mayor al requerido por la ley. Explica que los inmuebles objeto de la litis pertenecieron a Martorell Francisco José con DNI N° 7.090.775, por posesión pública pacífica e ininterrumpida de más de 30 años, y que aquella posesión le fue transmitida al actor mediante Escritura Pública de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios N° 44 de fecha 02/02/2018. Continúa expresando que a partir de ese momento continuó ejerciendo la misma sin ningún tipo de interrupción, a la vista de los vecinos del lugar, comportándose como un verdadero dueño.

Comenta que realizó actos posesorios y de administración, tales como limpieza, alumbrados, división en otros lotes, etc. Además, se hizo cargo del pago de impuestos, tasas, servicios y contribuciones, como lo hacía el cedente. Incluso recuerda que, el cedente en cuestión, desde el año 1977 hasta 2006, realizó una explotación comercial en el lugar, "cortada de ladrillos", actividad que fue muy conocida en toda zona de Tafí Viejo, encontrándose inscripto por dicha actividad comercial en el organismo público de contralor y en el Ministerio de Trabajo de la Nación - delegación regional Tucumán.

Aclara que, al finalizar su explotación comercial, el cedente, continuó ejerciendo la posesión mediante la preservación y el cuidado de los inmuebles, alambrando el perímetro, desmalezando, entre otros.

Funda su derecho, ofrece pruebas y solicita que oportunamente se haga lugar a la prescripción solicitada.

2. Trámite procesal establecido por la Ley Nacional N° 14.159. Requerido los informes de rigor, en primer lugar, obra agregado el oficio de la Dirección de Rentas Municipales de la Municipalidad de Tafí Viejo (pág. 119/123) según el cual del inmueble con padrón N° 83553 figura como contribuyente Nacusse José en concepto de Cisi, y del padrón N° 83555 figura como contribuyente del impuesto Cisi Martorell Antonio y Sra.

En pág. 127/133 obra agregado el oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia cuyo Reporte de Búsqueda informa que respecto del padrón N° 83533 figura como titular de dominio el Sr. Antonio Martorell y respecto del padrón N° 83555 figuran como titulares de dominio en un 50% cada uno Antonio Martorell y Nieves Villafañe de Martorell; así mismo adjunta informe de dominio del padrón N° 83533.

Por su parte la Dirección General de Catastro - Sección Inmuebles Fiscales informa que los inmuebles objeto de la litis no figuran como de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia (pág. 141/147).

A su turno, en pág. 155/160 la Dirección General de Catastro informa que del padrón N° 83553 figura como contribuyente y como titular el Sr. Antonio Martorell, y del padrón N° 83555 figuran como titulares Nieves Villafañe y Antonio Martorell y como contribuyente Antonio Martorell.

Finalmente, la Dirección General de Rentas de la Provincia informa en pág. 163/169 que ambos padrones registran como contribuyente a Antonio Martorell.

Por escrito de fecha 06/09/2018 el actor adjunta informe de dominio del Padrón N 83555 expedido por el Registro Inmobiliario, del que surge que Antonio Martorell y Nieves Villafañe de Martorell son titulares en un 50% cada uno del bien.

2.1 Ahora bien, por informe requerido a la Junta Electoral (pág. 182) se determina que el Sr. José Nacusse registraba domicilio en Perú a Norte N° 400 de Tafí Viejo y que falleció el 19/04/1919. Informando posteriormente Mesa de Entradas Civil que no se registra iniciado un sucesorio.

El informe de la Junta Electoral de pág. 220 indica que Nieves Villafañe registraba su domicilio en calle Centenario N° 168 de Tafí Viejo y que falleció el 24/10/1983, mientras que Antonio Martorell registraba su domicilio en Av. Aconquija N° 45 de Yerba buena y que falleció el 05/12/2011. Por informe de Mesa de Entradas Civil de pág. 239 se indica que no se encuentra iniciada ninguna sucesión a nombre de Villafañe de Martorell Nieves y que sí se registra ingreso de una sucesión a nombre de Martorell Antonio, en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación, conforme la tirilla que se adjunta. Librado oficio a dicho Juzgado, el mismo informa en fecha 28/07/2020 que en el sucesorio "Martorell Antonio s/ Sucesión" Expte. N° 3696/12 se dictó declaratoria de herederos (23/09/2014) por la cual se declara herederos universales del causante a María del Lujan Balart en carácter de cónyuge supérstite y a Susana Leonor Martorell, Héctor Antonio Martorell y Gustavo Enrique Martorell en carácter de hijos, además se informa el domicilio que los mencionados herederos denunciaron como domicilio real.

Por decreto de fecha 14/10/2020 se ordena correr traslado de la demanda a María del Lujan Balart, Susana Leonor Martorell, Héctor Antonio Martorell y Gustavo Enrique Martorell, de lo que se da cumplimiento conforme constancias de fecha 29/06/2021, 01/07/2021, 06/08/2021 y 31/08/2021.

Por providencia de fecha 12/10/2021 se ordena publicar Edictos para hacer conocer la iniciación del presente juicio a Antonio Martorell y Nieves Villafañe de Martorell, los mismos fueron debidamente publicados conforme constancia agregada en fecha 31/03/2022.

Transcurrido el plazo dispuesto sin que se hayan apersonado los citados, se designa Defensor Oficial de Ausentes resultando designada la Sra. Defensora Oficial de Ausentes de la Ila. Nominación a quien se le corre traslado de la demanda conforme consta en fecha 07/12/2021.

3. Contestación de demanda. Por escrito del 30/05/2022 la Sra. Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación asume representación de los titulares registrales Antonio Martorell y de Nieves Villafañe y/o de sus eventuales herederos y contesta demanda negando, de manera general y particular todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda y la autenticidad de la documentación. Finalmente solicita el rechazo de la demanda por no encontrarse cumplidos los recaudos exigidos por la ley para la procedencia de la adquisición de dominio por el transcurso del tiempo.

4. Tramite procesal de la causa. Por decreto del 05/07/2022 se abre la causa a pruebas y, en virtud de lo dispuesto por la Acordada N° 1079/2018 el periodo probatorio del presente proceso tramita por el régimen de la Oralidad dispuesto en la mencionada acordada. Se fija fecha de Primera Audiencia para el día 21/09/2022 cuya acta obra agregada en igual fecha. En cuanto a las pruebas proveídas en el acto de la audiencia previamente referida, las partes ofrecieron las siguientes:

Por el actor (09/08/2022):

Prueba instrumental. Constancias de autos y documentación agregada.

Prueba de Inspección Ocular. La misma se llevó a cabo el 31/10/2022 (agregada en autos el 04/11/2022).

Prueba Informativa. Ofrece oficio a la Municipalidad de Tafí Viejo (no producido), al Ministerio de Trabajo de la Nación - delegación regional Tucumán (contestado en fecha 26/02/2023 no informa) y a la Secretaría de Trabajo de Tucumán (no producido).

Prueba Testimonial. Solicita se cite como testigos a Gordillo Claudia Rosa con DNI N° 29.082.829 y a Rodríguez Francisco Antonio con DNI N° 13.317.608, los que deponen en el acto de Segunda Audiencia.

Por la demandada (08/08/2022):

Prueba instrumental. Constancias de autos.

El 26/02/2023 se celebra la Segunda Audiencia de Vista Causa, acto en el cual prestaron declaración los testigos ofrecidos. En la misma audiencia la Sra. Defensora formula tachas en contra de la testigo Gordillo, de la que se corre traslado y se da por clausurado el período probatorio. Asimismo, ambas partes proceden a efectuar sus alegatos y, notificándose las partes de la planilla fiscal confeccionada para el día de la audiencia quedan estos autos en condiciones de dictar sentencia y,

CONSIDERANDO

1. Hechos y pretensiones. El actor inicia juicio de prescripción adquisitiva en contra de Antonio Martorell y de Nieves Villafañe de Martorell respecto de dos inmuebles colindantes ubicados sobre calle Colombres S/N de la ciudad de Tafí Viejo, identificados con Padrón Catastral N° 83553, que figura a nombre de Martorell Antonio, y Padrón Catastral N° 83555 que figura a nombre de Martorell Antonio y de Villafañe de Martorell Nieves. Asevera ser cesionario y continuador de la posesión pública, pacífica, de buena fe y no interrumpida, que Francisco José Martorell, con DNI N° 7.090.775, ejerció sobre los inmuebles en cuestión durante más de 30 años. Explica que aquella posesión le fue transmitida al actor mediante Escritura Pública de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios N° 44 de fecha 02/02/2018. Y continúa expresando que a partir de ese momento continuó ejerciendo la misma sin ningún tipo de interrupción, a la vista de los vecinos del lugar, comportándose como un verdadero dueño.

Por su parte y, no habiéndose presentado los demandados y/o sus herederos, asumió la representación de los mismos la Sra. Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación quien rechaza la demanda asegurando que no se encuentran cumplidos los requisitos legales para adquirir el dominio por usucapión.

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 por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Código 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 Código 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. Aida 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, puesto que la pretensión del actor se funda en la accesión de su posesión a una preliminar que dataría de una fecha anterior a la entrada en vigencia del nuevo Código, 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 Código Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

3. Plano de Mensura: Determinado el marco normativo del presente proceso, debo decir que, tengo que la Prescripción Adquisitiva es un modo excepcional de adquirir el dominio, requiriéndose para ello una prueba cabal, insospechada, contundente, que demuestre no solamente el "corpus", sino también el "animus possidendi" dado que supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño, y ese hecho debe trascender con la publicidad.

Por lo tanto, la prueba acerca de los elementos constitutivos de la posesión, (el corpus y el ánimo), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de modo muy específico. Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que, en este medio de adquisición del dominio la prueba debe ser contundente, clara y convincente. (C.S.J. Tuc., Sentencia N° 1023 del 23/12/97 en autos "López de López, Ana María vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción Adquisitiva").

Así, considero suficiente a los fines del art. 24, inc. b) de la Ley 14.159, el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 77358/18 aprobado en fecha 22/03/2018 por la Dirección General de Catastro mediante Expte. N° 2596-S-18 cuyo original tengo a la vista, por lo que tengo por cierta la superficie y los linderos que constan en el mismo.

Si bien el plano de mensura identifica al inmueble conforme a derecho, tengo presente que la posesión no se prueba con la "confección y suscripción de los planos de mensura". El plano (en principio), no constituye acto posesorio, sino que se trata de un acto voluntario y ejecutado al solo fin de promover este juicio (Cfr. CCCI° Tuc." Fernández de Guzmán s/Posesión veinteñal", 2/9/86).

4. Cuestión de fondo. He de analizar minuciosamente las pruebas rendidas por la parte actora ya que, como es sabido, la prescripción adquisitiva es un modo excepcional de adquirir el dominio, requiriéndose para ello una prueba cabal, insospechada, contundente. De ese modo, la prueba acerca de los elementos constitutivos de la posesión, (el corpus y el ánimo), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta a la parte actora de modo muy específico.

Así, en el escrito de demanda, el accionante afirma ser continuador y cesionario de la posesión que ejerció durante 30 años el Sr. Francisco José Martorell respecto del inmueble objeto de la litis, declarando que el cedente desde el año 1977 hasta 2006, realizó una explotación comercial en el lugar, "cortada de ladrillos"

y que, al finalizar la misma, el cedente, continuó ejerciendo la posesión mediante la preservación y el cuidado de los inmuebles, alambrando el perímetro, desmalezando, entre otros. Asimismo, afirma que al continuar con la posesión, el actor realizó actos posesorios y de administración, tales como limpieza, alumbrados, división en otros lotes, etc., y que se hizo cargo del pago de impuestos, tasas, servicios y contribuciones, como lo hacía el cedente.

El Código Civil, establece en el artículo 2474, referido a las acciones posesorias, que el poseedor puede unir su posesión a la de la persona de quién la tiene, sea a título universal, sea a título particular. En el caso, el actor invoca haber adquirido las acciones y derechos posesorios que Francisco José Martorell ejercía sobre el inmueble objeto de la litis mediante un Contrato de Cesión. De la documental agregada en autos, el demandante acompaña Escritura N° 44 de fecha 02/02/2018 identificada como “Cesión de acciones y derechos posesorios”, que en este acto tengo a la vista. De dicha escritura surge que el cedente Martorell hace constar que posee el inmueble desde hace más de 30 años, como continuador de la posesión de su tío “Antonio Martorell”.

Para que la accesión de posesiones se opere, se requiere la existencia de un vínculo de derecho, de un título traslativo de dominio oneroso o gratuito que ligue al actor con el sucedido, porque, en su defecto, la condición de suceder invocada desaparece y sólo se tendrán dos posesiones distintas.

En cuanto a la carga probatoria, la doctrina y la jurisprudencia han resuelto que quien pretenda unir a su propia posesión la ejercida por poseedores anteriores debe acreditar no solamente el hecho de la posesión suya y la de aquellos, sino el vínculo jurídico que permita establecer que entre uno y otro poseedor existió un lazo de continuidad. Probada la posesión antigua y la actual existe una presunción hominis de que se ha poseído en el tiempo intermedio.

Tiene dicho nuestra jurisprudencia que *“Quien intenta interponer una prescripción, por acción o excepción, a través de accesión de posesiones, debe acreditar tres presupuestos: la posesión de su antecesor; el vínculo jurídico que unió la posesión del interesado con la de su antecesor; y por último el ejercicio posesorio del accionante ...-DRAS.: POSSE - IBAÑEZ DE CORDOBA.”* CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCION - Sala Unica - Nro. Sent: 69 Fecha Sentencia 31/03/2023.

Así, en virtud de la Escritura antes mencionada puedo tener por justificado el vínculo de derecho entre la posesión invocada por el Sr. Martorell y la invocada por el actor Belmonte, sin embargo, respecto al hecho de ambas posesiones resultará necesario analizar las restantes pruebas a los fines de su comprobación.

Por su parte, para el cómputo del plazo establecido en la ley (art. 4015 del C. Civil) para este modo de adquirir el dominio, resulta indispensable que el demandante acredite en debida forma el inicio de la posesión que invoca y que desde tal fecha mantienen la posesión con las cualidades exigidas para este instituto. Y, si bien, se debe reconocer que no se requiere una fecha precisa en cuánto al comienzo del cómputo del plazo, si basta con arrimar antecedentes que permitan establecer con cierta certeza el comienzo de la alegada ocupación.

Ahora bien, en cuanto a la mentada certeza sobre el comienzo de la posesión, el actor informa que el cesionario y anterior poseedor ejerció la misma por las de 30 años y que, incluso realizó una explotación comercial de “cortada de ladrillos” en el mismo desde el año 1977, por lo que se podría tomar como fecha de inicio la antes mencionada, sin embargo, pese a tener por acreditado el vínculo jurídico (Cesión) que une la posesión de Martorell con la del actor, resulta fundamental acreditar la posesión de cada uno y el inicio de las mismas.

En cuanto a la posesión del anterior poseedor y cedente, la documentación respaldatoria no acredita la misma, puesto que el actor adjunta cinco libros especiales de remuneración (Ley 21.297 - art. 52) llevados por el cedente Martorell que se encuentran intervenidos por la Dirección Provincial del Trabajo, pero en ninguno se menciona que el domicilio del negocio sea en el de José Colombres S/N, es decir, el domicilio del inmueble objeto de la litis.

Así tengo a la vista el Registro de Remuneraciones N° 2572, del que surge que el mismo pertenece Martorell Francisco José con negocio de "Cortada de Ladrillos" y con domicilio en La Paz S/N Tafí Viejo, y que fue sellado y rubricado por el Ministerio de Trabajo de la Nación, Delegación Regional Tucumán el 29/06/1977; en el Registro de Remuneraciones N° 06521 surge que el mismo pertenece a la actividad "Cortada de Ladrillos", que la misma perteneciente a Martorell Francisco José con domicilio en Perú Norte N° 999 Tafí Viejo y que fue sellado y rubricado por la Dirección Provincial del Trabajo (DPT) el 06/09/1994; en el Registro de Remuneraciones N° 2572 surge que el mismo pertenece Martorell Francisco José con negocio de "Cortada de Ladrillos" y con domicilio en La Paz S/N Tafí Viejo, y que fue sellado y rubricado por el Ministerio de Trabajo de la Nación, Delegación Regional Tucumán el 14/07/1982; otro Registro de Remuneraciones con igual numeración que el anterior (N° 2572) e iguales datos, que fue sellado y rubricado en fecha 17/05/1988; y finalmente el Registro de Remuneraciones N° 18568 consigna que el mismo pertenece a Francisco José Martorell con el negocio "Cortada de Ladrillos" con domicilio en Perú N° 999 de Tafí Viejo y que fue sellado y rubricado el 04/05/2006. Del análisis de los libros antes descriptos no surge con claridad dirimente que la explotación referida se haya llevado a cabo en el inmueble objeto de la litis, puesto que en ninguno de dichos instrumentos se menciona como domicilio de la actividad comercial el de José Colombres S/N (identificado así en el Plano de Mensura y en el escrito de demanda) o como José Colombres altura N° 800 entre calle Los Andes Prolongación y Camino del Perú (identificado de ese modo en el Contrato de cesión) sino que se mencionan otros domicilios diferentes, como ser La Paz S/N o Perú N° 999.

En cuanto al resto de la documentación original acompañada por el actor, tengo a la vista dos comprobantes de pago del Plan de pagos de CISI de fecha 25/01/2018 (uno del padrón N° 83555 identificado como plan 12343 y otra del padrón N° 53553 identificado como plan 12384), además se adjuntan los períodos incluidos en el mencionado plan de pagos que abarca algunos meses del año 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

En cuanto al contrato de cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 02/02/2018 antes mencionado, de más está decir que, si bien prueba el vínculo de derecho entre quien afirma haber poseído el inmueble por 30 años y quien continúa aquella invocada posesión, el mismo no es suficiente por si mismo, pues como ya se dijo para que sea posible la accesión de posesiones pretendida por el actor, resulta necesario probar no solo el vínculo jurídico que las une, sino también el hecho de la posesión de aquel con quien quiere unir su posesión (cedente) y la propia, lo que hasta aquí y con la documentación acompañada no sucede.

Y es que, tampoco se acompaña otros instrumentos que permitan inferir que se mantiene la posesión durante los años que exige la ley; ya sea fotografías del inmueble, boletas de pago de impuestos (me remito a la descripción del Plan de Pagos de CISI), de servicios, de tasas municipales, entre otras que, en la generalidad de este tipo de procesos se suelen acompañar como prueba documental a los fines de probar la posesión continua a lo largo de los años; no siendo eficaz la sola mención de actos posesorios como ser: limpieza, alumbrados, división en otros lotes, el pago de impuestos, tasas, servicios y contribuciones y la explotación de un negocio comercial lo que no fue posteriormente acreditado por ningún medio de pruebas.

Es sabido que, a la luz de lo dispuesto por la ley 14.159 las boletas de pago de impuestos y servicios se erigen como un requisito esencial y conforme lo expresa nuestra Corte de Justicia local "dentro del proceso de usucapión una de las formas de acreditar el *ánimus domini* es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, ello basado en que el afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad" (Corte Suprema de Justicia Corte Sentencia: 1054 de fecha 09/11/2007).

Si bien, el pago de impuestos no acredita por si solo la posesión (el corpus y el animus) y su extensión en el tiempo, lo cierto es que tiene un valor complementario de otras probanzas a los fines de acreditar los actos posesorios invocados. En autos, el actor solo adjunta un plan de pagos de Cisi de los padrones del inmueble objeto del presente proceso, es decir no acompaña ningún otro medio documental que acredite el

pago de impuesto y servicios, así como tampoco solicitó oficio a las distintas instituciones a los fines de que informen o remitan los comprobantes, boletas de impuestos, certificados etc.

Sin perjuicio de lo ante dicho, es cierto que la prueba documental por sí sola no resulta suficiente para desestimar o hacer lugar el pedido de declaración de adquisición del dominio a través del instituto de la prescripción adquisitiva. Ésta debe necesariamente estar complementada por los otros medios probatorios. Es que el Sentenciante no debe valorar solamente un medio de prueba, o todos los medios de pruebas por separado, sino que debe generarse una convicción desprendida de un conjunto probatorio homogéneo. (Cfr. C.S.J.T. Sentencia 331 del 31/05/11).

Así con respecto a la prueba de informes, conforme las constancias de autos los oficios dirigidos a la Municipalidad de Tafí Viejo y a la Secretaría de Trabajo de Tucumán no fueron producidos y en cuanto al informe dirigido al Ministerio de Trabajo de la Nación - delegación regional Tucumán, el mismo fue contestado en fecha 26/02/2023, sin embargo, no brinda la información solicitada (relativa al mentado negocio de "Cortada de Ladrillos"). Por lo que, de la prueba informativa rendida, no surge ni el inicio de la posesión del cedente, ni de la aludida continuación de la posesión por parte del actor, ni su extensión en el tiempo por el periodo que la ley exige para generar en su favor el derecho de dominio sobre el inmueble.

En cuanto a la inspección ocular practicada el 31/10/2022 y agregada en autos, surge que el Oficial de Justicia designado al efecto y el actor Francisco Belmonte se constituyeron en el inmueble en cuestión. En dicha medida se consigna que se observaron tres casas en el terreno, que respecto de la que se encuentra al oeste, los atendió la Sra. Claudia Rosa Gordillo quien manifestó vivir allí hace aproximadamente dos años, que es la titular del terreno puesto que el Sr. Belmonte se la vendió, pero que no posee el título ya que el actor se lo tiene que entregar. Respecto a las otras casas que se encuentran al este, las mismas están en construcción y deshabitadas. Además, deja constancia que para realizar el informe vecinal encomendado se constituyó en la vivienda de la calle José Colombres N° 793 y que fue atendido por la Sra. María Angelica Guzmán y en la propiedad de calle José Colombres N° 863 fue atendido por el Sr. Francisco Torres, y que ambos ciudadanos manifestaron que el dueño del terreno es el Sr. Bustamante Francisco, quien lo compro hace dos años aproximadamente.

De lo antes reseñado surge que el inmueble estaría siendo poseído a título de dueño por otra persona, la Sra. Gordillo, quien además afirmó ser titular del terreno por compra que le hiciera al actor, pese a que, esto último no fue acreditado instrumentalmente.

Además, he de integrar las pruebas antes detalladas con las testimoniales rendidas en el acto de la Segunda Audiencia o Vista de Causa (26/02/2023). En primer lugar, depuso Rodríguez Francisco Antonio con DNI N° 13.317.608, quien afirmó ser conocido, vecino del actor Belmonte, quien es el titular del inmueble objeto de la litis, que realiza actos posesorios, limpia el terreno, lo alambró y sembró; asimismo afirma vivir a 5 cuabras de dicho bien, que el actor tiene el inmueble desde el 2017, que siembra zapallo, choclo y tienen plantas de limones, finalmente asegura conocerlo desde más de 20 años.

Seguidamente depone la testigo Gordillo Claudia Rosa con DNI N° 29.082.829, quien afirma que el titular del inmueble es Belmonte, que realiza actos posesorios como ser la limpieza del terreno, que lo cerró y que actualmente está sembrando el mismo y que está limpio. Además, ante las repreguntas formuladas por la contraparte afirma ser vecina de Belmontes desde el 2017 y antes haber sido vecina de Martorell, responde no vivir en el predio en cuestión sino en el pasaje, en la propiedad de su padre, Asimismo, afirma que en el inmueble en cuestión existen casas en construcción, otras habitadas, una finca, otras personas que trabajaban en la "Cortadora" y un sembrado de choclo. Asegura vivir allí desde que nació, hace 41 años. En la misma audiencia la Sra. Defensora toma la palabra y formula tachas en la persona de la testigo antes mencionada por considerar que la misma tiene interés en el resultado del presente proceso ya que en la inspección ocular obrante en autos la misma manifiesta vivir en una casa de dicho inmueble y ser la titular del mismo por compra que le hiciera al actor, a pesar de no contar con el título, además la tacha en sus dichos por resultar contradictorias sus declaraciones con las emitidas en la medida de inspección ocular.

Corrido el pertinente traslado al actor, toma la palabra su letrado y contesta la tacha formulada afirmando que cuando el actor compra el inmueble lo hace con la condición de que, una vez que obtenga el título de propiedad del bien por medio de la presente prescripción escrituraría esa porción de terreno a favor de ellos.

Avocándome en primer lugar en la tacha formulada en contra de la testigo Gordillo, debo adelantar que la misma será acogida. Ello en virtud de que, del cotejo de la inspección ocular de fecha 31/10/2022 y de la declaración de la testigo surge con absoluta certeza que el testimonio es inconsistente e inadmisibles puesto que resulta contradictoria el acta del inspección ocular y su declaración en la audiencia del 26/02/2023. Por lo que entiendo que corresponde hacer lugar a la tacha de testigo interpuesta y en consecuencia dispensar de su testimonio a los fines de dilucidar la cuestión planteada en estos autos.

Así, solo resta por analizar la declaración del testigo Rodríguez. Al respecto, es sabido que las declaraciones de testigos no resultan suficientes, por sí mismas, para acreditar la posesión invocada por las partes, toda vez que de acuerdo a lo normado por el art. 24 inc. c) de la ley 14.159 "el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial", pero el correcto análisis de las mismas y su coincidencia con los hechos narrados en la demanda, la documentación arrojada y las pruebas producidas ayudan a generar la convicción en el Proveyente en tal sentido. Sin embargo, ello no sucede en autos, ya que el testigo no aporta un testimonio que permita corroborar los hechos narrados por la actora en su escrito de demanda, respaldar la documental aportada o acreditar que desde la fecha indicada la actora posee con ánimo de dueña de manera continua, ni la posesión de su cedente Martorell a los fines de la unión de las posesiones.

De esta manera, puede decirse que, en el presente caso, del conjunto global de las pruebas rendidas, no surge acreditada la posesión de la actora por el plazo requerido por ley y con los requisitos exigidos por la ley para usucapir, y así lo ha dicho la jurisprudencia: *"Tal como lo expresa el art. 2510 del CC que rige al caso "el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él". De estos autos, no surge elemento alguno que permita modificar esta situación y autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. No resultan suficientes a estos fines los elementos acompañados por la parte actora. La mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable (arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil). Se carece de 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. Sólo encontramos indicios y no pruebas directas de la posesión necesaria para hacer lugar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Es 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 no ha acontecido en autos.- DRAS.: RUIZ - DAVID."* CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 - Nro. Sent: 529 Fecha Sentencia 23/11/2015.

En definitiva, poseer implica comportarse en los hechos como propietario de una cosa (corpus), sin reconocer en otro un señorío superior (animus); y ello con independencia de que jurídicamente, se revista o no efectivamente la calidad de titular del derecho real de dominio (C. Nac. Civ. y Com. Fed., sala 2ª 24/9/1991, LL 1992-C-323).

La intención o "animus" de poseer, debe entonces exteriorizarse a través de la conducta del poseedor, juzgada a la luz del ordenamiento jurídico, dejando de ser un elemento librado al mera voluntad, para convertirse en un elemento condicionante. La actitud del presunto poseedor no debe aparecer como incierta o equívoca, sino que debe evidenciar el propósito de ejercer sobre el bien una acción excluyente de todo otro propietario, sometiéndolo a su señorío.

Entonces para que la posesión se lleve a cabo se requieren hechos materiales y no meras declaraciones unilaterales (C. Nac. Civ., sala B, 29/08/2008, "Consortio de Propietarios Solí c. Nordberg" Doctrina Judicial Online, clave AR/JUR/8942/2008).

En consecuencia, atento a que no se acreditó la posesión del cesionario (invocada desde el año 1977) ni la posesión actual invocada por el actor, ni que la misma haya sido por el plazo legal requerido, que haya

sido exclusiva (puesto que se advierte la existencia de otros ocupantes en el fundo), así como tampoco se logra probar una serie de actos posesorios concatenados entre sí durante el plazo exigido por la ley para adquirir el dominio del inmueble, objeto del presente juicio, por medio del instituto de la prescripción adquisitiva, estimo que la demanda instaurada por Francisco Belmonte debe ser rechazada, en virtud de lo considerado precedentemente.

5. Costas. Respecto a las costas de la presente causa, atento al modo en que se resuelve el presente proceso, las mismas se imponen a la parte actora vencida (Art. 60 y 61 CPCCT).

6. Honorarios. Con respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por todo lo expuesto,

RESUELVO

I. NO HACER LUGAR a la acción de prescripción adquisitiva instaurada por el actor Francisco Belmonte DNI N° 12.978.653 en contra de Martorell Antonio y de Villafañe de Martorell Nieves y/o sus herederos, conforme lo considerado.

II. COSTAS como se consideran.

III. RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DR. PEDRO D. CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN

BMS

Actuación firmada en fecha 07/08/2023

Certificado digital:
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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