

Expediente: 3664/20

Carátula: MEDINA MANUEL ALBERTO Y OTRA C/ CHIPOLARI JUAN Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 28/09/2024 - 00:00

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

23147495544 - MEDINA, MANUEL ALBERTO-ACTOR/A

23147495544 - FERREYRA, OLGA DEL CARMEN-ACTOR/A

90000000000 - CHIPOLARI, JUAN-DEMANDADO/A

90000000000 - BOLLEA, MARGARITA DOMINGA-DEMANDADO/A

90000000000 - CHIPOLARI, CATALINA ANGELICA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3664/20



H102315161565

JUICIO: “MEDINA MANUEL ALBERTO Y OTRA c/ CHIPOLARI JUAN Y OTRA s/PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expediente n° 3664/20 – Ingreso: 18/11/2020).

San Miguel de Tucumán, 27 de septiembre de 2024.

Y VISTO:

Para dictar sentencia en los autos del epígrafe, de los cuales;

RESULTA:

En fecha 18/11/2020, se presentaron Manuel Alberto Medina, D.N.I. N° 10.792.745 y Olga del Carmen Ferreyra, D.N.I. N° 11.928.605, con el patrocinio letrado de Patricia Lobelly Gonzalez, e iniciaron juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en calle Jose Ignacio Warnes N° 263 Barrio Alto de la Pólvara, San Miguel de Tucumán. Identificaron el inmueble con la Nomenclatura Catastral: Circunscrip. I; sección 9; manz. 37A; parcela 2; Padrón Inmobiliario N° 216012; Matrícula Catastral N° 7209. Mide entre puntos 1-2, 10.12m; puntos 2-3, 19.62m.; puntos 3-4, 9.77 m.; puntos 4-1, 19.88m. Superficie 225.9192m2. Linda al Norte: calle José Ignacio Warnes; al Sur: Catalina Margarita Bolea de Chipolari; al Este: Ramona del Valle Garcia de Albornoz; y al Oeste: Catalina Margarita Bolea de Chipolari.

La parte actora sostuvo que el 13/10/1978 el Sr. Medina adquirió el inmueble por boleto de compraventa celebrado con los Sres. Chipolari, que tomó posesión y construyó su casa sobre una porción del terreno y la Sra. Natividad Medina en el resto del terreno, el que posteriormente vendió.

Mencionó que en 1979, se casaron y construyeron y después ampliaron la casa en la que viven desde hace más de 50 años. Expresó que poseen “*animus domini*” desde hace más de veinte años y en forma pública, pacífica, exclusiva e ininterrumpida. Que nunca fueron increpados a abandonar la

posesión por otra persona que alegue un derecho sobre el bien. Manifestaron que pagaron impuestos, tasas y contribuciones, realizaron mejoras y son reconocidos por los vecinos como exclusivos dueños del inmueble.

Destacaron que realizaron actos posesorios como ser construcción de vereda, tapia, plantación de árboles, paredes y piso, mantenimiento de lo construido, mejoras que fueron realizadas acorde a sus posibilidades económicas.

Adjuntó prueba documental, ofreció prueba testimonial y de reconocimiento judicial. Solicitaron que se les otorgue beneficio para litigar sin gastos, que finalmente les fue concedido por sentencia del 25/04/2022.

El 6/05/2022, el juez interviniente ordenó la instalación y mantenimiento del cartel indicativo en el inmueble, con las referencias necesarias acerca de la existencia del juicio (atento a lo dispuesto por Acordada 381/2016). En fecha 30/06/2022, el Oficial de Justicia da cuenta de la instalación del cartel.

El 8/8/2022 se libraron los oficios de conformidad a lo dispuesto por el art. 24 inc. a) de la Ley 14.159. La Dirección General de Catastro contestó el 19/8/2022. El 11/09/2022 la actora adjuntó el informe de la Dirección del Registro Inmobiliario.

En fecha 28/09/2022, se ordenó librar oficio a Mesa de Civil a fin de que informe si se encontraban abiertos los procesos sucesorios de Juan Chipolari, DNI n° 3.577.539 y Catalina Margarita Dominga Bollea o Bollea de Chipolari, L.C. n° 8.975.903, y en caso afirmativo por ante qué Juzgado tramitaban los mismos. Mesa de Entradas en lo Civil informó el 7/11/22 que el juicio sucesorio "Bollea de Chipolari Catalina Margarita Dominga/ Chipolari Juan s/ Sucesión", expediente n° 3844/81, tramitó por ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la II° Nominación. El 07/12/2022 se libró oficio a dicho juzgado para que informe si existía declaratoria de herederos y todos los datos que emanen eventualmente de dicha resolución. El 26/12/2022 contestó el Juzgado informando que actualmente es competente en los procesos sucesorios que tramitaron ante dicha unidad jurisdiccional, el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Tercera Nominación, en virtud de la distribución de competencia material dispuesta por la Acordada N° 62/2012.

Luego se libró oficio al Archivo del Poder Judicial el 17/03/2023 para que revise las listas de paralizados pertenecientes al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la 2° Nominación e individualice los autos "BOLLEA DE CHIPOLARI CATALINA MARGARITA DOMINGA-CHIPOLARI JUAN S/SUCESIÓN", Expte. 3844/81 iniciados en fecha 15-10-1981 por ante el Juzgado de igual fuero de la Ila. Nominación; y de ser positiva la búsqueda se requiera al Archivo Judicial se remitan los autos del epígrafe, debiendo informar en su caso si los autos del rubro fueron remitidos al Archivo de la Provincia.

El Archivo del Poder Judicial de Tucumán (SAE 30/03/2023) adjuntó copia certificada de la sentencia declaratoria de herederos del 20/11/1984 dictada en el juicio "Bollea de Chipolari Catalina Margarita Dominga y Juan Chipolari s/sucesión", por la que se declaró herederos universales de Catalina Margarita Dominga Bollea de Chipolari a Juan Chipolari en el carácter de cónyuge supérstite y a Juan Carlos Chipolari y Teresa Eusebia Chipolari en el carácter de hijos matrimoniales; y declaró únicos y universales herederos del causante Juan Chipolari a Juan Carlos Chipolari y Teresa Eusebia Chipolari en el carácter de hijos matrimoniales.

En fecha 14/5/2023 se libró oficio al Juzgado Federal, Secretaria Electoral, para que informe el último domicilio de: a) Juan Carlos Chipolari b) Teresa Eusebia Chipolari o Chipulari. Atento que de dicho informe (SAE 4/07/2023) surge que estaban fallecidos, se oficio al Juzgado en lo Civil en

Familia y Sucesiones de la IX Nom. para que informe el nombre, D.N.I. y domicilio de los herederos declarados en la causa "Chipolari Juan Carlos-Norte Angelica America C/ S/ Sucesión" - Expte 6128/16.

En dicho juicio se dictó sentencia declaratoria de herederos el 17/02/17, en la cual se declaran únicos y universales herederos del causante Juan Carlos Chipolari, D.N.I. 7.046.577, fallecido el 16/10/1998 a: Angelica America Norte, en el carácter de cónyuge supérstite y Catalina Angelica Chipolari, en el carácter de hija del causante. Asimismo, se declararon herederos de Angélica América Norte, D.N.I. 4.779.856, fallecida 20/08/2012 a: Catalina Angelica Chipolari, DNI N° 23.519.888, con domicilio en calle Rivadavia N° 2071, Villa 9 de Julio de esta Ciudad, en el carácter de hija de la causante.

El 5/10/2023 se citó a Catalina Angelica Chipolari, a los efectos de que se apersone a estar a derecho en el presente juicio y se le corrió traslado de la demanda. En fecha 1/11/2023 se tuvo por decaído su derecho a contestar la demanda; se dispuso la anotación registral de la litis; se abrió la causa a pruebas; y se procedió a convocar a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba.

El 29/11/2023 ofreció pruebas la parte actora. El 28/12/2023 se hizo conocer a las partes que este Magistrado intervendría en la causa al sólo efecto de dictar sentencia.

El 03/04/2024 se realizó la Primera Audiencia en la que se dispuso librar un nuevo oficio al Registro Inmobiliario para la toma de razón de la medida de anotación de litis. En esa misma oportunidad procesal se proveyeron y admitieron las pruebas ofrecidas por la parte actora (documental, testimonial e Inspección Judicial). La parte demandada no compareció ni ofreció pruebas.

El 27/05/2024 obra adjunto informe de la inspección ocular realizada sobre el inmueble objeto de presente juicio para verificar la posesión actual que invocan los actores. Y el 27/06/2024 se adjuntó constancia de cumplimiento con la anotación preventiva de la litis.

El 28/08/2024 se realizó la Segunda Audiencia. La parte demandada no compareció. Prestaron declaración testimonial Aidehe Antonia Jiménez D.N.I: 0651340 y María Fátima Albornoz D.N.I: 16.541.506. La parte actora expuso su alegato de bien probado. Se notificó la planilla fiscal y se dispuso dar vista al agente fiscal por el plazo de 6 días, para que una vez incorporado el dictamen fiscal, pase la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.

La Fiscalía Civil y Comercial y del Trabajo II presentó su dictamen el 10/09/2024 y concluyó que a su criterio corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva incoada. Por decreto del 16/09/2024 pasa la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

1. La pretensión. Los actores pretenden la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en José Ignacio Warnes N° 263, Barrio Alto de la Pólvora, San Miguel de Tucumán. En el caso, se corrió traslado de la demanda a Catalina Angelica Chipolari en su carácter de heredera de los titulares dominiales del inmueble. La accionada, fue debidamente notificada y no contestó demanda ni compareció en el juicio, por lo que le resultan aplicables las reglas de la rebeldía establecidas por el art. 267 y 268 del CPCCT (Ley 9531).

En este contexto es oportuno recordar que en el juicio de usucapión la etapa probatoria debe transitarse indefectiblemente, toda vez que incluso ante supuestos de reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento, o su rebeldía, el reclamante debe abonar los extremos

requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda (Kiper, C. – Otero. M. Prescripción Adquisitiva, 2da edición, Rubinzal Culzoni, 2022, pp. 465-466).

2. Marco normativo. En el presente caso resulta necesario, a los fines de la procedencia de la acción entablada, corroborar si se demostró la posesión invocada por la parte actora durante el término fijado por la ley (veinte años). Quien interpone este tipo de acción debe probar la realización pública de actos materiales sobre el objeto del juicio comportándose a título de dueño (artículos 1.897, 1.899 y cc. del CCyCN), posesión que debe ser ostensible y continua (artículo 1.900 CCyCN). Lo ostensible puede ser evaluado desde el aspecto de la publicidad de la posesión y como antónimo de clandestinidad; mientras que la continuidad no implica un uso y goce constante de la cosa pero si un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino (Gurfinkel L. en Rivera J. - Medina, G. Código Civil y Comercial comentado. La Ley, 2.014, Tomo I., pág. 250).

Para que proceda la acción intentada es necesario que se acrediten el “*corpus*” y el “*animus domini*” durante el tiempo requerido por la ley y el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos por la ley 14.159.

3. Individualización del inmueble. Para dar cumplimiento con los requerimientos previstos en los artículos 24 y consecuentes de la Ley n° 14.159, la actora presentó un plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 82008/20 de fecha 20/10/2020 confeccionado por el Agrimensor Sebastian Canevaro (SAE 19/11/2020).

La Dirección General de Catastro de Tucumán informó el 19/08/2022 que el inmueble identificado con el Padrón N° 216012, no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, como así tampoco consta que este tenga algún derecho sobre el mismo. La misma entidad puso en conocimiento que el inmueble inscripto en el Padrón: 216.012 está inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro y Folio: L: 183-F: 125-Serie: B Año: 1938 a nombre de Bollea, Catalina Margarita y posee plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 82008/2020, expte. N° 6632/P-2020, a nombre de Medina, Manuel Alberto.

El 3/4/2024 se ordenó la anotación preventiva de litis en los términos ordenados por el artículo 1905 del CCCN. El 27/06/24 se tuvo presente el oficio debidamente diligenciado por ante el Registro Inmobiliario por el letrado de la actora, donde consta que anotación preventiva de Litis se inscribió en fecha 5/06/2024 .

Se cumplió también con la colocación del cartel indicativo con los datos del juicio en los términos del artículo 477 inciso 3 del CPCCT (SAE, 30/06/2022). Por otra parte, en la etapa probatoria se cumplió con la inspección judicial del inmueble (SAE, 27/05/2024), necesaria según el artículo 478 del CPCCT (Ley 9531).

4. Posesión. A los fines de probar la posesión se produjo prueba documental, testimonial y de inspección ocular.

4.1. Documental. Con su demanda la actora acompañó la siguiente prueba documental:

- copia de DNI de los actores;
- copia de plano de mensura para prescripción adquisitiva;
- copia de un boleto de compraventa;
- acta de matrimonio;

-actas de nacimiento;

-certificado de bautismo;

-boletín de calificaciones de sus hijos;

-20 boletas de pago de impuesto inmobiliario correspondientes al inmueble de Jose Warnes N° 263 (plan de pago solicitado por Olga del Carmen Ferreyra, nombre de la contribuyente: Catalina B de Chipolari, pagado el 14/02/2003; boletas con sello de pago ilegible emitidas el: 21/11/1999, 31/05/2001, 15/06/2001; boletas de plan de facilidades de pago pagadas el: 11/12/2007, 27/12/2007, 31/07/2007, 15/08/2007, 7/02/2008, 12/2013, 11/10/2016, 11/2016, 24/02/2016, 23/06/2017, 05/09/2018, 16/12/2019;

-boleto de pago del C.I.S.I. con comprobante del 30/07/2010;

-plan de facilidades de pago de la Dirección de Rentas Municipales de la Municipalidad de S.M. de Tucumán del 14/02/1984;

-comprobantes de pago de S.A.T. a nombre de Manuel Alberto Medina del 18/01/2001, 10/02/2010, 1/12/2015, 22/04/2016, 24/04/2019.

4.2. Inspección ocular. El 22/05/2024 se produjo prueba de inspección ocular (SAE 27/05/2024). Del acta surge que el Oficial de justicia se constituyó en Jose Ignacio Warnes n° 263, Barrio Alto La Pólvora, de esta ciudad junto a la letrada Patricia Lobelly Gonzalez. Fue atendido por Manuel Alberto Medina, DNI N° 10.792.745 quien le manifestó que vive en ese inmueble junto a Olga del Carmen Ferreyra DNI N° 11928605 y su hijo Emanuel Alejandro Medina desde el año 1970. Y que la había comprado con un boleto de compraventa que está adjuntado al expediente.

4.3. Testimonial. En oportunidad de la segunda audiencia, el 28/08/2024, declararon los testigos ofrecidos por la parte actora.

En primer lugar declaró la testigo Aidehe Antonia Jiménez, D.N.I. 0651340. Manifestó que conoce a los actores desde hace muchos años porque es vecina y vive pasando una casa; que cuando comenzaron a vivir ahí había una prefabricada y después el Sr. Medina construyó la casa de dos pisos; que en el piso de arriba vivían ellos y abajo su madre. Respondió que desde hace 40 años viven ahí; que nadie les reclamó la propiedad; dijo que conocía al Sr. Juan Chipolari porque también le vendió a ella su lote; que el Sr. Chipolari era propietario del inmueble y también les vendió a los actores.

Luego declaró María Fátima Albornoz, D.N.I. 16.541.506. Expresó que conoce a los actores porque su madre era amiga de la madre del Sr. Medina; que hace cuarenta años fue a la casa con su madre; que viven allí desde aproximadamente 35 años; que el Sr. Medina construyó la casa donde viven.

5. Valoración de la prueba. En términos generales la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001), y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). En este sentido se ha entendido que rige el principio de la “prueba conjunta”, en tanto todo medio debe 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 (cfr. Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional

que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012).

En el caso, la demandada no contestó demanda ni compareció en el juicio. Al respecto se dijo que en el juicio de usuapión corresponde una atenuación en el rigor interpretativo de las probanzas aportadas, si la demandada, debidamente notificada, perdió su derecho a contestar la demanda, lo que constituye una presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados de quien obtuvo la declaración de rebeldía (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C., Prescripción Adquisitiva, 2da. Edición actualizada, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, Año 2022, pág. 473/474).

En igual sentido se sostuvo que la presunción simple o judicial que engendra el silencio derivado de la falta de contestación de la demanda, debe ser corroborado por la prueba producida por el actor y por la falta de prueba en contrario del demandado, operando esta última como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión (C.Cont. Ad. Tuc., Fallo n° 888, 18/12/92) (Cfr. (Cfr. Bourguignon, Marcelo -Peral, Juan Carlos (Dir.), Código procesal Civil y Comercial de Tucumán, Concordado, Comentado y Anotado, Tomo I-B, Bibliotex, 2012, pág. 1249).

Teniendo en cuenta dichas pautas corresponde valorar y analizar la prueba producida por la parte actora. De la copia simple del boleto de compraventa que adjuntó la surge que en fecha 17/10/1978, Juan Chipolari, MI 3.577.539, y Catalina Dominga Bollea de Chipolari, LC 8.975.903, vendieron a Manuel Alberto Medina (h) MI. 10.792.745 y Rosa Natividad Medina de Velazco, L.C. 12.149.104, un lote de terreno de su propiedad identificado como lote n° 2 manzana B, ubicado en calle Jose Ignacio Warnes n° 263 esquina pasaje Alma Fuerte de la ciudad de San Miguel de Tucumán; con las siguientes medidas 18.90m de frente, con un contrafrente de 16,90m, por un fondo de 30,70m.

Cabe destacar que la copia del boleto tiene certificación de firmas de fecha 17/10/1978 pero no es legible la firma y sello del escribano interviniente. Por lo que el boleto que invocan los actores no tiene fecha cierta por no contar con certificación de firmas legible o verificable ni tampoco resulta legible el sellado ante la Dirección General de Rentas de la Provincia.

La doctrina entiende que el poseedor que cuenta con un boleto es poseedor ilegítimo, pues si bien el título existe, es insuficiente para la adquisición del derecho real (art. 1017, ,inc. a CCCN) (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C., Prescripción Adquisitiva, 2da. Edición actualizada, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, Año 2022, pág. 54).

Asimismo, la jurisprudencia entiende que de lo establecido en el último párrafo del art. 2355 del Código Civil (1916 CCCN), no surge que la posesión se adquiera mediante boleto de compraventa, pues dicho contrato "...no es nunca un modo de adquisición de la posesión, porque esta no se da con palabras. Será siempre necesaria la tradición, sirviendo el boleto de causa jurídica a la adquisición de la posesión." (Conf. CCTuc, fallo 229 de fecha 29/07/91), pero constituye en la opinión del juez a quo un indicio claro de la época en que comenzó a poseer el actor, máxime si se tiene presente que el instrumento tiene fecha cierta y el propio demandante refiere que desde esa fecha del boleto es el único dueño (Cfr. Cámara Civil y Comercial Común - Sala 2, Aranda Santos Cirilo S/ Prescripción Adquisitiva, Nro. Sent: 447, 16/08/2017).

Si bien en el caso el boleto de compraventa que invoca la actora no tiene fecha cierta, efectuando el correspondiente análisis y valoración conjunta de la prueba documental, testimonial e inspección ocular producida y teniendo en cuenta que la demandada no contestó demanda ni compareció en este juicio, todo ello me permite presumir que los actores iniciaron su posesión a partir de la fecha inserta en dicho boleto (17/10/1978). Así lo entiende la doctrina en cuanto sostiene que las presunciones judiciales son aquellas que establecen los jueces sobre la base de la experiencia, y consisten en deducir de ciertos indicios la realidad de los hechos. Es necesario que los hechos o

indicios tomados por el juez como punto de partida se encuentren debidamente acreditados, para lo cual se utilizan los medios probatorios corrientes (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C., Prescripción Adquisitiva, ob. cit., pág. 498).

En relación al pago de impuestos se dijo que como elementos demostrativos de la intención de comportarse como dueño, incluimos que el pago haya sido efectuado en su debido tiempo, o por lo menos que éstos se extiendan en el tiempo de manera más o menos regular, pues si el usucapiente abona los impuestos correspondientes a los últimos veinte años poco tiempo antes de iniciarse la demanda, puede entenderse que su intención es preconstituir prueba para intentar la usucapición. Pero el pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapición constituye un insuperable elemento objetivo de convicción. La ley 14.159 no exige que esos pagos sean efectuados mes a mes ni durante dilatados períodos, sino que al igual que los actos posesorios que enuncia el art. 2384 del Código Civil) actual art. 1928, CCCN) lleven al convencimiento del juzgador de la realidad de la posesión invocada por el usucapiente, durante el lapso requerido para la transformación de aquella en propiedad por prescripción adquisitiva. Los pagos efectuados en diversas épocas demuestran, *prima facie*, el *animus domini* del usucapiente durante el lapso transcurrido entre aquellos. No ocurre lo mismo si se realiza el pago simultáneo de impuestos atrasados pues solo es útil para demostrar el *animus* y el comienzo del plazo de la usucapición a partir de la fecha en que se haya efectuado, pero nada demuestra en relación con el lapso comprendido en la deuda saldada (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C., ob. cit., p. 491/492).

En el presente juicio, además la actora acompañó comprobantes de pago de impuestos inmobiliario desde el año 1999 a nombre de Catalina Margarita Bollea de Chipolari. Al respecto se dijo que de conformidad a lo establecido en la última parte del art. 24 inc. c de la Ley 14.159, lo importante no es a nombre de quien se han expedido los cedulones impositivos, sino quién ha realizado el pago - hecho que se acredita con la posesión de los recibos-, pues se supone que quien paga es porque se considera propietario (Cfr. Kiper - Otero, ob. cit. pág. 490).

También acompañó boletas de pago de la S.A.T. a nombre del Sr. Medina, cabe tener presente que al respecto la jurisprudencia expresó que por sí mismas están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada la posesión, pues tales documentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba. Y que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí la existencia del poder de hecho sobre la cosa (Cfr. CSJT, Sent. 401 del 29/06/2.020 y otros fallos allí citados). Sin embargo, la actora acreditó haber efectuado los pagos durante un periodo razonable por lo que estimo que esta prueba sumado a las demás hacen presumir que el tiempo posesorio se encuentra cumplido dado que dichos comprobantes resultan demostrativos que fueron efectuados los pagos en diversas oportunidades y con mucha anterioridad al inicio del proceso por usucapición por lo que constituyen un elemento objetivo de convicción.

Respecto de la prueba testimonial, la doctrina y jurisprudencia imperante sostiene que este medio probatorio cobra relevancia en la medida en que se halle avalada por otros elementos de prueba. En el caso, los testigos coincidieron en que los actores viven en el inmueble objeto del presente juicio desde hace más de 20 años y que el Sr. Medina construyó la vivienda de dos pisos existente. El acta de inspección ocular corrobora los testimonios de los testigos en cuanto a que constató que actualmente viven allí los actores junto a su hijo. Asimismo, el plano de mensura corrobora los dichos de los testigos en cuanto a la existencia de una vivienda dos pisos y describe la superficie de cada planta del inmueble (PB: Sup. cubierta: 138.1319m² y P.A. Sup. Cubierta: 87.7873m²).

Además la Sra. Jimenez declaró que al igual que ella los actores compraron el inmueble al Sr. Chipolari, lo que a su vez también se condice con el boleto de compraventa y las boletas de

impuestos en las que figura como titular dominial la Sra. Bolea de Chipolari.

Por otro lado, cabe resaltar que el actor acreditó el pago de impuestos que gravan el inmueble desde el año 1999 en adelante. También acompañó pagos de impuestos municipales y de servicio de agua a nombre del actor.

Por todo ello, de la valoración conjunta de dichas pruebas, y de la prueba documental e inspección ocular que la complementan, estimo que la prueba testimonial tiene en el caso plena eficacia probatoria en cuanto a que los actores y su hijo viven en el inmueble que pretende usucapir y que efectivizó actos posesorios como mejoras en la vivienda que habita, asumió gastos de mantenimiento y la construcción de una vivienda de dos pisos.

En suma, la prueba compuesta (documental, de inspección ocular y testimonial) es idónea en este proceso para corroborar la posesión de Manuel Alberto Medina y Olga del Carmen Ferreyra respecto del inmueble objeto del litigio.

Por último, considero además que no deben perderse de vista las características del inmueble (destinado a vivienda unifamiliar en una zona residencial de clase trabajadora) a la luz del interés social que representa el instituto de la prescripción adquisitiva. Nuestros tribunales han entendido que la usucapión es un modo de adquirir un derecho de propiedad que tiene fundamento de orden público, regulado no solo atendiendo al interés del poseedor, sino también estimulando la producción y el trabajo de quien durante años ha ocupado o cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, frente a un propietario negligente que ha abandonado sus bienes (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 236 del 29/06/2016; Sala 2, Sent. 470 de 26/12/2012).

En virtud de la valoración de la prueba compuesta que fuera analizada precedentemente, corresponde admitir la acción de prescripción y declarar adquirido el dominio por la actora al día **17/10/1998** ello en cumplimiento del art. 1905 CCCN.

7. Costas. Si bien se hace lugar a la demanda de prescripción, se valora que la parte demandada no formuló oposición. Es por estos motivos, y de acuerdo a la especial naturaleza del juicio de prescripción, que corresponde imponer las costas por el orden causado (arts. 61 y 479 del CPCCT - Ley 9531).

8. Honorarios. De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor a los fines regulatorios en los términos normados por el artículo 39 inciso 3 de la Ley n.º 5480. De esta manera la cuestión se subsume en la excepción prevista en la última parte del artículo 214 inciso 7 del CPCCT, y corresponde en consecuencia diferir el pronunciamiento de honorarios.

Por ello:

RESUELVO:

I. HACER LUGAR a la demandada de prescripción adquisitiva deducida por Manuel Alberto Medina, DNI n° 10.792.745 y Olga del Carmen Ferreyra, DNI n° 11.928.605, ambos de nacionalidad argentina y estado civil casados; sobre el inmueble ubicado en Jose Ignacio Warnes N° 263 Barrio Alto de la Pólvara, San Miguel de Tucumán; identificado según plano de mensura con la Nomenclatura Catastral: Circunscrip. I; sección 9; manz. 37A; parcela 2; Padrón Inmobiliario N° 216012; Matrícula Catastral N° 7209. Mide entre puntos 1-2, 10.12m; puntos 2-3, 19.62m.; puntos 3-4, 9.77 m.; puntos 4-1, 19.88m. Superficie 225.9192m². Linda al Norte: calle José Ignacio Warnes; al Sur: Catalina Margarita Bolea de Chipolari; al Este: Ramona del Valle Garcia de Albornoz; y al Oeste: Catalina Margarita Bolea de Chipolari. Hágase constar que la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva a favor de la actora se produjo el **17/10/1998** (Art. 1905 CCCN).

II. PREVIO pago de los gastos causídicos, honorarios y aportes de ley 6059, expídase testimonio de hijuela para su inscripción en el Registro Inmobiliario (art. 479, CPCCT).

III. COSTAS por el orden causado.

IV. DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN Xº NOM.

Actuación firmada en fecha 27/09/2024

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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