

Expediente: **1593/09**  
Carátula: **LAND TUC SOCIEDAD ANONIMA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **DECRETOS CON FD**

Fecha Depósito: **24/05/2023 - 00:00**

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

90000000000 - ALONSO MARIA ANDREA, -POR DERECHO PROPIO

90000000000 - BUSTAMANTE, MARIA DEL CARMEN-PERITO TASADOR

20205807056 - LAND TUC S.A., -ACTOR/A

30716271648511 - DE LEGUINA ROSA, -DEMANDADO AUSENTE

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI

ACTUACIONES N°: 1593/09



H102064432193

-----**HIJUELA EXTRAÍDA DE LA CAUSA CARATULADA: " LAND TUC SOCIEDAD ANONIMA s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXPTE. 1593/09"**, que tramita en el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIª Nominación a, cargo del juez Dr. Jesús Abel Lafuente; Secretarías Dra. Alejandra María Paz y Ana Lucrecia Forte, en la que se ha dictó sentencia y providencias en virtud de las cuales se expide la presente hijuela:-----

**SENTENCIA DEL 04/02/2015:** "SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 04 DE FEBRERO DE 2015. AUTOS Y VISTO: Para dictar sentencia en los presentes autos de cuyo estudio RESULTA: Que a fs. 06/08 vta., la razón social LANDTUC SOCIEDAD ANÓNIMA, con domicilio legal en Avda. Rivadavia n° 969, 3° piso, Dpto "A" de Capital Federal, mediante la letrada apoderada María Andrea Alonso, inicia demanda de prescripción adquisitiva contra quien resulte titular del inmueble que, conforme al plano de mensura n° 55.007/08, aprobado por la Dirección General de catastro como expediente n° 28.807-C-08, que acompaña a fs. 58/59, se encuentra ubicado en Cruz Alta, La Cañada, Ruta nacional n° 9; Nomenclatura Catastral: Padrón n° 72.210, Matrícula 11.637; orden 132; Circ. II; Secc. C; Lámina 110; Parcela 555, SUPERFICIE: 7.996,1809m2; y que linda al Norte –camino público de por medio-, con Domingo Valdez y Juan Carlos Farhat, al Sud con Camino Público, al Este con Yamil Farhat y al Oeste con Ruta Provincial n° 9, siendo sus medidas: del punto 1-2: 165.77m; del punto 2-3: 08 m; del punto 3-4: 89,77m; del punto 4-1(Punto de partida): 174,21m. Como antecedentes, sostiene que accede a las posesiones que sobre el inmueble ejercieron sus antecesores por más de 30 años antes de la fecha de presentación de la demanda. Así, conforme surge de fs. 62, los Sres María Juárez De Leguina, viuda en primeras nupcias de Juan Andrés Leguina; Margarita del Valle Leguina; Andrés José Leguina y Rosa Marily Leguina, ceden, venden y transfieren a favor de José Roberto Rez Masud, los derechos de posesión y propiedad, derechos hereditarios que tuvieron o pudieran corresponderles en el sucesorio de Rosa Leguina, sobre dicho inmueble, con fecha 04/10/1.982. Que mediante Acta notarial de toma de posesión n° 22 (fs. 64/65) ponen en posesión material y efectiva al cesionario sobre el inmueble referenciado. Que por Boleto de compraventa de fecha 12 de febrero de 1.996, José Roberto Rez Masud, vende, cede y transfiere al señor Sergio Ramón Reinolds (fs. 66/67), la totalidad de los derechos adquiridos el 04/10/1.982. En la cláusula octava aclara que compra en comisión, y por instrumento separado especifica que

compró para el Señor Miguel Augusto JORGE, aceptando el mismo la compra, conforme certificación de firmas obrantes a fs. 68/69 de autos. Que por boleto de compraventa de fecha 17/07/2.000 (fs. 70), Sergio Ramón Reinolds, cede y transfiere a favor de Juan Carlos Farhat, la totalidad de los derechos adquiridos mediante boleto de compraventa de fecha 12 de febrero de 1.996. Con fecha 17 de septiembre de 2.008, Miguel Augusto JORGE, mediante escritura n° 366 (fs.73), renuncia a la compra en comisión recibida del Sr. Reinolds, manifiesta que nunca ejerció la posesión sobre el inmueble a que se refiere el boleto de fecha 12 de febrero de 1.996, y que no tiene nada que reclamar al Sr. Reinolds ni al Sr. Juan Carlos Farhat. Posteriormente, a fs. 29 Juan Carlos Farhat, D.N.I. n° 8.093.268, aclara que la compra en comisión efectuada en fecha 17/07/2.000, lo fue para la sociedad LANDTUC S.A., con domicilio legal en Avda Rivadavia n° 969 Piso 3° oficina "A", de la ciudad autónoma de Buenos Aires. Y por el mismo acto, en representación de la misma, acepta la compra en comisión en su carácter de apoderado de la S.A. Sostiene en consecuencia, que por accesión de las sucesivas posesiones, en el corpus y animus domini, en forma pública, pacífica, quieta e ininterrumpida el inmueble descripto fue poseído por mas de 20 años. Que ha ejercido múltiples actos de posesión, entre ellos colocación de alambrados, cultivo y percepción de frutos, desmalezamiento y limpieza, pago de impuestos y contratación de servicios de energía eléctrica. Acompaña prueba instrumental y prueba testimonial. Funda su derecho en las disposiciones de los artículos 3.948, 4.015, 4.016 y cctes. del C.C.; ley 14.159. Solicita medida previa y cautelar. A fs. 18, el informe suministrado por la Dirección General de Catastro indica que al inmueble descripto por el actor le corresponde el padrón N° 72.210, (valuación fiscal \$5.649,83). A fs. 82 la misma repartición informa que el inmueble referenciado no figura, según sus archivos, como perteneciente al Superior Gobierno de la Provincia. A fs. 108 el Registro Inmobiliario informa que el padrón solicitado no corresponde a un antecedente registral. A fs. 112 el Juzgado Electoral informa que Rosa De Leguina, no registra antecedentes. A fs. 116 vta y 117 se acompaña constancias de publicación de edictos. A fs. 119 se designa defensor de ausentes y se corre traslado de demanda, la que es contestada a fs. 121/121vta, por la Sra. Defensora Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la II° Nominación, negando los hechos, el derecho y la validez y autenticidad de la documentación acompañada. Niega que el actor haya poseído en forma pública, pacífica e ininterrumpida la propiedad que pretende adquirir por prescripción, por lo que solicita el rechazo de demanda. Abierta la causa a prueba (fs. 124) se agregan (fs. 129/151) las que da cuenta el informe actuarial de fs. 152. A fs. 155/6 alega la parte actora, haciéndolo la defensora oficial a fs. 158/9vta. A fs. 164 se practica planilla fiscal, reponiendo su parte la actora a fs. 167. A fs. 182 se llama autos para sentencia, y elevados los autos en cumplimiento de Acordada n° 417/02, resulta desinsaculado la Sra. Juez de Nilda Graciela Dalla Fontana. A fs. 190 retoma competencia el titular de éste Juzgado, lo que notificado y firme (191/2), coloca los autos en estado de emitir pronunciamiento, y

**CONSIDERANDO:** 1. Para la procedencia de la acción intentada es necesario que la actora acredite el "corpus" y el "animus domini" durante el tiempo requerido por la ley (artículos 2.351 y 4.015 del Código Civil). Del análisis de la pretensión del actor, se advierte lo siguiente: Del plano de mensura para prescripción adquisitiva, n° 55.007/08, aprobado en expediente n° 28.807-C-08, de fecha 05/11/2.008 (fs. 11 y copias a fs. 58/59 que tengo a la vista), surge la ubicación, superficie, linderos y nomenclatura catastral del inmueble que se pretende prescribir. Del instrumento privado de fecha 04/10/1.982, obrante a fs. 62/63 vta, intervenido por la D.G.R. de la provincia en fecha 23/02/1.996, surge la transferencia de acciones y derechos hereditarios correspondientes a María Juárez De Leguina, viuda en primeras nupcias de Juan Andrés Leguina; Margarita del Valle Leguina; Andrés José Leguina y Rosa Marily Leguina, en el sucesorio de Rosa Leguina, como así también los derechos posesorios sobre dicho inmueble, en favor de José Roberto Rez Masud. Mediante Acta notarial de toma de posesión n° 22 (fs. 64/65) ponen en posesión material y efectiva al cesionario sobre el inmueble referenciado. Por Boleto de compraventa de fecha 12 de febrero de 1.996, José Roberto Rez Masud, vende, cede y transfiere a Sergio Ramón Reinolds (fs. 66/67), la totalidad de

los derechos adquiridos el 04/10/1.982. En la cláusula octava aclara que compra en comisión, y por instrumento separado especifica que compró para el Señor Miguel Augusto JORGE, aceptando el mismo la compra, conforme certificación de firmas obrantes a fs. 68/69 de autos. Por boleto de compraventa de fecha 17/07/2.000 (fs. 70), Sergio Ramón Reynolds, cede y transfiere a favor de Juan Carlos Farhat, la totalidad de los derechos adquiridos mediante boleto de compraventa de fecha 12 de febrero de 1.996. Con fecha 17 de septiembre de 2.008, Miguel Augusto JORGE, mediante escritura n° 366 (fs.73), renuncia a la compra en comisión recibida de Reynolds, manifiesta que nunca ejerció la posesión sobre el inmueble a que se refiere el boleto de fecha 12 de febrero de 1.996, y que no tiene nada que reclamar a Reynolds ni a Juan Carlos Farhat. Posteriormente, a fs. 29 Juan Carlos Farhat, D.N.I. n° 8.093.268, aclara que la compra en comisión efectuada en fecha 17/07/2.000, lo fue para la sociedad LANDTUC S.A., con domicilio legal en Avda Rivadavia n° 969 Piso 3° oficina "A", de la ciudad autónoma de Buenos Aires. Y por el mismo acto, en representación de la misma, acepta la compra en comisión en su carácter de apoderado de la S.A. 2. Sostiene la Sra. Defensora oficial en representación de la parte demandada (fs. 159. Alegatos), que al haber adquirido Reynolds mediante boleto de compraventa de fecha 12/02/1.996, los derechos y acciones posesorios y hereditarios en comisión, para Miguel Augusto Jorge, quién impuesto de la compra la acepta en igual fecha, mal pudo posteriormente Reynolds enajenar nuevamente derechos que no poseía, y en consecuencia, cortándose por ése acto inválido, el nexo jurídico entre las posesiones a las que el actor pretende acceder. Al respecto, deberá tenerse presente que lo que se invoca por accesión o acumulación sucesiva, es la posesión material del inmueble, en ánimo y cuerpo, no el derecho a "poseer legítimamente a consecuencia del contenido de los títulos acompañados. 3. Dada la naturaleza de la materia objeto del proceso de prescripción adquisitiva (posesión durante el término estipulado por ley, que acreditada en juicio motiva la declaración de haberse operado la transferencia de dominio), será la prueba de "la posesión" continua e ininterrumpida durante 20 años ( y no el "derecho a poseer" derivado de los sucesivos títulos), lo que merecerá nuestro análisis. A tal efecto, la parte actora acompaña y produce como prueba de su pretensión lo siguiente: 3.1. A fs. 64 copia de Acta notarial de toma de posesión (original fs. 11 que tengo a la vista), fecha 18/11/1.982 por la cual María Juarez de Leguina, Margarita del Valle Leguina, Andrés José Leguina, Rosa Marily Leguina y Adriana Leguina de Sosa, ponen en posesión material y efectiva del inmueble referenciado a José Roberto Rez Masud, en la cual consta que proceden a iniciar el delineamiento del mismo que se encuentra cercado con alambrados que deslindan el inmueble. El comprador toma la posesión y en conjunto manifiestan los concurrentes que a partir de la fecha el comprador-cesionario detenta sin limitación alguna y en plena disponibilidad como legítimo dueño el derecho de posesión, realizándose el acto en forma pública, pacífica ante el escribano interviniente. 3.2. Obra en caja fuerte del juzgado, original de contrato particular (intervenido por la D.G.R. de la provincia, año 1.982), entre Roberto Rez Masud y Pedro Pablo Fernández, D.N.I. n° 12.918.150, por trabajos de albañilería que éste debía realizar en el inmueble que se pretende prescribir. 3.3. Acompaña el actor recibos de pago del impuesto inmobiliario (Contribución Directa), desde el segundo semestre del año 1.937 respecto al padrón n° 72.210 (reservada en caja fuerte y que tengo a la vista); año 1.973; 1.974/75/76/78/79/80/81, 2.006 a 2.008. 3.4. Comprobantes de pago de Contribuciones a la Comuna de San Andrés desde el año 1.977 a 1.981 y desde 1.995 al 4° trimestre de 1.999. 3.5. Facturas por servicios de energía eléctrica correspondientes al año 2.008. 3.6. Testimonios de Luis Orlando Reyes, D.N.I. n° 10.220.694 (fs. 131); Luis Armando García, D.N.I. n° 7.653.821; Viviana Paola Andrada Sánchez , D.N.I. n° 22.180.181 (fs. 137), quienes coinciden en que Juan Carlos Farhat, y flia se comportan como dueños del inmueble en cuestión, desde aproximadamente el año 2.000, sembrando caña de azúcar y manteniendo el predio en buen estado. 3.7. A fs. 148 por prueba de inspección ocular efectuada por Marcelo Silvio Ledesma, encargado, Juez de Paz de Banda del Río Salí, se constata dichas aseveraciones respecto al cultivo de caña de azúcar y buen estado de conservación del predio. A ello debe sumarse el acta declarativa de fecha 17/09/2.008,

que en original tengo a la vista y cuya fotocopia obra a fs. 73 de autos, por la cual Miguel Augusto JORGE, D.N.I. n° 21.632.669, manifiesta renunciar a la compra por comisión efectuada en su favor por Ramón Reynolds mediante boleto de fecha 12/02/1.996, y en especial, reconoce que nunca efectuó actos de posesión sobre el inmueble en cuestión, y que no tiene nada que reclamar de Reynolds ni de Juan Carlos Farhat. 4. Se ha dicho que la posesión es un hecho jurídico o "señorío fáctico" consistente en la relación voluntaria, duradera y autónoma que posibilita el goce efectivo de un inmueble y supone el actuar físico sobre la cosa (López de Zavalía, "Derechos Reales", T.1, pág.286). Si bien en la adquisición del dominio por prescripción es principio uniforme que el mismo no puede basarse exclusivamente en prueba testimonial, en el presente caso a las declaraciones brindadas por los testigos a fs. 131/7 de autos (que no recibieron tacha por la contraparte), se suman el Acta de inspección ocular (fs. 148); Acta de toma de posesión (fs. 64/5, año 1.982 y respecto de la cual no formuló objeción objetiva alguna la contraria); plano de mensura y recibos de pagos de contribuciones municipales e impuestos provinciales (desde el año 1.937 respecto del padrón inmobiliario 72.210), los que analizados conjuntamente con la mera negativa por parte de la contraria sobre los hechos denunciados, sin actividad probatoria tendiente a desvirtuar la veracidad de las mismas, crean en el sentenciante la convicción de la efectiva posesión pública y pacífica sobre el inmueble cuestionado, tanto del representante legal de la actora como de los antecesores a quienes accede en la posesión desde el año 1.982, conforme a las pruebas consideradas. A ello cabe agregar 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. La Excm. Corte Suprema de Justicia Local a expresado que "...la prescripción tiene un fundamento de orden público, como que ha sido regulado no solo atendiendo el interés del poseedor, sino también al interés social (Borda "Tratado de Derecho Civil Derechos Reales" t. 1 pág. 310). La ley, al convertir en titular del derecho de propiedad, a quien durante muchos años se comportó como si verdaderamente lo fuera, da validez y seguridad a una situación de hecho, a la par que estabiliza las relaciones jurídicas. (José Levitán "Prescripción Adquisitiva de Dominio", pág. 44)." (in re "Arzobispado de Tucumán c/ s/prescripción adquisitiva, Fecha: 06/05/1.999, Sentencia N°: 318). 5. Por todo lo considerado, estimo que la prueba rendida en autos resulta suficiente para tener por acreditado que LANDTUC SOCIEDAD ANÓNIMA, con domicilio legal en Avenida Rivadavia n° 969, Piso 3°, oficina "A" de la ciudad autónoma de Buenos Aires, y cuya copia de Escritura de Constitución n° 1.014 tengo a la vista, ejerce desde hace más de veinte años - a través de su apoderado Juan Carlos Farhat, y posesiones a las que accede-, la posesión del inmueble que, conforme al plano de mensura n° 55.007/08, aprobado por la Dirección General de catastro como expediente n° 28.807-C-08 (que corre a fs. 58/59), se encuentra ubicado en Cruz Alta, La Cañada, Ruta nacional n° 9, Nomenclatura Catastral: Padrón n° 72.210, Matrícula 11.637; orden 132; Circ. II; Secc. C; Lámina 110; Parcela 555, SUPERFICIE: 7.996,1809m<sup>2</sup>; y que linda al Norte –camino público de por medio-, con Domingo Valdez y Juan Carlos Farhat, al Sud con Camino Público, al Este con Yamil Farhat y al Oeste con Ruta Provincial n° 9, siendo sus medidas: del punto 1-2: 165.77m; del punto 2-3: 08 m; del punto 3-4: 89,77m; del punto 4-1(Punto de partida): 174,21m. , en forma quieta, pública, pacífica, continua e interrumpida, con "animus rem sibi habendi"; requisitos estos exigidos para que opere la prescripción adquisitiva, sin necesidad de justo título, ni buena fe (arts. 2.524 inc.7°, 2.384, 4.015 y 4.016 del Código Civil). 6. Las costas, en virtud la naturaleza del proceso y de la representación asumida por la Sra. Defensora Oficial, se imponen a la parte actora (artículo 105 inciso 1° C.P.C. y C.). Por ello, **RESUELVO: I° HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por LANDTUC SOCIEDAD ANÓNIMA**, con domicilio legal en Avenida Rivadavia n° 969, Piso 3°, oficina "A" de la ciudad autónoma de Buenos Aires, respecto del inmueble que conforme al plano de mensura n° 55.007/08, aprobado por la Dirección General de catastro de la Provincia de Tucumán, como expediente n° 28.807-C-08, se encuentra ubicado en Cruz Alta, La Cañada, Ruta nacional n° 9, Nomenclatura Catastral: Padrón n° 72.210, Matrícula 11.637; orden 132; Circ. II; Secc. C; Lámina

110; Parcela 555, SUPERFICIE: 7.996,1809m<sup>2</sup>; y que linda al Norte –camino público de por medio-, con Domingo Valdez y Juan Carlos Farhat, al Sud con Camino Público, al Este con Yamil Farhat y al Oeste con Ruta Provincial n° 9, siendo sus medidas: del punto 1-2: 165,77m; del punto 2-3: 08 m; del punto 3-4: 89,77m; del punto 4-1(Punto de partida): 174,21m. **II°**. EXPÍDASE testimonio para su inscripción en el Registro Inmobiliario. **III°**. COSTAS conforme se considera. **IV°**. HONORARIOS, oportunamente. **V°**. HÁGASE SABER. -----

**DECRETO DEL 30/10/2018:** "San Miguel de Tucumán, 30 de Octubre de 2018. I) Téngase por acreditado el depósito de los aportes previsionales correspondiente a los honorarios convenidos con la letrada María Andrea Alonso. II) Téngase presente la conformidad prestada por el letardo Elias Gustavo Abi Cheble, en los términos del art. 35 de la ley 5480. III) Previo a expedirse hijuela, líbrese oficio a la Dirección General de Rentas de la Provincia a los efectos de que estime el impuesto de sellos, conforme lo dispuesto en el art. 254 del Código Tributario Provincial. Adjúntese al oficio a librarse copia de las actuaciones pertinentes (sentencia de fecha 04/02/15 y plano de mensura). IV) A los fines de dar cumplimiento con el artículo 1° de la resolución n° 919/05, de la Dirección General de Catastro, líbrese oficio a la mencionada repartición a fin de que proceda a otorgar vigencia catastral al plano de mensura para prescripción adquisitiva acompañado en autos. A tal efecto, se deberá adjuntar al oficio el plano original, como así también copia de la resolutive dictada en fecha 04/02/2.015 (fs. 193/196). V) Asimismo acompañe carta de pago por los honorarios regulados la perito María del Carmen Bustamante. Fdo. Dr. Victor Raúl Carlos. Juez. P/T."

-----

**DECRETO DEL 09/10/2022:** "San Miguel de Tucumán, octubre de 2022. 1) Se tiene presente la **vigencia catastral** otorgada por la Dirección General de Catastro Parcelario, al plano de mensura para Prescripción Adquisitiva N° 55.007/08 (Expte. N° 28807/C/08); mediante Resolución 1824/2022 del 29/09/2022, a nombre de Juan Carlos Farhat, correspondiente al inmueble sito en Ruta Nacional N° 9, Localidad La Cañada, Dpto. Cruz Alta, con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. II; Secc. C; Lam. 110; Parc. 555B; Padrón N° 872.998; Matrícula 11637, Superficie S/Mensura: 7996,1809 m<sup>2</sup>, quedando dicha parcela constituida a partir de la vigencia del plano, conforme a lo normado en el Dcto. N° 541/3 ME – Art. 22 Título A)- inc. 7.2. 2) Se deja constancia que se asignó a la fracción remanente del Padrón 72.210 la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. II; Secc. C; Lám. 110; Parc. 555A; Padrón N° 72.210, Matrícula 11637, Superficie Remanente: 3349,9429 m<sup>2</sup>. Empadronado a nombre de Rosa de Leguina. 3) Estese a lo informado. FIRMADO DIGITALMENTE Certificado Digital: CN=MEDINA Andrea Fabiana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27211126731, Fecha:09/10/2022; La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>"-----

**DECRETO DEL 28/10/2022:** "San Miguel de Tucumán, octubre de 2022. Atento constancias de la causa, **procédase por Secretaría a confeccionar hijuela**. Fdo. Dr. Jesús Abel Lafuente. Juez. FIRMADO DIGITALMENTE Certificado Digital: CN=LAFUENTE Jesus Abel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20144806132, Fecha:28/10/2022; La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>"-----

**ES COPIA FIEL DE SUS ORIGINALES, DOY FE POR MANDATO JUDICIAL SE EXPIDE HIJUELA A FAVOR DE LAND TUC SOCIEDAD ANÓNIMA CUIT 30-70712337-7 A LOS EFECTOS DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO INMOBILIARIO. SE EXPIDE EN LA CIUDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, PROVINCIA TUCUMÁN, A LOS 23 DÍAS, DEL MES DE MAYO AÑO 2023-**

-----

**Actuación firmada en fecha 23/05/2023**

Certificado digital:

CN=PAZ Alejandra Maria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232389341

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