

Expediente: 4244/09
Carátula: GRAMAJO RAMON VICENTE Y DIAZ MARTA CASIMIRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2
Tipo Actuación: FONDO CON FD
Fecha Depósito: 24/06/2025 - 00:00
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27164253555 - GRAMAJO, RAMON VICENTE-ACTOR/A
90000000000 - TERAN, MARÍA SOFÍA JOSEFA DE JESÚS-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27164253355 - DIAZ, MARTA CASIMIRA-ACTOR/A
30716271648513 - ZA VALETA, CARLOS LUCAS-CAUSANTE
30716271648513 - ZA VALETA, JULIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
30716271648513 - ZA VALETA, JUAN MARTÍN-HEREDERO DEL DEMANDADO
30716271648513 - DEFENSORIA OFICIAL DE LA IV NOMINACION, -DEFENSOR/A DE AUSENTES
30716271648513 - ZA VALETA, CLEMENTE RAÚL-HEREDERO DEL DEMANDADO
30716271648513 - ZA VALETA, ENRIQUE-HEREDERO DEL DEMANDADO
30716271648513 - ZA VALETA, DIEGO JOSÉ-HEREDERO DEL DEMANDADO
30716271648513 - ZA VALETA, PABLO JOSÉ-HEREDERO DEL DEMANDADO
30716271648513 - ZA VALETA, AGUSTÍN-HEREDERO DEL DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA XII NOMINACIÓN

ACTUACIONES N°: 4244/09

H102325578926

H102325578926

San Miguel de Tucumán, 23 de junio de 2025.

DATOS DEL EXPEDIENTE:

Caratula: GRAMAJO RAMON VICENTE Y DIAZ MARTA CASIMIRA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte. N.º 4244/09

Primer Decreto: 22/02/2010

Partes:

- Demandante (actor): Gramajo Ramón Vicente y Díaz Marta Casimira
- Abogado del demandante: Ana María Karnincic
- Abogado del Demandado: Defensoría Oficial

Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación – Centro Judicial Capital de Tucumán

- Juez: Camilo E. Appas

S E N T E N C I A

1. Trámite procesal del Expediente

El 01/02/2010 (página 2 del expediente digitalizado que obra en actuación del 04/02/2023) se presentan el Sr. Ramón Vicente Gramajo, DNI: 8.117.939, y Marta Casimira Díaz, DNI: 6.261.988, ambos con domicilio real en Camino Vecinal S/N, Río Loro, Dpto. Burruyacú de esta Provincia. Lo hacen por intermedio de su letrada patrocinante, la Dra. Karnicic Ana María.

Inician juicio de prescripción adquisitiva. Sostienen que poseyeron durante más de 40 años, con ánimo de dueño, un inmueble ubicado en Camino Vecinal S/N, Río Loro, Dpto. Burruyacú de la Provincia de Tucumán. Denuncian los datos del inmueble: Nomenclatura Catastral Cir. II, Secc. B, Lam. 78, Parc. 76G, Padrón 195895, Matrícula 24408, con una superficie de tres hectáreas (10.359,42 m²). Manifiestan haber realizado mejoras (desmalezamiento, construcción de vivienda, plantación de árboles frutales, maíz, zapallo y otras verduras, etc.).

En las páginas 13/57 se acompaña documentación original. En sentencia de

fecha 29/07/2011 se resuelve otorgar el beneficio para litigar sin gastos a Ramón Vicente Gramajo, DNI: 8.117.939.

En la página 107 se presenta la Dirección General de Catastro (DGC). Informa que el contribuyente del padrón 195.895 es Clemente Zavaleta. En la página 110, la Dirección de Registro Inmobiliario (DRI) informa que el padrón 198595 no se corresponde a un antecedente registral. En página 126 se presenta nuevamente la DRI y manifiesta que "según el antecedente dominial que consta en el certificado catastral anexo, se acompaña copia de la matrícula: B 702. Se deja aclarado que el padrón que surge de dicho antecedente es: 195456 y no como consta en el oficio 195895".

En la página 134 se presenta la Dirección General de Rentas (DGR). Informa que el padrón 195895 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario al Sr. Clemente Zavaleta. En página 136, la DGC adjunta plano de mensura, y en página 139 informa que el inmueble no está inscripto como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. En actuación de página 140, la Comuna del Timbó informa que el padrón 195895 no se encuentra registrado como contribuyente.

En fs. 146 se presenta la Secretaría Electoral del Juzgado Federal y refiere que no se registran antecedentes respecto al ciudadano Clemente Raúl Zavaleta. En decreto de fecha 10/08/2015 se ordena publicar edictos para hacer conocer la existencia del juicio. En la página 154 se acredita la publicación de edictos.

Corrido el traslado de la demanda a la Defensoría Oficial Civil, a fs. 161 se presenta el Sr. Roberto Paz en carácter de Defensor Oficial en lo Civil de la IV Nom. Solicita medidas preliminares. En la página 172 se presenta la Mesa de Entradas Civil. Refiere que existe una sucesión a nombre de Zavaleta Clemente Raúl, DNI: 4.249.852, en trámite ante el Juzgado Civil y Comercial en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. A su vez, informa que no existe ninguna sucesión a nombre de Zavaleta Carlos Lucas, DNI: 4.115.327.

En página 201, se presenta el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII Nom. de este Centro Judicial Capital. Refiere que en el expediente: "Zavaleta Clemente Raúl S/ Sucesión Exp. 83/12" se dictó sentencia y se resolvió "Declarar herederos del causante Clemente Raúl Zavaleta, L.E. N.º 4.249.842 a María Sofía Josefa De Jesús Terán, L.C. N.º 2.962.473, en el carácter de Cónyuge Supérstite y a Clemente Raúl Zavaleta, DNI N.º 12.945.130, Julio Zavaleta, DNI N.º 14.455.939, Juan Martín Zavaleta, DNI N.º 12.600.503, Agustín Zavaleta, DNI N.º 23.453.679, Enrique Zavaleta, DNI N.º 18.619.699, Pablo José Zavaleta, DNI N.º 16.940.608 y Diego José Zavaleta, DNI N.º 14.069.582, en el carácter de hijos".

En decreto de fecha 23/04/2018 se ordena citar mediante edictos en el Boletín Oficial a Carlos Lucas Zavaleta y los herederos de Clemente Raúl Zavaleta: María Sofía Josefa de Jesús Terán, Clemente Raúl Zavaleta, Julio Zavaleta, Juan Martín Zavaleta, Agustín Zavaleta, Enrique Zavaleta, Pablo José Zavaleta y Diego José Zavaleta y/o sus herederos y/o quienes se creyeran con derecho. En la página 220 se acredita la publicación.

En actuación de página 216, el Juzgado de Paz con jurisdicción en Río Loro da fe de la existencia del cartel indicativo con los datos del juicio en la propiedad objeto del presente juicio.

El 04/12/2018 se fija en puerta cédula para notificar del traslado de la demanda a María Sofía Josefa de Jesús Terán (pág. 227). En página 229, el Oficial de Justicia con jurisdicción en la Ciudad de Pilar (Provincia de Buenos Aires) informa que no pudo notificar la cédula dirigida a Clemente Raúl Zavaleta (domicilio indicado: Ruta 28, Km. 5, Pilar, Prov. de Buenos Aires) por no ser una persona conocida en el lugar. En actuación de página 232 se informa que la cédula dirigida a Pablo José Zavaleta (domicilio: Ernesto Carrera 327, San Isidro, Prov. de Buenos Aires) se devuelve sin diligenciar por “omitirse consignar el carácter o tipo de domicilio donde debe realizarse la diligencia”.

En página 235 se deja constancia de que no se pudo notificar la cédula dirigida a Diego José Zavaleta (domicilio: Charcas 3882, 7A CABA) por no responder persona alguna a los llamados. En página 236, consta la cédula dirigida a Enrique Zavaleta (domicilio en Ruta 28, KM 5, Pilar, Provincia de Buenos Aires). Se informa que no se pudo realizar la notificación porque “la requerida no es conocida allí”. Las cédulas dirigidas a Juan Martín Zavaleta y Agustín Zavaleta (dirigida al mismo domicilio que el anterior) no se pudieron notificar por idéntica razón (ver págs. 244 y 246).

En actuación de fs. 249/250 se deja constancia de que se devuelve la cédula sin que se pueda notificar al Sr. Pablo José Zavaleta. En decreto de fecha 06/06/2019 se ordena correr traslado de la demanda al Defensor Oficial de Ausentes.

En sentencia interlocutoria del 07/02/2022 (pág. 267) se resuelve no hacer lugar al recurso de revocatoria planteado por la actora. Las costas se imponen al incidentista. El 05/03/2021 se acredita la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En presentaciones del 28/06/2022, la parte actora acredita la publicación de edictos en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires. En decreto de fecha 04/08/2022 se designa como representante legal de la parte Demandada al Defensor de Ausentes y se ordena correrles el traslado de la demanda.

El 16/09/2022 se presenta el Defensor Oficial en lo Civil y Comercial del Trabajo de la IV° Nom., letrado Roberto Paz. En tal carácter, contesta la demanda. Niega que los actores hubieran ejercido la posesión del inmueble “animus domini” desde hace más de 40 años; que en el inmueble habiten los actores junto a sus hijos y nietos; niega que los actores hubieran realizado las mejoras que detallan en su escrito. En general, niegan que se den los requisitos para hacer lugar a la demanda. Niegan la virtualidad y autenticidad de la documental acompañada.

En proveído del 14/11/2023 se ordena la apertura a pruebas. Asimismo, se convoca a las partes a la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas para el 18/04/2024. El 11/04/2024 se hace conocer a las partes que este Juzgado (de la 12° Nom.) se hará cargo del expediente. En decreto del 25/03/2024 se modifica la fecha de la primera audiencia, y se la aplaza para el 10/05/2024.

En el día y horario propuesto se lleva a cabo la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas. Al acto, comparecen los actores Marta Casimira Díaz D.N.I. N.° 6.261.988 y Ramón Vicente Gramajo DNI N.° 8.117.939, quienes se identifican con su documento de identidad; junto con su letrada apoderada, la Dra. Ana María Karnincic; y la Dra. Ruiz por la Defensoría Oficial IV° Nominación.

Abierto el acto, se proveen las pruebas ofrecidas por las partes.

El 04/07/2024 se lleva a cabo la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva. En la misma prestaron declaración testimonial los Sres.: Paz Ramón Ángel, DNI: 14463129; Indauro Juan Bautista, DNI: 10665892; Ortiz Domingo Lino, DNI: 12402579 y Lencina Ramón Zacarías, DNI: 12179848. Se da por concluido el período probatorio y las partes alegaron de bien probado.

Acto seguido, se ordena remitir los autos a la Fiscalía Civil que por turno corresponda para que se expida al respecto. El 26/02/2025, 13/03/2025 y 27/03/2025 contesta la Fiscalía de la 1ra. Nom. El 10/10/2024 se confecciona planilla fiscal. El 15/10/2025 se tiene presente la eximición de pago de la planilla fiscal por parte del actor.

El 31/03/2025 se ordena pasar el expediente para dictar sentencia definitiva.

2. Pretensión. Posición asumida por las partes.

2.a Parte actora.

El 01/02/2010 se presentan el Sr. Ramón Vicente Gramajo y Marta Casimira Díaz, e inician juicio de prescripción adquisitiva. Sostienen que poseyeron durante más de 40 años, con ánimo de dueño, un inmueble ubicado en Camino Vecinal S/N, Río Loro, Dpto. Burruyacú de la Provincia de Tucumán. Denuncian los datos del inmueble: Nomenclatura Catastral Cir. II, Secc. B, Lam. 78, Parc. 76G, Padrón 195895, Matrícula 24408, con una superficie de tres hectáreas (10.359,42 m²). Manifiestan haber realizado mejoras (desmalezamiento, construcción de vivienda, plantación de árboles frutales, maíz, zapallo y otras verduras, etc.).

2.b Parte Demandada

Corrido el traslado de la demanda, por los accionados, se presenta el Defensor Oficial en lo Civil y Comercial del Trabajo de la IV° Nom., letrado Roberto Paz. En tal carácter, contesta la demanda. Niega que los actores: a) hubieran ejercido la posesión del inmueble “animus domini” desde hace más de 40 años; b) habiten en el inmueble junto a sus hijos y nietos; c) hubieran realizado las mejoras que detallan en su escrito. En general, niegan que se den los requisitos para hacer lugar a la demanda.

3. Marco normativo aplicable.

3.a Código Civil de Vélez y Nuevo Código Civil y Comercial.

En primer lugar, cabe aclarar que debido a la entrada en vigor del CCCN (Ley 26.994) desde 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 tanto por el art. 7 del CCCN (Ley 26.994) como por el art. 3 del CC (Ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (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 (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

En este sentido, se ha dicho que “el derecho a obtener en juicio que la sentencia se dicte conforme a la ley 'de fondo' vigente a la fecha de trabarse la litis Este es un punto de ardua discrepancia;

consiste en decidir qué ley debe aplicar el juez al sentenciar una causa que, iniciada bajo la vigencia de una norma de fondo, se ve sorprendida durante su pendency por otra norma que sustituye a la anterior. No se trata de leyes procesales aplicables a la tramitación del juicio, sino de las que rigen las pretensiones de las partes.

Una fuerte corriente jurisprudencial mantuvo el criterio de que las partes en juicio adquieren derecho, al trabarse la litis, para que la sentencia se dicte en aplicación de la ley en vigor en aquella ocasión, descartando la ulterior que sobreviene entre la litis trabada y la decisión judicial. La Corte Suprema tiene resuelto (sin que a nuestro criterio ello signifique abdicar totalmente del principio expuesto) que las leyes de orden público deben aplicarse a las causas pendientes en tanto la propia ley así lo establezca, y que ello no vulnera derechos adquiridos; o lo que es lo mismo, que las partes en juicio no adquieren derecho a que la causa se falle conforme a la ley vigente al trabarse la litis, si posteriormente y antes de la sentencia firme se dicta otra ley de orden público que determina su aplicación a los procesos en curso” (Bidart Campos, Germán José, Tratado elemental de Derecho Constitucional Argentino, t. I, p. 485, EDIAR, Buenos Aires, 1995).

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, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano para evaluar la constitución y efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo su vigencia y el nuevo CCCN para las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas, 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 Cód. Civil (Ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

3.b. La prescripción adquisitiva. Requisitos legales para la procedencia.

El CCCN define a la "usucapión" como el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella durante el tiempo fijado. De ello se colige que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición originario de derechos reales principales que se ejercen por la posesión (cf. arts. 1897 y 2565 CCCN).

Sobre esto, enseña Alterini que "la posesión exigida por la norma será aquella que se identifique con el derecho real que se pretenda adquirir". (ALTERINI, Jorge H., Código Civil y Comercial Tratado Exegético, 3° edición, Editorial La Ley, Tomo IX - Plataforma proview).

Cabe señalar, entonces, que para que se adquiriera la posesión debe existir en cabeza de quien la detente el *corpus* y el *animus domini*; este último elemento está representado por una posesión a título de dueño; en este sentido, debe comportarse como si fuera el verdadero propietario, esto es, sin reconocer en otra persona el derecho de propiedad, aun cuando carezca de derecho para ello (KIPER, Claudio y OTERO, Mariano C., Prescripción Adquisitiva, 1ra Ed., Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 2021, página 110).

En este marco, la posesión exigible para usucapir, en cualquiera de sus clases, debe ser ostensible y continua (cf. art. 1900 CCCN). También debe ser ininterrumpida por el plazo que establece la ley.

Se puede advertir al respecto que no dice que debe ser “pública” (lo que implicaría pensar que sea conocida o ser conocida por el titular contra quién se prescribe), sino que debe ser “ostensible”, imponiéndose así que la posesión sea conocida o pueda ser conocida por todos los terceros, incluso por los terceros interesados de buena fe, eludiendo además el vicio de la clandestinidad posesoria (art. 1921 CCCN) (Cf. ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E., ALTERINI M. Eugenia, Tratado de los Derechos Reales, Editorial La Ley, Tomo I, Plataforma Proview).

La "continuidad" apunta a que la posesión debe extenderse durante todo el tiempo previsto por la ley para que opere la mutación jurídica real. Para facilitar la prueba de la duración de esa relación real, se establece una presunción de continuidad mediante la cual si el poseedor actual prueba haber ejercitado la posesión con anterioridad, se presume que la mantuvo durante el tiempo intermedio (art. 1930 CCCN) (Cf. ALTERINI, Tratado... ob. Cit.).

Con relación a que sea ininterrumpida, esto significa que no haya interferencias de parte de terceros en el goce de la posesión. Así como la continuidad depende -en principio- del propio poseedor, la interrupción puede ser causada por el propio poseedor o por terceros. A estos requisitos generales de la posesión ostensible, continua e ininterrumpida (artículo 1900 CCCN), se suma el "tiempo".

De los artículos 1898 y 1899 CCCN puede colegirse que el tiempo necesario por el que debe extenderse la posesión para la prescripción adquisitiva dependerá de dos circunstancias: que la cosa sea mueble o inmueble; y de la existencia de buena fe y justo título, o no. En ese sentido, si la cosa es inmueble, como el caso de autos, dependerá si se adquirió con justo título y buena fe o no. En el primer supuesto, se requiere que la posesión (con los caracteres ya indicados) se extienda por el término de diez años. Ante la ausencia de justo título o buena fe, la posesión deberá extenderse por veinte años.

Entonces, queda claro que para la procedencia de la prescripción adquisitiva el requirente deberá probar su posesión ostensible, continua e ininterrumpida durante el plazo exigido por la ley.

3.c Valoración de los hechos controvertidos conforme pruebas.

Para dar solución al caso planteado efectuaré la valoración de toda la prueba aportada conforme las reglas de la sana crítica, es decir, por los principios generales de la lógica y las máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta de la judicatura, de acuerdo con lo que prescriben los art. 136 CPCCT y art. 3 CCCN. Y, en definitiva, fundaré mi decisión conforme lo dispone el art. 30 de la Constitución Provincial.

4. Pruebas ofrecidas y producidas:

Parte actora

a) Prueba Documental. Con escrito de fecha 29/09/2010 (págs. 13/57), acompaña: Boletas de EDET, Comprobante de pago contribución s/ cementerio, copias de DNI; fotografías familiares; comprobantes de pago de impuesto inmobiliario; Informe Socio Ambiental labrado por la Comisaría del Cadillal del 29/05/2009 y del 30/05/2009; Actas de Nacimiento; Solicitud de Apertura de Cuenta Tributaria Ante Catastro (del 10/10/2008); Plano de Mensura N.º 53781-08, Exp. 35287-Z-07.

b) Prueba informativa: Abierto el juicio a pruebas, se solicitan oficios a: 1) Dirección General De Catastro (informa el 20/05/2024); 2) Dirección General De Rentas (contesta el 29/04/2024); 3) Edet (responde el 06/05/2024); 4) Escuela Ramón Carrillo (contesta el 05/06/2024) y 5) Juzgado Federal (no contesta).

b) Inspección Ocular. El Juez del Timbó presenta el informe en actuación (22/05/2024). Si bien hay otro documento presentado por el Juez de Paz del Timbó el 16/05/2024, advierto que se trata de un error pues en el encabezado del documento se hace referencia a otro juicio "Morales Mónica Beatriz c/ Rojas Hugo Daniel". Es por esto que solo será considerado el informe del 22/05/2024.

c) Prueba Testimonial: En la Segunda Audiencia declaran: Paz Ramón Ángel, DNI: 14463129; Indauro Juan Bautista, DNI: 10665892; Ortiz Domingo Lino, DNI: 12402579 y Lencina Ramón

Zacarías, DNI: 12179848.

Pruebas parte demandada: La Defensoría no ofrece pruebas.

5. Criterios para la valoración de la prueba.

Señala Kiper que “la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente. Dadas las especiales características de este proceso, se considera que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por ese modo (en el caso se produjo prueba testimonial, pericial y comprobación del estado del terreno), de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir, que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento” (KIPER, ob. cit., página 357).

La exigencia legal de prueba compuesta debe permitir determinar certeramente el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para que prospere la acción. En consecuencia, las pruebas deben ser valoradas en forma conjunta y merituadas unas con otras y entre sí a los efectos de poder llegar a determinar la realidad de los hechos. Resulta relevante en este punto acreditar la realización de actos materiales que resulten idóneos o que permitan inferir la existencia de la posesión, extremo que incide sobre los elementos de la usucapión.

Al respecto, el CCCN efectúa una enumeración de aquellos actos que cumplen tal objetivo, disponiendo en su artículo 1928 que “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”. A la luz de todo lo ya expuesto, veamos ahora si la acción resulta procedente de acuerdo con las pruebas rendidas en el expediente.

Considerando lo ya explicado bajo el título 3.b, en cuanto a los requisitos para la procedencia de la adquisición del dominio mediante el instituto de la prescripción adquisitiva, corresponde analizar la prueba.

6. Legitimación procesal.

Previo al análisis de la cuestión de fondo, corresponde indagar respecto de la legitimación de las partes, ya que la legitimación “ad causam” es parte fundamental de la demanda. Es la condición o calidad, en los procesos contradictorios, respecto del demandante, en ser la persona que conforme la ley sustancial está habilitada para que por una sentencia de fondo se resuelva si existe o no el derecho o la relación jurídica sustancial pretendida en la demanda y, en relación al demandado, en ser la persona habilitada para discutir u oponerse a la pretensión del demandante (Birri, Vilma N.; Un tema vigente: la legitimación ad causam; LLPatagonia 2013 (febrero), 710 - Sup. Doctrina Judicial Procesal 2013 (marzo), 1; AR/DOC/239/2013).

En razón de ello, podría decirse que la legitimación sustancial funciona como un presupuesto previo ineludible de admisión de la pretensión; es una condición de admisibilidad intrínseca del reclamo, e imprescindible para el dictado de un pronunciamiento válido, habiéndose considerado que la legitimación sustancial de las partes constituye un tema de consideración preliminar, cuyo examen no solo puede, sino que debe ser abordado de oficio.

6.a Legitimación pasiva

En cuanto a la legitimación pasiva, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 24 inc. a) de la Ley 14.159, el juicio de prescripción adquisitiva “será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda”.

En este sentido, tengo presente que en la página 107 se presenta la Dirección General de Catastro (DGC). Informa que el contribuyente del padrón 195.895 es Clemente Zavaleta. En la página 110, la Dirección de Registro Inmobiliario (DRI) informa que el padrón 198595 no se corresponde a un antecedente registral. En página 126 se presenta nuevamente la DRI y manifiesta que “según el antecedente dominial que consta en el certificado catastral anexado, se acompaña copia de la matrícula: B 702. Se deja aclarado que el padrón que surge de dicho antecedente es: 195456 y no como consta en el oficio 195895”.

Del informe se advierte que el inmueble Matrícula B-00702, Padrón Inmobiliario 195456, los titulares dominiales son: Clemente Raúl Zavaleta y Carlos Lucas Zavaleta. En la página 134 se presenta la Dirección General de Rentas (DGR). Informó que el padrón 195895 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario al Sr. Clemente Zavaleta.

Conforme a lo expresado, el inmueble a usucapir se asienta sobre el padrón catastral 195895. Catastro y Rentas informan que el inmueble (identificado con ese número de padrón) verifica como responsable tributario al Sr. Clemente Raúl Zavaleta. El Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII nominación (ver página 201) refiere que los herederos declarados de Clemente Raúl Zavaleta son: María Sofía Josefa De Jesús Terán, en el carácter de cónyuge supérstite; Clemente Raúl Zavaleta; Julio Zavaleta; Juan Martín Zavaleta; Agustín Zavaleta, Enrique Zavaleta, Pablo José Zavaleta y Diego José Zavaleta, en el carácter de hijos.

En atención a lo ya reseñado bajo el título “Trámites Procesales” se hicieron intentos de notificar la demanda a los herederos de Clemente Raúl Zavaleta a los domicilios informados por el mismo Juzgado de Familia y Sucesiones. Ante la imposibilidad se procedió a publicar edictos en el Boletín Oficial de la Provincia de Tucumán, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Provincia de Buenos Aires. Al no presentarse en resguardo de los derechos del demandado, se corrió traslado a la Defensoría Oficial quien asumió la representación de los ausentes.

7. Valoración de la prueba

7.1 Ubicación del inmueble y ocupación.

En la página 136 del expediente digitalizado, Catastro acompaña el plano del inmueble a usucapir, identificado con el Nro. 5378/08, exp. 35287-Z-57. De acuerdo al plano, el inmueble se encuentra sobre la calle Camino Vecinal S/N, Río Loro, Dpto. Burruyacú. Circ. II, Secc. B, Lam. 78, Parc. 76 G, Padrón 195895, Matrícula 24408, Orden 555. De acuerdo a la mensura, tiene una superficie de 3 Has, 1035,9492 m² y la fecha de las operaciones es “Octubre de 2007”. Las medidas constan en el plano de mensura y se deja constancia de que dentro del mismo se encuentra construida una “vivienda precaria” que mide 6 m x 5 m.

Por su parte, tengo presente la inspección ocular llevada a cabo por el Juez de Paz del Timbó el 22/05/2024. En el acta, el funcionario actuante dejó constancia de que pudo ubicar el inmueble dirigiéndose “por Ruta 305 hasta la intersección con Ruta 312 y desde allí hasta la bifurcación de esta última con un camino vecinal existente en la zona denominada B° Jaldo y una finca de citrus”, desde allí continuó “600 mts aproximadamente por un camino vecinal” hasta donde le indicó la Dra. Karnicic.

Detalla que, en el lugar, se encontró con la propiedad “de aproximadamente 300 mts. de ancho por 100 de largo, lo que se observa a primera vista dado que no cuento con los elementos necesarios para realizar medidas de precisión”. Indica que en la propiedad fue atendida por Norma del Carmen Gramajo y Ramón Vicente Gramajo. El funcionario manifestó que estas personas le dijeron que ocupan el inmueble en carácter de “propietarios”. En cuanto a las personas que residen en el inmueble, indica que son el Sr. y la Sra. Gramajo. Ellos mencionaron que, en lo que sería la “casa principal”, residen ellos mismos desde “hace aproximadamente 59 años”.

La pareja menciona que sus hijos nacieron y se criaron en esa propiedad y que estos la comparten junto a sus respectivas familias: Carlos Vicente Gramajo, Héctor Benito Gramajo, Angélica del Valle Díaz, Adriana del Valle Iramain, Milagro Agustina Iramain, Iván Eduardo Iramain, Eduardo Daniel Gramajo, María Angélica Jaime, etc. (continúa enumeración)”. Afirman que las personas descritas son hijos, hijas, nueras y nietos de los Sres. Gramajo. En el acta, posteriormente, refiere que: “procedo a una inspección del inmueble que se trata de una mayor extensión que en gran parte se encuentra cubierta por bosque y árboles de gran tamaño, y en otro sector se observan varias viviendas”. Luego, describe las viviendas existentes en el inmueble y acompaña fotografías.

Para que la relación física entre la persona y la cosa sea voluntaria, debe configurarse el elemento que la doctrina savigniana denominó *corpus*. El *corpus*, o cuerpo de la relación real, es el poder físico, la potestad de hecho sobre la cosa, que se advierte cuando una persona tiene una cosa "bajo su poder" (Tal expresión era utilizada por el art. 2351 del Código Civil derogado: "Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad").

En consecuencia, puedo afirmar que los actores (y su familia) son quienes efectivamente ocupan, de manera pública y pacífica, el inmueble objeto del presente juicio. El inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva está dado por el inicio de la posesión. Veamos ahora desde cuándo la actora posee con ánimo de dueña.

7.2 Inicio del cómputo y posesión.

En su demanda, los accionantes afirman que poseen el inmueble desde hace más de 40 años. No obstante, no brindan una fecha exacta, ni aclaran cómo fue que llegaron a dar con el inmueble.

En cuanto a la realización de actos posesorios, de acuerdo con el texto del Art. 1928 ya citado, “Constituyen actos posesorios su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

Kiper enfatiza que: “Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el Artículo 1897 del Código Civil y Comercial, la realización de los actos comprendidos en el artículo 1928 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechada, clara y convincente.

Para que pueda ser reconocida la posesión invocada, a fin de adquirir el dominio - u otro derecho real- de una cosa por usucapión, es necesario que el pretenso poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (Kiper Claudio, Otero Mariano: “Prescripción Adquisitiva” 1ª ed. Revisada. Santa Fe. Rubinzal Culzoni, 2017, Pág. 197). Veamos las pruebas.

a) Plano de Mensura. Como ya se indicó en la exposición, en la página 136 del expediente digitalizado, Catastro acompañó el plano catastral del inmueble a usucapir, identificado con el Nro. 5378/08, exp. 35287-Z-57. En el plano también se menciona que las operaciones se realizaron en

“Octubre de 2007”.

Con relación al plano de mensura, cabe destacar que es un requisito formal de admisión de la demanda (art. 24. inc. b Ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar actos posesorios ni la antigüedad de la posesión, salvo el caso en que su confección date de mucho tiempo anterior a la promoción de la demanda, en cuyo caso deberá ponderarse su valor en armonía con las restantes probanzas (CSJT *in re* “Zelaya Juan Pedro vs. Provincia de Tucumán s/ prescripción”, sentencia N.º 1054 del 09/11/2007, entre otros fallos).

En el caso, el plano tiene fecha de ingreso en el Colegio de Ingenieros de diciembre de 2007 y sello de catastro del 23/06/2008.

b) Comprobante de pago de impuestos y servicios.

Respecto a este tipo de prueba, nuestra Corte Suprema ha precisado que: “Las boletas de pago de servicios y de tasas, las actas de nacimiento, defunción, matrimonio, los certificados de pobreza y de supervivencia acreditarían la residencia del actor en el inmueble que pretende prescribir, mas no tienen virtualidad, por sí mismas, para tener por probado la posesión “animus domini” (CSJT, autos: “Méndez Pedro Ricardo vs. Provincia de Tucumán s/ prescripción adquisitiva”, Sentencia 331 del 31/05/2011).

i. Pago del impuesto inmobiliario. Entre la documental presentada con la demanda, la parte accionante acompaña boletas de pago del impuesto inmobiliario de los períodos: 01/2010, 02/2010, 03/2010, 04/2010, 05/2010, 06/2010, 2009 (total anual pagado el 22/12/2008).

ii. Boletas de EDET. Acompaña boletas del periodo 02/2001, 04-2010.

iii. Dirección General de Rentas. Se presenta el 29/04/2024 e informa que la cuenta tributaria N.º 2008053781 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario al Sr. Ramón Vicente Gramajo. Agrega que la cuenta tributaria 200805781 corresponde al padrón origen N.º 195895, el que rige desde 31/10/2008.

iv. Dirección General De Catastro. Se presenta el 20/05/2024. Refiere que la nomenclatura catastral de la fracción que se mensura en el plano de prescripción Adquisitiva N.º 53781/08 fue registrado con fecha 23 de junio de 2008.

v. Edet. Contesta el requerimiento el 06/05/2024. Informa que: “Según nuestro Sistema de Gestión Comercial, en el domicilio ubicado en camino vecinal, Río Loro, localidad El Timbó, se encuentra instalado un servicio de energía eléctrica identificado con el N.º 370.027, cuyo titular es el Sr. Ramón Vicente Gramajo, DNI N.º 8.117.939 desde el mes de enero de 2001 hasta la actualidad”.

c. Prueba testimonial (Audiencia del 04/07/2024)

Se trata de un mismo cuestionario para todos los testigos:

1) Por las generales de la Ley; 2) Diga el testigo si conoce a los señores Gramajo y Díaz. De razón de los dichos; 3) Diga el testigo quiénes habitan en el inmueble y desde cuándo. De razón de los dichos; 4) Diga el testigo a quiénes reconoce como dueños del inmueble ubicado en Dpto. Burruyacú, lugar Río Loro, Camino Vecinal S/N de la provincia de Tucumán. De razón de los dichos; 5) Diga el testigo si sabe y le consta si los actores realizaron mejoras y actos de conservación del inmueble objeto de este juicio. De razón de los dichos; 6) Diga el testigo si conoce quién o quiénes son los únicos dueños del inmueble ubicado en Dpto. Burruyacú, lugar Río Loro, Camino Vecinal S/N de la provincia de Tucumán. De razón de los dichos; 7) De público y notorio.

i. Paz Ramón Ángel

A la primera, contesta que no. A la segunda, dice que los conoce “porque siempre he sido vecino y antes circulaba para ir a la escuela y ellos ya vivían ahí”. A la tercera: “Sí sé quiénes habitan, está Gramajo, los hijos de ella y nadie más”. A la cuarta: “Reconozco a ellos como dueños hasta el abuelo de ellos vivía ahí”. A la quinta: “Ellos ahí edificaron. Se fueron criando los hijos y edificaron”. A la Sexta: “Para mí los dueños son ellos”. A la Séptima: “Sí”.

En la audiencia toma la palabra el letrado Paz por la Defensoría. Le consulta al testigo, para que aclare desde qué año ve a los Sres. Gramajo en ese inmueble, contesta: “Yo los conozco a ellos desde el año 80, 78 en el inmueble”. Le pregunta por las dimensiones del inmueble, a lo que el testigo responde: “Yo no sé la cantidad de tierras, solo sé que viven ahí”. El letrado Paz le pregunta si le consta si el terreno está delimitado o cercado. El testigo contesta: “Parte de frente está abierto, pero no sé si para el fondo estará alambrado”. Requerido, el testigo contesta que “fui muchas veces a la casa de los Gramajo”.

ii. Testigo Indauro Juan Bautista

A la primera, contesta que no. A la segunda, dice que “somos vecinos, hace muchísimos años que yo los conozco”. A la tercera: “Sí los conozco. Porque somos vecinos de la zona hace muchos años. Habitan los Gramajo”. A la cuarta: “Reconozco a los Gramajo”. A la quinta: “Ellos le hacen el mantenimiento a la zona”. Dice que lo sabe “porque

hacen el camino vecinal en el que se los ve todos los días (sic)”. A la Sexta: “La habitan los Gramajo”. A la Séptima: “Sí”.

iii. Ortiz Domingo Lino

A la primera, contesta que no. A la segunda, dice que “Los conozco hace muchos años. Habré tenido 14 años cuando los he conocido. Al Sr. Gramajo y a Marta”. A la tercera: “La familia Gramajo. Hace 40 años que los conozco y ya estaban viviendo ahí”. A la cuarta: “Al Sr. Gramajo y su Señora”. A la quinta: “Siempre lo tenían limpio. Lo sé porque pasó por ahí, tengo motocarro, hago viajes”. A la Sexta: “Desde que tengo noción son ellos”. A la Séptima: “Mucha gente los conoce a ellos”.

iv. Lencina Ramón Zacarías

A la primera, contesta que “No”. A la segunda, dice que “Sí. Los conozco desde el año 69 más o menos desde que entramos a trabajar en una empresa”. A la tercera: “Ellos viven desde hace muchísimos años ahí. Desde que yo era menor de edad ya vivían ellos ahí, y yo ahora tengo 67 años”. A la cuarta: “Siempre he considerado que eran ellos porque siempre han vivido ahí”. A la quinta: “Y ellos siempre han vivido en la calle que están ahí”. A la Sexta: “Y Gramajo y Marta”. A la Séptima: “Y si pregunta en El Cadillal todos saben que ellos toda la vida han vivido ahí”.

Toma la palabra el letrado de la Defensoría. Le pregunta cuánto tiempo vivió cerca de los Gramajo. El testigo contesta que “vivió cerca de ellos 30 años”. Consultado sobre las dimensiones, contesta que “debe tener 200 metros de frente”. Reconoce haber entrado a la casa de los Gramajo “porque hago política”.

Concluido el acto, ninguna de las partes tacha a los testigos.

d. Otras pruebas.

Entre otras pruebas, la parte actora acompaña un informe socioambiental firmado por el Comisario de la Comisaría de El Cadillal, Jorge Bustamante. El documento es de fecha 29/05/2009. Allí se deja constancia de que el Sr. Rubén Vicente Gramajo vive y reside en Río Loro, El Cadillal, junto a su

concubina Marta Casimira Díaz. Además, se deja constancia de que “la casa donde residen pertenece al Sr. Gramajo, compuesto por tres dormitorios realizados en material con techo de chapas, una cocina de madera y un baño de material sin revestimiento”.

También acompaña actas de nacimiento y copias de DNI.

8. Conclusión

Debo ahora examinar si el cuadro probatorio reunido permite, en su conjunto, arribar a la plena convicción de que el actor posee el inmueble con ánimo de dueño durante el tiempo y con las características exigidas por la ley.

Es sabido que, por tratarse la prescripción de un modo de adquirir el dominio que compromete el orden público, la prueba debe apreciarse con criterio restrictivo. Como principio, incumbe al actor acreditar de manera categórica y convincente los extremos legales para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble. A él compete demostrar la posesión y sus elementos constitutivos (corpus y animus), con carácter público, pacífico e ininterrumpido, y su extensión durante el tiempo previsto por la ley, con la rigurosidad y contundencia propia de este medio excepcional de adquisición del dominio.

A este efecto se admite toda clase de pruebas, con la limitación de que el progreso de la acción no puede basarse únicamente en prueba testimonial (art. 24 de la ley 14.159; inciso i) texto dec.-ley 5756/58.; cfr. lo resuelto en autos “Ortiz, Jorge Horacio y/o s/ prescripción adquisitiva”, sentencia del 28/7/2014; cc.“Grisi, María Teresa M. s/ prescripción adquisitiva”, sentencia del 24/6/2015). En estos precedentes, el Tribunal ha señalado que el proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, y las pruebas merituadas unas con otras y todas entre sí, integrándolas en pos de establecer la realidad de los hechos.

De allí que no baste su consideración por separado: la ley exige prueba compuesta que autorice a concluir, con categórica certeza, que efectivamente el usucapiente ha poseído como dueño durante el tiempo exigido por la ley. Y si bien el progreso de la acción no podrá fundarse exclusivamente en las manifestaciones de testigos, esto no significa una descalificación de la prueba testimonial, que constituye un valioso aporte para el conocimiento de los hechos aunque requiera su corroboración mediante pruebas de distinta naturaleza (CCC- Sala 1 S/ Prescripción Adquisitiva. Nro. Expte: 2745/14 Sent: 203 del 29/04/2025 Registro: 00074334).

Bajo este prisma, de acuerdo con lo expresado por el Juez de Paz del Timbó en acta del 22/05/2024, considero que está probado que el Sr. Gramajo y la Sra. Díaz son quienes ocupan el inmueble objeto del proceso. De las fotografías acompañadas en esa misma acta puedo advertir que existen construcciones. No obstante, no encuentro probado que hubieran sido los actores quienes construyeron esas edificaciones, ni su antigüedad.

En cuanto a la prueba testimonial, advierto que lucen verosímiles y coherentes, en cuanto afirman que los Sres. Gramajo y Díaz son gente conocida en el lugar, y ocupan el inmueble con ánimo de dueños. Así, el testigo Ramón Ángel Paz expresa que conoce a los actores desde el año 80, mientras que Lino Domingo Ortiz reconoce que la familia Gramajo siempre se comportó como dueña del predio y que “hace 40 años que los conozco y ya estaban viviendo ahí”.

Entre otras pruebas, la parte actora acompaña un informe socioambiental firmado por el Comisario de la Comisaría de El Cadillal, Jorge Bustamante. El documento es de fecha 29/05/2009. Allí se deja constancia de que el Sr. Rubén Vicente Gramajo vive y reside en Río Loro, El Cadillal, junto a su concubina Marta Casimira Díaz. Además, se deja constancia de que “la casa donde residen

pertenece al Sr. Gramajo, compuesto por tres dormitorios realizados en material con techo de chapas, una cocina de madera y un baño de material sin revestimiento”.

El plano de mensura es de (aproximadamente) octubre de 2007. Y este puede constituir un indicio de la ocupación por parte de los actores, pero solo a partir de esa fecha.

En cuanto al pago de impuestos, se ha acreditado únicamente el pago del impuesto inmobiliario desde el año 2010. Respecto al pago de servicios, tengo presente que EDET informa que “en el domicilio ubicado en camino vecinal, Río Loro, localidad El Timbó, se encuentra instalado un servicio de energía eléctrica identificado con el N.º 370.027, cuyo titular es el Sr. Ramón Vicente Gramajo, DNI N.º 8.117.939 desde el mes de enero de 2001 hasta la actualidad”. En este sentido, cabe destacar que los servicios no los paga necesariamente quien se cree dueño, sino que también lo puede hacer un locador, un tenedor o hasta un usurpador, pues se beneficia de las comodidades que le aporta el mismo servicio.

En este punto, y si bien la demanda fue entablada bajo la vigencia del anterior Código Procesal, cabe destacar que el art. 478 CPCCT actual establece que “Será prueba necesaria la inspección judicial del inmueble, bajo pena de nulidad. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a su nombre. La sentencia no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial”. Es decir que, el legislador ha reconocido la importancia de valorar el pago de impuestos, pero nada ha dicho respecto de los servicios. Entiendo que esta omisión no ha sido casual.

Por su parte, la parte actora también presenta actas de nacimiento de sus copias de DNI etc. Si bien estos documentos pueden ser indicios de la radicación de la familia en el lugar, no demuestran la efectiva realización de actos posesorios, con ánimo de dueño, como lo exige la ley.

En cuanto a la entidad probatoria de la inspección ocular se ha dicho que: “Respecto a la prueba de inspección ocular, se advierte que de la misma no pueden extraerse elementos suficientes que acrediten la efectiva ocupación del inmueble en cuestión, con ánimo de dueño durante el tiempo previsto en la ley. Ello así, toda vez que el oficial de justicia se limita a efectuar una descripción del estado actual del inmueble sin referir que las construcciones y plantaciones que menciona fueran obra del actor o de su cedente en el ejercicio de verdaderos actos posesorios, ni mencionar la antigüedad que suponen. La ausencia de toda otra referencia al respecto impide tener por indubitada la aseveración temporal, y por ende, su valor acreditativo del inicio del plazo de prescripción, como así también la concreta realización de actos posesorios por parte de aquellos” (CCC - Sala 3 SSC S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 418 Fecha Sentencia 11/10/2013. Registro: 00036328-01).

De lo expuesto surge que faltan elementos para hacer lugar a la demanda interpuesta por los actores.

En lo relevante, la actora ha probado que es quien actualmente ocupa el inmueble y que es la titular del servicio de EDET desde el año 2001. Por su parte, los testimonios brindados en el expediente refieren que los actores ocupan el inmueble desde hace varios años. No obstante, la sentencia no puede sustentarse exclusivamente en la prueba testimonial por expresa disposición legal. Si bien el pago de EDET es un indicio, no es un acto posesorio propiamente dicho. En su demanda menciona que ha realizado en el inmueble tareas de desmalezamiento, plantación de árboles frutales, maíz, zapallo y otras verduras, pero no prueba estos hechos.

A mi criterio, no ha probado la realización de actos posesorios en el inmueble. Cabe recordar que el instituto de la prescripción adquisitiva es una forma excepcional de adquisición del dominio que debe

interpretarse de forma restrictiva, y -como dije- la prueba arrimada en autos no produce la convicción necesaria para acoger favorablemente la acción.

9. Gastos del proceso (Costas)

Siguiendo el principio de la derrota (art. 60 CPCCT), se imponen a la actora.

10. Honorarios.

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,

D E C I D O

I. NO HACER LUGAR a la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por los **Sres. RAMÓN VICENTE GRAMAJO DNI: 8.117.939**, y **MARTA CASIMIRA DÍAZ DNI: 6.261.988**.

II. COSTAS a la actora vencida.

III. HONORARIOS, para su oportunidad.

IV. NOTIFÍQUESE digitalmente a las partes.

DR. CAMILO E. APPAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

RJC

Actuación firmada en fecha 23/06/2025

Certificado digital:
CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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