



Expediente: 1069/21

Carátula: CHAYA LUIS ALBERTO C/ REYES JUANA PAULA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 30/04/2025 - 00:00

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

20309201265 - CHAYA, LUIS ALBERTO-ACTOR/A

900000000000 - GEPNER, OSCAR ELIAS-DEMANDADO/A

900000000000 - LIZARRAGA IBAÑEZ, VERONICA MARIA INES-DEMANDADO/A

900000000000 - REYES, JUANA PAULA-DEMANDADO/A

900000000000 - LIZARRAGA IBAÑEZ, RICARDO CESAR-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 1069/21



H102335486439

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 31/03/2021

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: “CHAYA LUIS ALBERTO c/ REYES JUANA PAULA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Expte. n° 1069/21”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 29 de abril de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, en fecha 30/03/2021, Luis Alberto Chaya, DNI n° 10.016.773, con el patrocinio letrado del Dr. Javier Mena, inicia demanda de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de que se le declare adquirido el dominio sobre una fracción de terreno, integrante de una mayor extensión, que se ubica en La Bolsa, Departamento de Lules, Tucumán, sobre ruta 321, inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 2, Folio 147, Serie C, y que se encuentra identificado con el Padrón Inmobiliario n° 77725, Matrícula 15234, Orden 57, Circunscripción II, Sección F, Lámina 131, Parcela 58, de 2387,7728 m2, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 54307/08, correspondiente al Expediente n° 21071-M-08, en tanto sostiene ejercer sobre el mismo, una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, durante más de veinte años.

Sostiene que, en fecha 15/06/1987, mediante Escritura Pública n° 232, pasada por ante el Escribano Público Eduardo Wilde, adquirió de María Mercedes Martínez de Río, de María Antonia Ríos de

Roldán, de Ramón Antonio Ríos y de Raúl Cipriano Ríos, todos los derechos posesorios que les correspondían sobre dos fracciones de terreno ubicadas en el el lugar denominado La Bolsa, Lules, identificadas en el Plano de Mensura n° 9374 aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n° 07, c, de fecha 21/01/1987, fracciones I y II, ambas identificadas con el Padrón n° 77725.

Destaca, que la presente acción tiene por objeto, únicamente, la Fracción I. Refiere, que las personas que le cedieron su posesión en fecha 15/06/1987, se encontraban en posesión del inmueble objeto de juicio, y que su parte lo está desde hace más de veinte años, desde el 15/06/1987, comportándose como dueño del inmueble, efectuando actos de dominio tales como mantener la propiedad desmalezada, limpia, cercada, y arrendada para sembrar cultivos como ser frutillas y tomates. Ofrece prueba y acompaña la documentación que, en formato digital, adjunta en fecha 04/05/2021.

Seguidamente, mediante proveído de fecha 18/05/2021 se dispone librar los oficios correspondientes a fin de determinar quienes figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis. Librados y contestados los mismos, en fecha 19/08/2021, la parte actora adjunta la contestación de oficio por parte del Registro Inmobiliario, en donde se adjunta el antecedente dominial del inmueble, inscripto en el Libro 2, Folio 147, S/C F, Año 1959, de la que surge que su titular dominial es Armando José Benito Lizárraga. Coincide con ello lo informado por la Dirección General de Rentas, en fecha 28/05/2021, respecto a que el padrón inmobiliario n° 77725 registra como contribuyente a Armando José Benito Lizárraga. Luego, en fecha 15/06/2021 y 17/06/2021, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble objeto del juicio, padrón n° 77.725, no se encuentra registrado como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, y que registra como contribuyente al señor Armando José Benito Lizárraga, y que se encuentra anotado en el Registro Inmobiliario en el L2, F 147, S C, Año 1959.

A su vez, en fecha 23/06/2021, Catastro informa que la fracción mensurada en el Plano de Prescripción Adquisitiva n° 54307/08 es Circ. II, Sec. F, Lam 131, Parc. 58, Padrón 77725, Matrícula Catastral 15234, ubicación La Bolsa, San Isidro de Lules, Departamento Lules; que dicho plano mensura una superficie de 2387,7728 m2; que los datos consignados en el plano coinciden con sus antecedentes catastrales; que la mensura realizada involucra de forma parcial al padrón n° 77725, y que sus medidas, croquis y linderos se encuentran descriptas en el plano.

Así las cosas, la parte actora informa que el Sr. Armando José Benito Lizárraga se encuentra fallecido, por lo que solicita se libre oficio al Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX Nominación, quien, mediante contestación de oficio de fecha 04/11/2021, informa que, en los autos “LIZARRAGA ARMANDO JOSE BENITO s/ SUCESION – EXPTE. N° 5278/16”, en fecha 22/03/17 se dictó sentencia de declaratoria de herederos, por la cual se resolvió: “DECLARAR universales herederos del causante: ARMANDO JOSE BENITO LIZARRAGA, D.I. 3.617.186, fallecido el 07/06/2016, en cuanto por derecho hubiere lugar y sin perjuicio de terceros a: JUANA PAULA REYES, DNI 5.641.775 en el carácter de cónyuge supérstite y ARMANDO JOSE BENITO LIZARRAGA (h) DNI 33.978.716 ambos domiciliados en Lamadrid 663 pb dpto 1, VERONICA MARIA INES LIZARRAGA IBAÑEZ DNI 21.894.987 domiciliada en Barrio Lomas de Tafí sector 11 manzana 9 casa 19 Tafí Viejo; y RICARDO CESAR LIZARRAGA IBAÑEZ, DNI 17.947.421 domiciliado en Pasaje Monserrat 3187; en el carácter de hijos del causante”, y que en fecha 20/11/2018 se resolvió: “TENER a OSCAR ELIAS GEPNER, DNI N°13.710.472, domiciliado en Av. Colón 111 de esta Ciudad, como cesionario de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden o pudieran corresponder a su cedente Sr. ARMANDO JOSE BENITO LIZARRAGA (H), DNI N°33.978.716, en mérito de los términos que surgen de la Escritura Pública de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios N°335, de fecha 27 de Diciembre de 2016, obrante a fs. 164, pasada ante la Escribana

Pública MARIA DEL MILAGRO VARELA, adscripta del Registro N°38, en el sucesorio de LIZARRAGA ARMANDO JOSE BENITO. El cesionario, en consecuencia ocupa en el referido sucesorio el lugar y grado que le corresponde a su cedente”.

Por ello, mediante providencia de fecha 29/12/2021, se dispone correr traslado de la demanda a JUANA PAULA REYES, VERONICA MARIA INES LIZARRAGA IBAÑEZ, RICARDO CESAR LIZARRAGA IBAÑEZ y OSCAR ELIAS GEPNER (cesionario de Armando José Benito Lizárraga (h)), y/o sus herederos y/o quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble motivo de esta litis.

Debidamente notificados el traslado de la demanda, y no compareciendo persona a alguna al presente juicio, es que, mediante providencia de fecha 06/07/2023 se tiene por incontestada la misma, y se convoca a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas. La parte actora ofrece prueba documental, testimonial, y de inspección ocular; mientras que la demandada no ofreció prueba alguna a pesar de estar debidamente notificada de la apertura a pruebas. En fecha 05/08/2024 se lleva a cabo la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, en el marco de la cual se tiene por concluido el periodo probatorio y presenta su alegato, de manera oral, la parte actora.

En fecha 23/08/2024, emite su dictamen la Fiscalía Civil de la I Nom., en el cual opina que existen elementos de prueba que permitirían tener por configurados los requisitos que establece el CCyCN para que la prescripción prospere, y que su Ministerio no hace objeción al progreso de la presente acción.

En este estado, queda la presente causa en condiciones de dictar Sentencia Definitiva, y,

CONSIDERANDO:

I.- LA LITIS.

Que, en fecha 30/03/2021, Luis Alberto Chaya, DNI n° 10.016.773, con el patrocinio letrado del Dr. Javier Mena, inicia demanda de prescripción adquisitiva de dominio, a fin de que se le declare adquirido el dominio sobre una fracción de terreno, integrante de una mayor extensión, que se ubica en La Bolsa, Departamento de Lules, Tucumán, sobre ruta 321, inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 2, Folio 147, Serie C, y que se encuentra identificado con el Padrón Inmobiliario n° 77725, Matrícula 15234, Orden 57, Circunscripción II, Sección F, Lámina 131, Parcela 58, de 2387,7728 m2, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 54307/08, correspondiente al Expediente n° 21071-M-08, en tanto sostiene ejercer sobre el mismo, una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, durante más de veinte años.

Tratándose de un juicio contencioso que debe “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” (art. 24 Ley N° 14.159), y teniendo en cuenta lo informado por el Registro Inmobiliario en fecha 19/08/2021, es que, mediante providencia de fecha 29/12/2021, se dispone correr traslado de la demanda a los herederos del titular dominial, informados por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX Nom. Practicadas debidamente las notificaciones, y no habiendo comparecido al juicio persona alguna, es que, mediante providencia de fecha 06/07/2023, se tiene por incontestada la presente demanda.

De esta manera quedó trabada la litis.

II.- ENCUADRE JURÍDICO.

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente. Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una adquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público.

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que señala una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: “Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, “la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión”, y agrega luego que “El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012). DRES.: ACOSTA - IBAÑEZ. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014”.

En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1911 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1928 dispone 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”.

Con respecto al carácter de la prescripción adquisitiva, y la exigencia probatoria, nuestros Tribunales han establecido que: “Tal como lo expresa el art. 2510 del CC que rige al caso “el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él”. De estos autos, no surge elemento alguno que permita modificar esta situación y autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. No resultan suficientes a estos fines los elementos acompañados por la parte actora. La mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable

(arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil). Se carece de pruebas directas que permitan crear mi convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Sólo encontramos indicios y no pruebas directas de la posesión necesaria para hacer lugar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Es que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “animus domini” (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que no ha acontecido en autos.- DRAS.: RUIZ - DAVID. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 AGUIRRE DANIEL RODOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 529 Fecha Sentencia: 23/11/2015”. “Conforme al art. 1928 CCCN, “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento, impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”. En la especie – juicio de prescripción adquisitiva - la posesión surge acreditada no sólo con los actos de cultivos, cría de animales, cercado, sino especialmente por el hecho de la “ocupación”, como decía el art. 2384 del Código de Vélez, y que ahora dice “su apoderamiento”, que constituye un acto posesorio, y no puede fundadamente sostenerse que el cedente y el cesionario no hayan tenido el apoderamiento u ocupación del inmueble, que se mantuvo a lo largo de los años. Conforme se ha expresado “cualquier conducta que revele la intención de establecer una relación de poder con la cosa y efectivamente lo haga debe juzgarse acto posesorio. Esto aun cuando pueda endilgarse que el tenedor puede ejercitar actos similares dado que no debe olvidarse que conforme al art. 1911 del Código Civil y Comercial debe presumirse la posesión” (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

También se ha expresado que “por supuesto que se trata de una presunción que puede ser destruida por prueba en contrario” (ibídem). Sin embargo, en la especie no se ha producido ninguna prueba en contrario que desvirtúe la presunción de que el cedente ha sido el poseedor del inmueble.- DRES.: IBAÑEZ - ACOSTA. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 551 Fecha Sentencia: 14/10/2015”. “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.- DRAS.: POSSE - IBAÑEZ DE CORDOBA - BRAVO. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala

Única ARROYO ELENA HERMELINDA Vs. SUELDO CHAPA MARTÍN HUMBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION Nro. Sent: 106 Fecha Sentencia: 30/06/2016”.

Por su parte, el inciso “c” del artículo 24 Ley N° 14.159, respecto de los medios probatorios, establece: “Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”.

En otro orden de ideas, debo precisar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo.

En base a tales consideraciones, pasaré a continuación a analizar y valorar las pruebas producidas en autos.

III.- ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO.

En prueba de la posesión esgrimida, el actor acompaña abundante documental, de la que cobra especial relevancia la siguiente: I) Escritura n° 232 de fecha 15/06/1987, pasada por ante el Escribano Público Eduardo Wilde, por la que María Mercedes Martínez de Río, María Antonia Ríos de Roldán, Ramón Antonio Ríos y de Raúl Cipriano Ríos, ceden y transfieren al actor Luis Alberto Chaya, todos los derechos posesorios que les corresponden sobre el inmueble objeto de juicio (Fracción I, de una superficie de 2.387,7728 m², ubicada en el el lugar denominado La Bolsa, Lules, identificadas en el Plano de Mensura n° 9374 aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n° 07, c, de fecha 21/01/1987, identificada con el Padrón n° 77725); II) Escritura n° 449 de fecha 03/11/1986, pasada ante el Escribano Eduardo Wilde, por la cual Armando José Benito Lizárraga (como vimos, titular registral del inmueble), otorga poder especial irrevocable a favor del Sr. Leandro Jesús Delgado, para que en su nombre y representación venda al Sr. Luis Alberto Chaya, y firme escritura traslativa de dominio de acciones y derechos que tiene sobre el inmueble ubicado en La Bolsa, de una superficie aproximada de 2 has. 2.221.7652 m², identificado en su mayor extensión con el padrón n° 77725, Mat/Orden 15234/57. Circunscripción II, Sección F, Manz. o Lam. 131, Parcela 58, inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 2, Folio 147, Serie C, Año 1959; III) nota de fecha 19/07/2005, remitida por el Sr. Luis Alberto Chaya a EDET, a fin de transferirle el tendido eléctrico realizado con recursos propios respecto del inmueble ubicado en la Ruta 321, km. 3, medidor n° 9534993; IV) Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 54307/08, de fecha 27/08/2008, correspondiente al Expte. n° 21071-M-08; V) facturas de servicio de agua emitidas por la SAT, a nombre de Luis Chaya, respecto del inmueble ubicado en la ruta prov. n° 321, La Bolsa, San Isidro de Lules, con comprobantes de pagos, durante los años 2004 al 2019; VI) boletas emitidas por Obras Sanitarias Tucumán, a nombre del actor, respecto del inmueble ubicado en San Isidro de Lules, desde el año 1999 al 2006; VII) solicitud de facilidades de pago de impuesto inmobiliario presentada por la Suc. de José A. Lizárraga ante la Dirección de Rentas Municipales de Lules, por el inmueble padrón n° 77725, 22/09/1988 y 08/10/1990; VIII) facturas con constancia de pago, emitidas por EDET, a nombre del actor, por el inmueble ubicado en La Bolsa, ruta 380, Lules, en los años 1993 al 2005; IX) boletas emitidas por Compañía de Aguas del Aconquija a nombre del actor, por servicio de agua en el inmueble de ruta 321, La Bolsa, Lules, en el año 1996 y 1997; y X) boletas de impuesto inmobiliario, del inmueble padrón n° 77725, con constancia de pago, emitidas durante los años 1981 a 1995, y 2010 a 2019.

La documental detallada en los puntos anteriores, en especial, la Escritura de cesión de derechos posesorios a favor del actor de fecha 15/06/1987, y las múltiples boletas pagadas de impuestos y

servicios, ilustrativas de un período lo suficientemente abarcativo de tiempo, en tanto la más antigua de ellas fue abonada en el año 1988 y la última del año 2019, me persuaden a considerar que el actor se ha mantenido en la posesión del inmueble a lo largo de dichos años.

Si bien el instrumento por el cual se ceden derechos posesorios, al igual que en el caso del boleto de compraventa, no acredita por sí mismo, el ejercicio de actos posesorios sobre el inmueble, sí es útil para otorgar un indicio de una fecha de inicio de la relación posesoria del cesionario con el bien cedido, cuando es presentado con otras pruebas que sí acreditan la relación de poder con el inmueble, y es analizada en conjunto con la misma, como ocurre en el presente caso. En este sentido se han pronunciado nuestros Jueces, al resolver que: "Este tipo de instrumentos -boletos de compraventa y cesión de acciones y derechos de condominio- no prueban el hecho posesorio, pero constituye un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa" (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 219 Fecha Sentencia 05/06/2017); OTRO: "De lo establecido en el último párrafo del art. 2355 del Código Civil, 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 dá con palabras. Será siempre necesaria la tradición, sirviendo el boleto de causa jurídica a la adquisición de la posesión." (Conf. CCCTuc, fallo 229 de fecha 29/07/91), pero constituye en la opinión del suscripto un indicio claro de la época en que comenzaron a poseer los actores, máxime si se tiene presente que el instrumento tiene fecha cierta. Desde luego que deben existir otras referencias probatorias de las que emerja la convicción razonable de la prueba de la tradición del bien que se pretende usucapir, a favor de los actores" (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1, S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA, Nro. Sent: 354 Fecha Sentencia 28/08/2008).

Y es que la adquisición de la posesión fundada en un título (Boleto de Compraventa y de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios), genera la presunción de que el inicio de la posesión tuvo lugar en la fecha del título, salvo prueba en contrario, la que no se produjo en autos. Es decir, en esta causa no existe elemento de prueba alguno que contradiga que la parte actora adquirió la posesión del inmueble en la fecha de celebración de la Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios, que data del 15/06/1987..

Además, el pago de los impuestos constituye un insuperable elemento objetivo que exterioriza el "animus domini". En efecto, el art. 24 inc. c) de la ley 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Así, la doctrina ha expuesto: "Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión." (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Vale aclarar que a tal efecto no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

Y lo mismo cabe ponderar del pago de boletas de servicios esenciales, ya que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión. Así, se ha resuelto: "No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos

legales de la prescripción adquisitiva, exteriorizando con ello el animus domini.” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014). Estos pagos de impuestos y servicios presentan regularidad por un tiempo mayor a los veinte años.

No cabe perder de vista que, también se produjo prueba testimonial, en el marco de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, llevada a cabo en fecha 05/08/2024, en donde los testigos Justino Marquez DNI 13.618.319, Eduardo Rolando Córdoba, DNI 16.377.885 y Miguel Angel Santucho, DNI 10.342.364, coincidieron en manifestar que el inmueble ubicado en ruta 321, la bolsa, lules, ubicado a 2,5 km. de la rotonda de lules, pertenece a Luis Alberto Chaya, desde hace más de veinte años, y que lo saben por ser vecinos de la zona.

Por compartirla, considero aplicable al presente caso, la siguiente doctrina legal de nuestro máximo tribunal de Justicia, cuando sostuvo: “Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte actora; de que se efectuaron actos posesorios consistentes en construcciones, correspondiendo destacar el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de impuestos comunal y provincial, en la inspección ocular, en el dictamen pericial y en los informes de prestatario del servicio de agua. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus rem sibi habendi invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapión peticionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia”. (DRES.: GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR – POSSE - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte - FERNANDEZ HUGO ROQUE Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 378 - Fecha Sentencia 27/03/2017 - Registro: 00047941-02).

De conformidad a la jurisprudencia citada, es posible establecer que tales testimonios, que no fueran objeto de tacha, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble, objeto de este juicio, por prescripción.

A su turno, en fecha 26/04/2024 obra agregada el Acta de Inspección ocular realizada por el Juzgado de Paz de Lules, de la que surge el Oficial de Justicia, en dicha fecha, se constituye en el domicilio de ruta n° 321, La Bolsa, Lules, objeto de este juicio, en compañía del Sr. Luis Alberto Chaya, y constata que el mismo tiene 360 mts. de largo por 30 metros de ancho aproximadamente, que se encuentra cercado completamente; que en el mismo existe una construcción de cemento con una habitación, baño y cocina en estado de abandono; y que no presenta mejora alguna. Constata también que en dicho acto el Sr. Chaya manifiesta ser dueño de la propiedad en cuestión desde el año 1987, y que desde el año 1992 aproximadamente, arrienda el inmueble al Sr. Justino Marquez, quien la utiliza para la plantación de frutilla. Con esta prueba se acredita el ejercicio de una posesión actual.

Por último, obra producida prueba informativa, producto de la cual, en fecha 19/04/2024, EDET informa que el titular del servicio n° 357293 es Luis Alberto Chaya, con domicilio en Ruta 321, camino a la Bolsa, San Isidro de Lules; que el servicio fue solicitado en fecha 20/03/2020 y fue dado de baja en fecha 13/04/2007; y en fecha 26/04/2024, la SAT informa que el Sr. Luis Alberto Chaya es propietario del inmueble ubicado en Ruta Provincial 321, La Bolsa, y que se encuentra empadronado desde el 06/10/1995 con el número de cuenta 253-4251-00.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales, testimonial, informativa y de inspección ocular producidas, las que no fueron desvirtuadas por prueba en contrario, estimo que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que el Sr. Luis Alberto Chaya ocupa el inmueble objeto de litis, en el cual realizó diversos actos posesorios, por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción.

Se ha señalado que “la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). Con palabras de Fassi: 'Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador' (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps.696/7). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)” (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la acción.

Por último, corresponde aclarar que, al no haberse producido en autos ningún acto que importe una interrupción del plazo de prescripción adquisitiva invocado por la actora, a los fines del cómputo legal, se debe tener en cuenta y sumar todo el tiempo durante el cual se desarrolló el presente juicio, hasta la fecha de dictado de esta sentencia.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El Artículo 1.905 dispone: “La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión”.

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, considero acreditado que la parte actora, comenzó a poseer el inmueble sito en La Bolsa, Departamento de Lules, Tucumán, sobre ruta 321, inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 2, Folio 147, Serie C, y que se encuentra identificado con el Padrón Inmobiliario n° 77725, Matrícula 15234, Orden 57, Circunscripción II, Sección F, Lámina 131, Parcela 58, de 2387,7728 m2, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 54307/08, de fecha 27/08/2008, correspondiente al Expediente n° 21071-M-08, desde, por lo menos, el 15/06/1987, conforme Escritura de Cesión de Acciones y Derechos posesorios n° 232 de fecha pasada por ante el

Escribano Público Eduardo Wilde, por lo que se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el referido inmueble, el 15/06/2007.

En base a los argumentos esgrimidos por la parte actora, documentación acompañada y pruebas producidas, se corrobora la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige, sobre el inmueble descrito en las resultas de este juicio, por Luis Alberto Chaya, correspondiendo hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio incoada por el nombrado.

IV.- COSTAS: de este proceso se imponen por su orden, en razón de que la parte demandada no se apersonó en autos, (art. 479 CPCyCT).

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por **LUIS ALBERTO CHAYA - DNI n° 10.016.773**, con el patrocinio letrado del Dr. Javier Mena, y **DECLÁRASE** adquirido a su favor el dominio del inmueble sito en La Bolsa, Departamento de Lules, Tucumán, sobre ruta 321, inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 2, Folio 147, Serie C, Departamento Lules, y que se encuentra identificado con el Padrón Inmobiliario n° 77725, Matrícula 15234, Orden 57, Circunscripción II, Sección F, Lámina 131, Parcela 58, de 2387,7728 m2, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 54307/08, correspondiente al Expediente n° 21071-M-08.

II.- FIJAR el día 15/06/2007 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1.899 del actual Código Civil y Comercial (Ex Artículo 4.015 del C.C.), dando cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 1.905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.-

III.- LAS COSTAS de este proceso se imponen por su orden (art. 479 CPCyCT), conforme lo considerado.-

IV.- OPORTUNAMENTE, pasen los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

V.- OFÍCIESE a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 54307/08, de fecha 27/08/2008, correspondiente al Expediente n° 21071-M-08, y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciese al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción, libre de derechos (Ley n° 3.413).

VI.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- 1069/21

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 29/04/2025

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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