

Expediente: 3129/14

Carátula: **ARAUJO EDUARDO MANUEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **02/07/2025 - 00:00**

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

27257408553 - ARAUJO, ULISES LEONIDAS-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ARAUJO, EDUARDO MANUEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ARAUJO DE RUHLAND, AURELIA AURORA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ANDRADE, FLORENTINA MARIA-DEMANDADO/A
20132787922 - ARAUJO, EDUARDO MANUEL-ACTOR/A
20132787922 - ARAUJO, EDUARDO-CESIONARIA/O
20132787922 - ARAUJO, GUSTAVO-CESIONARIA/O
20132787922 - ARAUJO, MARIANA-CESIONARIA/O
20132787922 - ARAUJO, MARCELA-CESIONARIA/O
90000000000 - ARAUJO, HUMBERTO JAVIER-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ARAUJO, GREGORIO FAUSTINO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27257408553 - ARAUJO, PAULA ZULEMA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27257408553 - ARAUJO, LILIANA PATRICIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27257408553 - ARAUJO, GREGORIO JAVIER-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27257408553 - ARAUJO, TIRSO FLAVIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27257408553 - ARAUJO, RICARDO HORACIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27257408553 - ARAUJO, LUIS EDUARDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27257408553 - RUHLAND ARAUJO, ENRIQUE AUGUSTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

ACTUACIONES N°: 3129/14



H102335580330

JUICIO: ARAUJO EDUARDO MANUEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE N°: 3129/14.

San Miguel de Tucumán, 1° de julio de 2025

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos del epigrade, de los que,

RESULTA:

I. La demanda.

Con fecha 30/09/2014, el letrado Dr. Daniel E. Moeremans, en carácter de apoderado de Eduardo Manuel Araujo, promovió demanda de prescripción adquisitiva contra Elviro Lauro Andrade (fallecido) y/o sus herederos, Josefa Aurelia Sánchez (fallecida) y/o los herederos de Florentina María Andrade de Araujo (fallecida), identificados como Gregorio Faustino Araujo, Aurelia Aurora Araujo y Humberto Araujo, cuyos demás datos manifestó desconocer y quienes, afirmó, devienen en ser sus coherederos.

Expuso que su mandante habría iniciado la posesión en el año 1983, en carácter de poseedor público, pacífico y con ánimo de dueño, sobre el inmueble identificado con Nomenclatura Catastral Circ. I, Secc. Z, Lámina 68, Parcela 197, Padrón 83.376, Matrícula 13.514 orden 56, ubicado en el Departamento Lules (Ex Tafi), lugar La Cañada, el cual limita al norte con camino público, al sur con Construcciones Panamericanos S.A., al este con camino público y al oeste con la propiedad de José María Antúnez y Manuel Mardoqueo Araujo.

Indicó que dicho inmueble habría sido heredado por la madre de su mandante, Florentina María Andrade de Araujo, en el sucesorio tramitado ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la 1° Nominación, y que, a partir del fallecimiento de su madre en 1983, comenzó a ejercer la posesión de manera exclusiva, abonando el impuesto inmobiliario desde 1999 y los impuestos municipales desde 1986, además de realizar mejoras como alambrados y la construcción de una caballeriza, y abonar regularmente el servicio de luz.

Fundó su pretensión en los artículos 2.355, 3.947, 4.005, 4.015 y concordantes del Código Civil, la ley 14.159 y sus modificatorias, así como en las disposiciones del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, solicitando en consecuencia que se declare la adquisición del dominio del inmueble a su favor, con costas.

Con fecha 10/03/2015 acompañó la documentación original, la cual fue proveída en fecha 12/03/2015.

Con proveído de fecha 01/06/2015, se dispuso librar los oficios correspondientes a fin de determinar quiénes figuraban como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble, conforme lo previsto en el art. 24 inciso a) de la Ley 14.159.

A fs. 119 del expediente digitalizado, la Dirección General de Rentas informó que el padrón 83.376 figura como contribuyente a nombre de Andrade Florentina María de Araujo; a fs. 123, la Dirección General de Catastro informó que el padrón 83.376 se encuentra registrado a nombre de la misma persona y que no constan antecedentes de inscripción en el Registro Inmobiliario; y a fs. 126 informó que no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. Por su parte, a fs. 116, el Registro Inmobiliario informó que el padrón no corresponde a antecedentes registrales. A fs. 146, la Comuna Rural de El Manantial informó que figura como titular del padrón 83.376 el Sr. Araujo Eduardo.

A fs. 164 obra acta de inspección ocular en la cual se constató la existencia de un cartel identificatorio.

Atento a lo informado por la Dirección General de Catastro, se ordenó el libramiento de oficios al Registro Civil y Capacidad de las Personas, a la Mesa de Entradas del fuero Civil y a la Secretaría Electoral, a fin de recabar el último domicilio registrado de Florentina María Andrade.

A fs. 178, la Mesa de Entradas informó que se encuentra abierta la sucesión de Andrade de Araujo Florentina María, expediente n° 1081/83, Secretaría N° 5. A fs. 183 vta., la Secretaría Electoral comunicó que la mencionada persona falleció el 29/03/1983.

A fs. 185 se ordenó librar oficio al Juzgado de Familia y Sucesiones de la V° Nominación, el cual informó a fs. 201 que en autos caratulados "Andrade Florentina María s/ sucesión", expediente n° 1081/83, se dictó sentencia declarativa de herederos, correspondiendo la calidad de herederos a Humberto Javier Araujo (DNI 7.058.056), Gregorio Faustino Araujo (DNI 7.024.987), Eduardo Manuel Araujo (sin DNI) y Aurelia Aurora Araujo (sin DNI).

Con proveído de fecha 11/02/2019 se ordenó, previo a correr traslado de la demanda, librar oficio al Registro Civil y Capacidad de las Personas a fin de que informe el último domicilio registrado de los herederos mencionados, y oficio a la Dirección de Catastro a fin de verificar el plano de mensura adjunto.

A fs. 206 el Registro Civil y Capacidad de las Personas informó el posible fallecimiento de Humberto Javier Araujo y Gregorio Faustino Araujo. Por ello, el Juzgado ordenó librar oficio a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal.

En fecha 22/09/2021 el Dr. Moeremans presentó escrito informando que, mediante Escritura de Cesión n° 439 de fecha 14/07/2017 el actor Eduardo Manuel Araujo cedió la totalidad de las acciones y derechos posesorios sobre el inmueble litigioso a favor de Eduardo Araujo (DNI 17.074.209), Gustavo Araujo (DNI 25.318.550), Mariana Araujo (DNI 20.652.024) y Marcela Araujo (DNI 22.914.547), quienes acreditaron dicha cesión mediante el instrumento presentado el 20/12/2021.

En proveído de fecha 28/12/2021 se reconoció el carácter de cesionarios de las acciones y derechos posesorios y litigiosos a las personas indicadas, y se ordenó el libramiento del oficio para la Cámara Electoral - Juzgado Federal a fin de que informe el último domicilio registrado de HUBERTO JAVIER ARAUJO - L.E 7.058.056 y GREGORIO FAUSTINO ARAUJO- L.E. 7.024.987, debiendo informar en su caso si se encontraran fallecidos. y por último se tuvo por denunciado el domicilio de AURELIA AURORA ARAUJO.

Mediante presentación de fecha 07/04/2022, los actores adjuntaron el plano de mensura correspondiente al inmueble objeto de autos —a nombre de Eduardo Manuel Araujo, Padrón 83.376, Matrícula 13.514, Orden 56, Circ. I, Sección Z, Lámina 68, Parcela 197, Superficie 2ha 46895,186m², Plano n° 64439/12, Expte: 13959-F-12 de fecha 26/06/2012— por lo que se ordenó librar oficio a Catastro Parcelario de la Provincia a fin de verificar el plano de mensura y expedir el correspondiente certificado catastral (conf. Decreto 541/12, art. 61 Ley 1943 y arts. 11, 12 y 13 Ley 26.209), lo que fue contestado en fecha 23/05/2022.

En fecha 06/06/2022 la parte actora adjuntó informe de la Secretaría Electoral que informó el fallecimiento del Sr. Humberto Javier Araujo (17/04/2004) y del Sr. Gregorio Faustino Araujo (15/08/2015). En virtud de ello, el 08/06/2022 se ordenó librar oficios a las mesas de entradas de Capital, Concepción, Monteros y Banda del Río Salí a fin de que informen la existencia de sucesiones abiertas.

En fecha 27/07/2022, la Mesa de Entradas de Capital informó que se encuentra abierta la sucesión de Humberto Javier Araujo en la IX° Nominación y de Gregorio Faustino Araujo en la VIII° Nominación, librándose los oficios a los respectivos juzgados para que informen los herederos y sus domicilios.

En fecha 30/08/2022, el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX Nominación informó que los herederos del causante Humberto Javier Araujo son: Ulises Leonidas Araujo (DNI 14.984.897) y Tirso Flavio Araujo (DNI 21.327.881), ambos en carácter de hijos, y esa misma fecha se ordenó correrles traslado de la demanda.

En fecha 27/09/2022, el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación informó que los herederos de Zulema Blanca Andole y Gregorio Faustino Araujo son: Ricardo Horacio Araujo, Liliana Patricia Araujo, Luis Eduardo Araujo, Gregorio Javier Araujo y Paula Zulema Araujo, todos en carácter de hijos, informando sus domicilios, por lo que el 08/11/2022 se ordenó correr traslado de la demanda.

Posteriormente se libraron las cédulas correspondientes para notificar a los demandados, y en fecha 07/06/2023 el oficial de justicia fue informado del fallecimiento de la Sra. Aurelia Aurora Araujo de Ruhland, ocurrido aproximadamente dos meses antes, por lo que por proveído de fecha 07/09/2023 se ordenó librar oficios a las mesas de entradas de Capital, Concepción, Banda del Río Salí y Monteros, informando la Mesa de Entradas de Capital el 18/09/2023 que se encuentra abierta la sucesión de Aurelia Aurora Araujo en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la III° Nominación. Por lo que se ordeno el libramiento y fue contestado por el Juzgado en fecha 03/10/2023, que el expediente fue archivado y remitido al Centro Judicial Monteros.

II. Contestacion de demanda.

En fecha 05/10/2023 se apersonan Tirso Flavio Araujo, D.N.I. N° 21.327.881, y Ulises Leonidas Araujo, D.N.I. N° 14.984.897, herederos del Sr. HUMBERTO JAVIER ARAUJO (fallecido), Liliana Patricia Araujo, D.N.I. N° 12.622.956, Ricardo Horacio Araujo, D.N.I. N° 11.909.205, Paula Zulema Araujo, D.N.I. N° 24.059.637, CUIL 27-24059637-2, Luis Eduardo Araujo, D.N.I. N° 13.950.550, y Gregorio Javier Araujo, D.N.I. N° 23.238.185, herederos del Sr. GREGORIO FAUSTINO ARAUJO (fallecido) y Enrique Augusto Ruhland, DNI N° 20.285.985, quien se constituye como hijo y único heredero de la Sra. AURELIA AURORA ARAUJO, con patrocinio de la letrada Reding Mirta Noemi, se notifican y se allanan incondicionalmente a la demandada de prescripción adquisitiva.

Con proveído de fecha 27/10/2023 se tuvo por allanados a los demandados, con la salvedad de Enrique Augusto Ruhland a quien se requirió ratificación de su carácter de heredero, lo que fue cumplimentado y proveído en fecha 05/12/2023.

III. Trámite procesal de la causa.

Convocadas las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas el 24/07/2024 en la cual no se presentaron ninguna de las partes, y se proveyeron las las pruebas:

Por la parte Actora:

1.- Documental, admitida

2.- Informativa:

I.- Juzgado de Familia y Sucesiones de la V Nominación, contesta el 21/10/2024

II) Comuna de Manantial, no contesta.

III) EDET, contesta el 21/10/2024.

IV) DGR contesta el 07/08/2024

V) Registro Inmobiliario, no producido

3.- Inspección Ocular, producida el 30/08/2024.

4.- Testimonial: Producida en la Segunda Audiencia los testimonios de Maturano Pablo Carlos, D.N.I. N° 22.180.964, y de Zarlenga Marcio, D.N.I. N° 20.159.152.

Por la parte demandada: no se ofrecieron pruebas.

En fecha 28/11/2024 se celebra segunda audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de la causa para definitiva, se produce la prueba testimonial, y ordena ampliar el plazo probatorio respecto del cuaderno de prueba A2 y ordena que los alegatos se realizan por escrito.

El 03/02/2025 presenta los alegatos la parte actora, el 26/03/2025 emite dictamen la Sra Agente Fiscal de la II° Nominación, y el 27/03/2025 se dispone el pase a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Traba de litis.

Que se presenta la parte actora el Sr. Eduardo Manuel Araujo, por intermedio de su letrado apoderado Dr. Daniel E. Moeremans e inician esta acción de prescripción adquisitiva del inmueble identificado con Nomenclatura Catastral Circ. I, Secc. Z, Lámina 68, Parcela 197, Padrón N°83.376, Matrícula 13.514, Orden 56, ubicado en el Departamento Lules (Ex Tafí), paraje denominado "La Cañada", con una superficie de 2 hectáreas, 4.689,5186 m²".

Afirma posesión pública, pacífica y continua, con ánimo de dueño, desde el año 1983, abonando impuestos inmobiliarios desde 1999 y municipales desde 1986, realizando mejoras y cumpliendo con las obligaciones inherentes a la posesión. Alegó, además, interversión de título a su favor a partir del fallecimiento de su madre, Florentina María Andrade de Araujo, y la existencia de un legado verbal.

Luego se incorporaron como cesionarios de las acciones y derechos posesorios: Eduardo Araujo, Gustavo Araujo, Mariana Araujo y Marcela Araujo, mediante Escritura de Cesión N° 439 de fecha 14/07/2017.

Por los demandados se presentaron Tirso Flavio Araujo y Ulises Leonidas Araujo, en su calidad de herederos de Humberto Javier Araujo, Liliana Patricia Araujo, Ricardo Horacio Araujo, Luis Eduardo Araujo, Gregorio Javier Araujo y Paula Zulema Araujo, en su calidad de herederos de Gregorio Faustino Araujo y Enrique Augusto Ruhland, en su calidad de hijo y único heredero de Aurelia Aurora Araujo, con su letrada patrocinante la Dra. Mirta Noemí Reding, los cuales se allanaron de manera incondicional a la demanda promovida por la parte actora.

II.- Encuadre legal.

Preliminarmente, y atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante C.C.C.N.), cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en su art. 7: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo."

En este marco, el sub-lite será juzgado -por principio- a la luz de la legislación derogada, esto es el Código Civil (ley 340 y modif., en adelante C.C.), que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, C.C.C.N.; Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 158).

Ello sin perjuicio que la nueva legislación sea considerada como un trascendente aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse.

De este modo, atento la traba de litis, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 4015 del C.C., que dispone que la posesión debe ser continua por 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe (lo que se reitera en el actual art. 1899 del C.C.C.N.).

Así, quien pretende adquirir el derecho real de dominio por este modo excepcional, deberá probar el cumplimiento de los elementos legalmente exigidos para ello, esto es la posesión (corpus y ánimos) y el transcurso del tiempo.

En cuanto a la posesión, esta debe ser ostensible y continua (art. 1900 C.C.C.N.). El código de Vélez Sársfield, además exigía que fuera ininterrumpida (art. 4016 C.C.). Cabe entender que la exigencia de “continuidad” del art. 1900 actual cubre también la de “interrupción”, pues una posesión interrumpida no es continua.

A ello, cabe agregar que, por ser este un tipo de proceso en el que está interesado el orden público, la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJT., sentencia N° 1023 del 23/12/1997 en autos “López de López, Ana María vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción Adquisitiva”. En idéntico sentido: CSJT., sentencia N° 210 de fecha 28/03/2001, sentencias N°356/2014; N° 282 del 13/4/2015 y sus citas).

Asimismo, corresponde tener presente que la Ley N°14.159 establece en su art. 24 una serie de reglas para los juicios de adquisición de dominio de inmuebles, como el de autos.

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

Por último en virtud del allanamiento de los demandados cabe agregar que el allanamiento en este proceso tiene características especiales dado que no releva de la prueba de la posesión y en su caso de la intervención del título al actor. Así “La necesidad de prueba se impone en todo caso, porque “ni el allanamiento ni la rebeldía del demandado bastan por sí solos para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público y como tal indisponible, debiendo el órgano judicial dictar sentencia sobre el mérito, pese al allanamiento del demandado” (Arean, Beatriz, “Juicio de usucapión”, fallo citado en nota N° 5, pg. 497). Ello permite concluir que la posesión que invoca el actor era como poseedor-heredero, frente a lo cual, para pretender la prescripción para sí, de manera exclusiva, la intervención del título en relación a todos los hermanos coherederos era necesaria (Cfr. Cámara Civil y Comercial Comun - Concepción - Sala 1, Carrazana Carlos Alberto vs. Ruiz Carlos Mario y Otros S/ Prescripción Adquisitiva, Nro. Expte: 276/22, Nro. Sent: 314, Fecha Sentencia, 13/09/2024).

III.-Plano de mensura.

Considero suficiente a los fines del art. 24, inc. b) de la Ley 14.159, el Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°64439/12, habiendo sido confeccionado por el Ingeniero Geólogo Carlos Rene Enrique Flass y aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 26/06/2012 -por el Agrimensor Elias A. Nahuz- en el marco del Expediente N°13959-F-12.

Así se tiene por identificado al inmueble sobre el que Eduardo Manuel Araujo pretende prescribir como el de Padrón N°83376, Circ: I, Sec: Z, Lám: 68, Parc: 197, Matrícula Catastral: 13514, Ubicación: Dpto Lules (ex Tafi), lugar: LA CAÑADA - EL MANANTIAL, DOMICILIO: CAMINO. Asimismo, se tiene por cierta la superficie y los linderos que constan en el mismo.

Si bien el plano de mensura identifica al inmueble conforme a derecho, tengo presente que la posesión no se prueba con la “confección y suscripción de los planos de mensura”. El plano -en principio-, no constituye acto posesorio sino que se trata de un acto voluntario y ejecutado al solo fin de promover este juicio (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, “Perez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. n°638/06, sentencia n°537 del 26/09/2017).

IV. Acceso de posesiones.

De este modo, son requisitos necesarios para la accesión de posesiones que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión, contiguas e inmediatas (que no hayan sido interrumpidas), unidas por un vínculo jurídico válido.

Ponderando la circunstancia de que, en este caso, para cumplir los años requeridos a los fines de la prescripción adquisitiva perseguida por las actores cesionarios, los mismos recurren al instituto de la accesión de posesiones a título singular, deberá necesariamente acreditarse la existencia del nexo jurídico, entre la posesión del antecesor y la de las accionantes.

Así planteada la cuestión y entrando al análisis de la causa, cabe tener presente que el poseedor no necesita acreditar que el número de años de posesión exigidos ha transcurrido en su totalidad en su propia cabeza, sino que puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores, siempre y cuando se reúnan los requisitos propios de la unión o accesión de posesiones (art. 2475 y 2476 C.C., art. 1901 C.C.C.N.).

En efecto, cuando una posesión pasa (y continúa) de manos de un primitivo poseedor al actual, sea a título universal o singular, se produce la denominada “accesión de posesiones”; es decir la unión o suma de dos posesiones a los fines de alcanzar el tiempo legalmente exigido para adquirir por prescripción.

Al respecto tiene dicho nuestra jurisprudencia: “Quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 1901 del CCCN, ex art. 2475 y 2476 del CC), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa.” (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, “Perez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°638/06, sentencia n°537 del 26/09/2017).

A lo que cabe agregar que la Corte Suprema de Justicia dictaminó: “La accesión o unión de posesiones requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión; es facultativa, la ley le concede al poseedor actual la facultad de unir el tiempo de la posesión de su autor a la suya propia; además debe existir un vínculo jurídico entre ambas posesiones, es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido entre los dos poseedores, que justifique la accesión (compra, permuta, cesión, donación, etc.). También ambas posesiones deben ser contiguas, es decir que no hayan sido interrumpidas, debiendo seguir la una inmediatamente a la otra.” (Corte Suprema de Justicia, “Orell Raúl Vicente y otros s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°3/16, sentencia n°2199, del 21/11/2019).

Ahora bien, en autos, la existencia del vínculo jurídico entre la posesión del actor originario y la de los actuales accionantes —cesionarios— se encuentra fehacientemente acreditada mediante Escritura Pública N° 439 de fecha 14/07/2016, pasada por ante la Escribanía Ligia María Gaida, adscripta al Registro Notarial N° 19 de esta Provincia, acompañada en copia en autos con presentación del 22/09/2021. Por dicho instrumento, la Sra. Graciela Susana Murillo, en

representación del Sr. Eduardo Manuel Araujo, en su carácter de apoderada conforme al Poder General de Administración y Disposición otorgado mediante Escritura Pública N° 672 del 27/07/2011, cede y transfiere a favor de Eduardo Araujo, Gustavo Araujo, Mariana Araujo y Marcela Araujo la totalidad de las acciones y derechos posesorios que su mandante tiene o le pudieran corresponder sobre el inmueble objeto de autos, ubicado en “La Cañada”, El Manantial, Departamento Lules, identificado con el Padrón Catastral N° 83.376. Asimismo, en dicho acto se ceden expresamente los derechos litigiosos emergentes del juicio de prescripción adquisitiva que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación, bajo expediente N° 3129/14.

Sentado ello, resulta necesario determinar si la posesión esgrimida (tanto la ejercida por los cedentes como la cesionaria accionante) se encuentra verdaderamente acreditada.

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 1899 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”.

V.- Prueba de la posesión.

Por su parte, el inciso c) del artículo 24 de la Ley N° 14.159, en lo que respecta a 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 base a las consideraciones efectuadas precedentemente, procederé a analizar y valorar las pruebas producidas en autos. A tal fin, corresponde precisar que el juzgador no se encuentra obligado a examinar todas y cada una de las argumentaciones vertidas por las partes, sino únicamente aquellas que resulten conducentes y relevantes para la correcta solución del caso. De igual modo, tampoco es exigible valorar todas las pruebas aportadas, sino únicamente aquellas que, conforme a las reglas de la sana crítica, resulten idóneas y decisivas para formar convicción respecto del derecho pretendido.

Ahora bien, en prueba de la posesión invocada, la parte actora ha acompañado prueba documental, consistente en:

Boletas del impuesto inmobiliario correspondientes a los años 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2011 y 2012; Boletas emitidas por la Comuna Rural de El Manantial –Contribuciones sobre Inmuebles– correspondientes a los años 2000, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007; Constancia de la Comuna Rural El Manantial, fechado 25/07/2003 que acredita la adhesión del Sr. Araujo a un Plan de Facilidades de Pago por deuda tributaria, identificando el inmueble con Padrón N° 83.376; Informe de la misma comuna, fechado el 12/07/2012, en el cual se informa que el inmueble mencionado figura a nombre de Eduardo Manuel Araujo, quien figura como contribuyente desde el año 1986; Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva fechado el 26/06/2012; Veintiséis (26) fotografías del inmueble.

En cuanto al expediente traído a la vista “Sucesión Andrade de Araujo Florentina s/ sucesión”, Expte. N° 1081/83, tramita ante el fuero correspondiente y obra agregado a fs. 307 la sentencia de fecha 21/03/1997 que aprueba el testamento otorgado por la Sra. Florentina María Andrade de Araujo, en el cual instituye como beneficiarios a sus hijos: Eduardo Manuel Araujo, Aurelia Aurora Araujo de Ruhland y Humberto Javier Araujo. El testamento se halla glosado a fs. 137/145, y específicamente a fs. 138 consta que se adjudica al Sr. Eduardo Manuel Araujo un inmueble ubicado en “La Cañada”, Yerba Buena, compuesto por dos hectáreas y dos mil trescientos metros cuadrados, padrón catastral N° 83.376, con plantaciones de caña.

Respecto de la documental consignada en los puntos I y II, cabe precisar que el pago de los tributos constituye un elemento objetivo y contundente que exterioriza el animus domini. En efecto, el artículo 24, inciso c), de la Ley 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos y tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no estén emitidos a su nombre. Doctrina especializada ha sostenido que: “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, de modo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión” (Lapalma Bouvier, El Proceso de Usucapión, pág. 166; SCJM, 06/08/2013, AR/JUR/45024/2013 – La Ley Online).

Por tanto, aun cuando no abarque la totalidad del plazo requerido para prescribir, el pago periódico de tributos y tasas resulta apto para presumir el animus domini extendido durante todo el período exigido por ley.

Del análisis de la documental acompañada, resulta razonable afirmar que el Sr. Eduardo Manuel Araujo ha ejercido posesión efectiva y con ánimo de dueño sobre el inmueble objeto de autos, al

menos desde el año 1997, fecha en que se aprobó judicialmente el testamento de su madre, la Sra. Florentina María Andrade de Araujo, quien poseía previamente el bien, recibido por herencia de su padre, Elviro Lauro Andrade.

Analizada la documental acompañada, corresponde ahora examinar el resto del cuadro probatorio desplegado en la causa.

De la prueba de inspección ocular practicada en fecha 30/08/2024 surge que en el inmueble lo siguiente: Ubicación: Paraje La Cañada, sin numeración visible ni domicilio catastral preciso. Dimensiones: 128,50 m de frente por 178,50 m de fondo, aproximadamente. Cercado: Alambrado de cinco hilos y postes de palo (de vieja data) en todo su perímetro, de las observaciones del terreno a la mitad norte, se encuentra con pasto corto, y la mitad sur, con vegetación alta, también se observa construcciones la Primera vivienda: Habitan animales de granja (pollos o gallinas). Segunda vivienda: Reside Sr. Pablo Carlos Maturano con su familia (esposa y ocho hijos); manifestó vivir allí hace 30 años con autorización del Sr. Eduardo Araujo, a quien reconoce como dueño. En cuanto a las declaraciones de los vecinos la mayoría manifestó que el inmueble es de los Araujo.

En cuanto a la prueba informativa producida en los cuales contesta DGR, el padrón se encuentra a nombre de Andrade Florentina Maria y que no registra deuda.

Resta referirse a la prueba testimonial producida en la audiencia celebrada en fecha 28/11/2024, en la que declararon los testigos propuestos por la parte actora: Marcio Zarlenga, D.N.I. N° 20.159.152 y Pablo Carlos Maturano, D.N.I. N° 22.180.964, ambos conocieron a Eduardo Manuel Araujo.

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 petitionada 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, a su vez, resultan corroborados y coincidentes con las demás pruebas aportadas, y coadyuvan de manera favorable a la pretensión de la parte actora, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, me 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.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales, informativas, de inspección ocular y testimoniales en su conjunto, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que tanto el Sr. Araujo Eduardo Manuel, antecesor, y posteriormente, sus cesionarios, Sres. Eduardo Araujo, Gustavo Araujo, Mariana Araujo y Marcela Araujo, ocuparon el inmueble objeto de litis y realizaron en éste 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 presente 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.

En este orden de ideas, corresponde determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva en cumplimiento con lo normado por el artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que 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”.

A la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, encontrándose acreditada la accesión de posesiones invocada por los actuales accionantes Eduardo Araujo, Gustavo Araujo, Mariana Araujo y Marcela Araujo— mediante la Escritura Pública N° 439 de fecha 14/07/2016, pasada por ante la Escribanía Ligia María Gaida, adscripta al Registro Notarial N° 19 de esta Provincia, y teniendo especialmente en cuenta que la cesión de acciones y derechos posesorios y litigiosos fue otorgada en representación del Sr. Eduardo Manuel Araujo, por la Sra. Graciela Susana Murillo en virtud del Poder General de Administración y Disposición otorgado mediante Escritura Pública N° 672 del 27/07/2011, considero que la posesión invocada sobre el inmueble ubicado en “La Cañada”, El Manantial, Departamento Lules, identificado con el

Padrón Catastral N° 83.376, comenzó —al menos— con la aprobación judicial del testamento en fecha 21/03/1997, dentro del sucesorio “Andrade Florentina María s/sucesión”, Expte. N° 1081/83.

En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo legal de prescripción adquisitiva, y producida la adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de litis por parte de los cesionarios a la fecha 21/03/2017, en los términos del artículo 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación.

VI.-COSTAS: Las costas de este proceso se imponen por su orden (art. 68 del CPCyCT), en razón del allanamiento de la parte demandada.

VII.- HONORARIOS: encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc 3 del art. 39 de la Ley 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia.

Por ello

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida originariamente por el Sr. Araujo Eduardo Manuel DNI: 7.033.679, mediante su letrado apoderado el Dr. Daniel E. Moeremans, y seguida por las cesionarios, Eduardo Araujo DNI: 17.074.209, Gustavo Araujo DNI: 25318.550, Mariana Araujo DNI: 20.652.024 y Marcela Araujo DNI: 22.914.547. En consecuencia, SE DECLARA ADQUIRIDO EL CONDOMINIO, POR PARTES IGUALES, a favor de las Sres. Eduardo Araujo DNI: 17.074.209, Gustavo Araujo DNI: 25.318.550, Mariana Araujo DNI: 20.652.024 y Marcela Araujo DNI: 22.914.547. del inmueble ubicado en calle LA CAÑADA - EL MANANTIAL- Dpto: LULES, con una superficie 2 ha 4.689,5186 m2, identificado de la siguiente manera: Padrón: 83376, Circunscripción I, Sección Z, Lámina: 68, Parcela 197, Matrícula 13514, Orden: 56, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 64439/12 de fecha 26/06/2012, correspondiente al Expediente n° 13959-F-12. El inmueble usucapido no registra inscripción anterior, por lo que se trata de una inscripción originaria (Disposición técnico Registral 01/22).

II.- FIJAR el día 21/03/2017 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1899 del actual Código Civil y Comercial, dando cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 1905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.

III.- COSTAS de este proceso se imponen por su orden conforme se considera.-

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° 64439/12 de fecha 26/06/2012, correspondiente al Expediente n° 13959-F-12 y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciense 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.-. CLÁ 3129/14

DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 01/07/2025

Certificado digital:

CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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