

Expediente: **563/10**

Carátula: **LA LUCIANA S.A. (EL SAUZAL) SI/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **19/05/2026 - 00:00**

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

20311278321 - LA LUCIANA S.A. (EL SAUZAL), -ACTOR

27217464590 - NAVARRO, MARGARITA CELINA-DEMANDADA

27258431141 - NAVARRO, HECTOR HUMBERTO-DEMANDADO

30716271648834 - NAVARRO, JOSEFA-DEMANDADO

90000000000 - AGAÑARAZ, JULIA RAMONA-HEREDERO DEMANDADO

90000000000 - ARGANARAZ, DOMINGO ROBERTO-HEREDERO DEMANDADO

30716271648834 - NAVARRO, JOSE ALBERTO-DEMANDADO

30716271648834 - NAVARRO, JOSE MANUEL-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 563/10



H20901823342

JUICIO: LA LUCIANA S.A. (EL SAUZAL) s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 563/10.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2026

Concepción, 18 de mayo de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia los autos del epígrafe, de cuyo estudio,

RESULTA:

1.- Que en fecha 03/09/2010 se presenta la letrada Graciela Chehín, apoderada de la firma La Luciana S.A. e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio, cuya demanda es ampliada posteriormente en fecha 09/10/2017; de un inmueble ubicado en Graneros, lugar El Sauzal; a identificado según plano de mensura N° 42262-04 con dos padrones detallados de la siguiente manera: Padrón 91.924, Matrícula 66.493, Orden 12, Circ. II, Sección D, Lám. 19, Parcela 76a y Padrón 91.922, Matrícula 66.494, Orden 13, Circ. II, Sección D, Lám. 19, Parcela 77. El inmueble posee una superficie de 49 has.; sus medidas perimetrales son: A-B: 135,06m, B-C: 21,26 m, A-C: 6,36m, C-D: 2967,59m, D-E: 177,48 m, D-B: 6,00 m, B-E: 171,48 m, E-A: 2.979,22 m; y siendo sus límites: al norte propiedad de mayor extensión de Miguel Navarro, al sur camino vecinal por medio con Porcel (hoy Peluffo), al este camino por medio con Jorge Chehín y Farfor de Robles (hoy Falivene y Sánchez Hnos.), y al oeste con René Eleas (hoy la Luciana SA); padrón catastral en mayor extensión N° 91924 y padrón 191.097, 91709.

En cuanto a los hechos indica que La Luciana SA adquirió en fecha 18/03/2004 las acciones y derechos posesorios del inmueble objeto de litis por cesión de acciones y derechos hereditarios instrumentada mediante escritura N 65; por medio de la cual los Sres. José Alberto Navarro, Miguel Ángel Navarro y Juan Carlos Navarro venden ceden y transfieren a La Luciana SA las acciones y derechos posesorios y hereditarios que les corresponde sobre el inmueble objeto de la presente. Que en la escritura referida y en el acta rectificatoria de fecha 26/09/2017 (confeccionada en escritura Nro. 81 por el Escribano Claudio Benud), se aclara que el que el inmueble que se trasfiere se identifica con padrones en mayor extensión: 91924 ? 91922 y que les corresponde a los cedentes por derecho hereditario de su padre José Alberto Navarro, habiéndole correspondido a éste por adjudicación que se le hizo en el sucesorio de Manuel José Tomás Navarro, mediante auto de adjudicación de fecha 04/04/1940, que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial de la I Nominación del Centro Judicial Capital, habiéndose expedido la hijuela correspondiente e inscripta al: L.20; F.78; L.32, F.131, serie B y L.14, F.262, Serie B Graneros. Que la escritura hace constar que a los vendedores les corresponden los derechos posesorios sobre el inmueble descripto desde hace más de 25 años, habiéndolos ejercido los hermanos Navarro en forma pública, pacífica e ininterrumpida con animus domini; se deja constancia de que la cesión se realiza ad corpus, ya que el fundo tiene en sus laterales una superficie irregular y que se entrega copia autenticada de la hijuela referida.

Indica que también se hace constar que la cesión - venta no incluye una franja ubicada al este con una superficie de 10 x 3000 mts, que los vendedores se reservan como servidumbre de paso. Que esta servidumbre funciona actualmente como un camino, de hecho en el plano de mensura se la describe como tal. Que en la misma fecha en que se instrumentó la cesión- venta, se labró un acta de entrega de la posesión ante escribano; que de la misma surge que el notario se constituyó en el inmueble a hs. 12.50, que los Sres. Navarro procedieron a abrirles el portón en su presencia y que con las partes recorrieron íntegramente el perímetro del inmueble que se encontraba libre de ocupantes. Que afirma el escribano que nadie se opuso al acto de entrega de la posesión y deja constancia de que los vendedores hacen entrega material de la posesión del inmueble a la compradora, aclarando que ejercen la misma desde hace más de 25 años.

Señala que en aquel acto el Sr. René Eleas en representación de La Luciana SA, recibe la posesión de la fracción descripta manifestando que une la posesión que recibe con la de sus antecesores conforme las disposiciones legales, que fueron testigos de la entrega de la posesión los Sres. Domingo pascual lobo DNI: 7.012.812 y Walter Ariel Lobo 25.337.363 domiciliados en Campo Bello, Graneros, quienes expresan que conocen y les consta que la posesión fue ejercida ininterrumpidamente desde hace más de 25 años por los Sres. Navarro, sin oposición alguna, con animus domini.

Afirma que los Sres. José Alberto Navarro, Miguel Ángel Navarro y Juan Carlos Navarro, y antes de ellos su padre y abuelo, ejercieron la posesión desde tiempo inmemorial. Que quienes vendieron a su parte, nacieron y crecieron en el predio, es más vendieron solo una fracción del mismo, manteniendo la posesión sobre el resto y convirtiéndose en sus linderos. Que de las pruebas ofrecidas, surge con evidencia que el inmueble objeto de litis fue poseído durante los últimos 30 años por los hermanos Navarro a título de dueños y que ellos fueron quienes vendieron la porción objeto de esta prescripción a La Luciana SA. Que luego de comprar la propiedad tomó posesión de la misma libre de todo ocupante; que tan es así que la tradición se hizo por el mismo escribano nombrado, quien se constituyó en el inmueble de litis, recorrió el mismo y constató que ejercían la posesión pública, pacífica e ininterrumpida los cedentes, y en esas condiciones se transmitió la posesión, accediendo a los derechos ejercidos por los anteriores poseedores.

Refiere que La Luciana SA accede a la posesión de los Sres. José Alberto Navarro, Miguel Ángel Navarro y Juan Carlos Navarro en virtud de lo dispuesto en el art. 1901 del CCCN y por lo tanto suma su posesión a la de aquellos a partir del momento de la adquisición por cesión de acciones y derechos hereditarios, es decir, a partir del 18/03/2004.

Manifiesta que la prueba instrumental y documental de la posesión de los Sres. José Alberto Navarro, Miguel Ángel Navarro y Juan Carlos Navarro son: Hijuela emitida a favor de José Alberto Navarro en los autos caratulados "Sucesiones de Manuel José Tomás Navarro", conforme surge de la escritura de cesión y acta de entrega de posesión, al momento de la venta los Sres. Navarro entregaron a su parte la copia certificada de la hijuela librada allí a favor de José Alberto Navarro quien es padre de los Sres. José Alberto (h), Miguel Ángel y Juan Carlos. Que ellos transfirieron luego una porción del inmueble que en mayor extensión les correspondió por herencia de su padre; Amparo a la simple tenencia ganado por La Luciana SA. caratulado: "Jalil José Elias vs. Navarro miguel y otros- Graciela Chehin de Eleas- La Luciana SA vs. Jalil José Eleas s/ amparo a la simple tenencia", de donde surge también la delimitación clara del inmueble cedido que coincide con el plano de prescripción adquisitiva acompañado a la presente; autos caratulados "Navarro Arturo s/ Usurpación de Propiedad. Víctima: Navarro Miguel Ángel. Expte.2506/1999", que tramitó por ante la Fiscalía de Instrucción de la IV Nominación, que allí se encuentra debidamente identificado el inmueble en mayor extensión que luego fue transferido en una porción a La Luciana SA., asimismo obra prueba instrumental, declaraciones testimoniales e inspecciones oculares que demuestran que los Hnos. Navarro vivían y detentaban el inmueble a título de dueños durante últimos 25 años; autos caratulados "Navarro José Alberto y Otra s/ Sucesión" (que tramitó por ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la II Nominación del centro Judicial de Concepción), que allí los Sres. José Alberto, Miguel Ángel, y Juan Carlos Navarro, como herederos de José Alberto Navarro (p) y María Ernestina Argañaraz, inician juicio sucesorio y efectúan denuncia de bienes, entre los cuales se encuentra el que luego se transfirió en parte a La Luciana SA.; señala también la existencia de comprobantes de pago de impuestos y actas de nacimiento y defunción.

Asimismo relata respecto de la prueba instrumental y documental de la posesión de La Luciana SA, que ha adquirido aproximadamente en la misma época varios inmuebles en el Dpto. de Graneros, el Sauzal y que actualmente funcionan como una única unidad productiva que está compuesta por los siguientes padrones: Padrones 91924 y 91922: son los padrones objeto de esta litis que conjuntamente, tienen una superficie aproximada de 49 ha. Que las fracciones a prescribir pertenecen a padrones en mayor extensión, y tienen una superficie de 45ha103, 483 m², el padrón Nro. 91.924 y de 4ha.469, 9054 m² el padrón Nro. 91.922. Que los padrones 191.097 y 91.681 fueron adquiridos por prescripción adquisitiva en los autos caratulados "La Luciana SA s/ Prescripción Adquisitiva. Expte. 278/00", (que tramitó por ante este Juzgado) mediante sentencia de fecha 07/10/2003. Que el padrón 91709 fue adquirido por escritura Nro. 22, de fecha 1/02/2000.

Señala que a la fecha de la adquisición el inmueble objeto de estos autos estaba constituido prácticamente en su totalidad por monte, La Luciana SA procedió a desmontarlo por partes desde la fecha de su adquisición hasta conseguir la productividad total del inmueble. Que cercó el sector del inmueble que linda Navarro (hacia el Norte), pues los otros tres lados dan: al Oeste con otro inmueble de La Luciana, al Este con una servidumbre de paso que funciona como camino y al Sur con un camino vecinal. Que preparó la tierra y desde entonces allí produce caña de azúcar que tira frecuentemente al Ingenio La Trinidad, y se implementó a partir del año 2010 el cultivo de soja. Que en algunas oportunidades se arrendó parte del inmueble a terceros, algunos de ellos vecinos linderos, para cultivo de granos. Que por otro lado, realizó la reconstrucción de los canales de riego en aproximadamente 3 km de largo para poder darle riego a la propiedad. Que La Luciana SA paga regularmente los impuestos nacionales provinciales como así también las tasas municipales y

servicios del inmueble conforme los comprobantes que se adjuntan como prueba.

A su vez, efectúa una descripción y análisis de la prueba ofrecida en la que en síntesis manifiesta que el expediente “Eleas René Adolfo s/ prescripción” (Expte. N° 278/00), en el cual se dictó sentencia de prescripción adquisitiva a favor de La Luciana S.A. respecto de los padrones N° 191.097 y 91.681, linderos al inmueble objeto de autos, surgiendo además que el Sr. Miguel Navarro era quien poseía previamente la propiedad de mayor extensión. Que del plano de mensura N° 348247 (Expte. 1022-B-00), surge la identificación de los padrones involucrados y que éstos conformaban una unidad mayor, consignándose como lindero este al Sr. Miguel Navarro al momento de su confección. Que incorpora la escritura pública N° 22 de fecha 01/02/2000, mediante la cual se transfirió el dominio del padrón N° 91.709, en la que también se menciona a Miguel Navarro como lindero este del inmueble.

Indica que ofrece el proceso de amparo a la simple tenencia “Jalil José Elías c/ Navarro Miguel y otros - La Luciana S.A.”, del cual surge un acta de inspección ocular donde se describe el inmueble (extensión, alambrados, monte, trabajos de desmonte), la presencia de trabajadores y encargados, así como la existencia de un cartel identificatorio. Que también se consignan manifestaciones de testigos vecinos respecto de la ocupación del lugar y la colocación de un alambrado precario por terceros. Que en dicho proceso se dictó resolución favorable a La Luciana S.A., ordenando el cese de actos turbatorios. Y al expediente “La Luciana S.A. s/ prescripción” (Expte. N° 285/04), iniciado con anterioridad respecto del mismo inmueble, el cual concluyó por caducidad de instancia; e indica que el mismo constituye un verdadero acto posesorio, pues acredita indudablemente la intención de la actora de poseer a título de dueño.

Ofrece prueba, cita el derecho aplicable y solicita se haga lugar a la demanda.

2.- En fecha 24/10/2017, y a raíz del pedido de la parte actora de que se declare la conexidad de los presentes autos con los caratulados “La Luciana S.A. s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N° 285/04, se ordena el pase de estos actuados desde el Juzgado homónimo de la 2da Nominación a este Juzgado, donde tramitaron los mencionados autos.

En fecha 07/11/2019 la parte actora efectúa ampliación de demanda, ofreciendo nueva documental, a la que me remito.

3- Solicitados los informes de ley. A fs. 104 y 105 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis se encuentra a nombre de: Padrón N° 91.924: Josefa Navarro y José Alberto Navarro. Indica además datos de inscripción en el Registro Inmobiliario: matrícula G-03655. Respecto del padrón N° 91.922 informa titularidad de José Manuel Navarro, sin datos de inscripción en Registro Inmobiliario.

A fs. 111 la Dirección de Catastro, Área Inmuebles Fiscales, hace constar que el inmueble de litis, padrones N° 91.924 y N° 91.922 no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

A fs. 123 vta. la Municipalidad de Graneros informa que los padrones N° 91.924 y N° 91.922 en sus registros figuran a nombre de La Luciana S.A. quien también abona los impuestos correspondientes.

El Registro Inmobiliario (fs. 165) por su parte expresa que el padrón la matrícula G-03655 (Padrón 91.924) tiene como titular dominial a Tomás Navarro, Josefa Navarro y José Alberto Navarro.

Además agregan informe del que surge que el mismo inmueble fue adquirido por Andrés Roberto Argañaráz (Tomo 1, Folio 124, Serie C, Dpto. G).

Por último indican que el padrón 91.922 no posee antecedentes.

A fs. 384, luego de plantearse conexidad y radicarse el expediente en el Juzgado de la Primera Nominación, se ordena librar nuevamente todos los oficios de práctica.

A fs. 401 la Dirección de Catastro, Área Inmuebles Fiscales, hace constar que el inmueble de litis, padrones N° 91.924 y N° 91.922, no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

A fs. 403 y 404 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis se encuentra a nombre de: Padrón N° 91.924: Josefa Navarro y José Alberto Navarro. Indica además datos de inscripción en el Registro Inmobiliario: matrícula G-03655. Respecto del padrón N° 91.922 informa titularidad de José Manuel Navarro, sin datos de inscripción en Registro Inmobiliario.

A fs. 413/414 la Municipalidad de Graneros informa que los padrones N° 91.924 y N° 91.922 en sus registros figuran a nombre de La Luciana S.A. y que posee una superficie de 49 has.

El Registro Inmobiliario (fs. 420/422) por su parte informa que el padrón la matrícula G-03655 (Padrón 91.924) tiene como titular dominial a Tomás Navarro, Josefa Navarro y José Alberto Navarro.

Por último informan que el padrón 91.922 no posee antecedentes.

4.- En fecha 01/09/2022 se presenta María Constanza Taboada Ruiz, Auxiliar de Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la la Nom. de este Centro Judicial, y toma intervención en el carácter de Defensor de Ausentes por Josefa Navarro. En tal carácter, contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos esbozados en la misma, así como el derecho invocado por la parte actora como fundamento de su pretensión. Por lo que solicita el rechazo de la demanda.

5.- El 07/09/22 se presenta el Dr. Horacio Carbonell, Defensor de la Defensoría Oficial y del Trabajo de la la Nominación de este Centro Judicial; en primer lugar ratifica lo actuado por la Dra. Taboada Ruiz; y posteriormente toma intervención a nombre del Sr. José Alberto Navarro y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble de litis. En tal carácter, contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos esbozados en la misma, así como el derecho invocado por la parte actora como fundamento de su pretensión. Por lo que solicita el rechazo de la demanda.

6.- En fecha 03/11/23 se presenta Héctor Humberto Navarro, contesta demanda, niega todos y cada uno de los hechos esbozados en la misma, así como el derecho invocado por la actora.

En cuanto a los hechos indica que es hijo de Manuel José Navarro, heredero, titular de una cuota parte hereditaria de la masa sucesoria del Juicio: "Manuel José Tomas Navarro S/Sucesión", en el cual, algunos co-herederos lograron tramitar en su momento la inscripción de sus respectivas hijuelas, como es el caso de Juana Antonia Navarro, Máximo Enrique Navarro y José Alberto Navarro. Que los legítimos herederos de este último, mediante una cesión de acciones y derechos hereditarios instrumentada en escritura N° 65 de fecha 18/03/2004, pasada por ante el Escribano Publico Claudio Benud, Registro N° 11, de la ciudad de Aguilares, transfirieron a La Luciana S.A. un predio de 49 has. (correspondiente a los padrones 91924 y 91922), pertenecientes al coheredero José Alberto Navarro. Que sin embargo de las planchas registrales surge que solo se inscribió hijuela a nombre de José Alberto Navarro sobre el padrón 91.924, no así respecto al padrón 91.922, cuya titularidad correspondería a su padre Manuel José Navarro.

Destaca que la cesionaria adquirente del inmueble en cuestión intenta concretar previamente la prescripción adquisitiva del predio (padrones 91924 y 91922) en el Expte. 285/04 tramitado en el

presente juzgado, desconociendo los derechos hereditarios de los demás adjudicatarios que no pudieron inscribir sus hijuelas. Que su parte se apersonó logrando frustrar la pretensión de la actora por aplicación del instituto de la caducidad de instancia. Que frustrado ese primer intento de usucapir una extensión que va más allá de los límites de la porción adjudicada a José Alberto Navarro (padrón 91924), La Luciana S A intenta nuevamente avanzar sobre el predio adjudicado a su padre Manuel José Navarro (padrón 91922).

Señala que no obstante estar ordenada la expedición de hijuelas por la aprobación del proyecto de partición (auto del 04/04/1940), su progenitor Manuel José Navarro nunca pudo formalizar la confección de su hijuela, ni mucho menos inscribirla. Que por ello, junto a sus hermanos, Margarita Celina y Manuel José Navarro, reconstruyeron el sucesorio del mismo: Navarro Tomas Manuel José S/Sucesión, Expte. N° 31/29, Juzg. en Sucesiones de la 8° Nom. del centro judicial capital, con el fin de proceder a la inscripción de la hijuela correspondiente. Que también adjunta copia de declaratoria de herederos del sucesorio “Manuel José Navarro Gambarte S/Sucesión Ab intestato”, Expte. N°62888/2008, Juzgado Nacional Civil en 1° Instancia (Poder Judicial de la Nación).

Afirma que permitir que la actora concrete su pretensión se les estaría despojando de la porción legítimamente adjudicada a su padre Manuel José Navarro, y que por derecho le corresponde, lo cual constituiría un acto de inaceptable de ilegitimidad e injusticia. Que si bien de las constancias en autos, el registro inmobiliario informa la inexistencia del padrón 91.922, su parte asegura su existencia, ya que según informe de Catastro Parcelario de la Provincia se encuentra registrado, según su ubicación y nomenclatura Catastral: Departamento: Graneros - Localidad: El Sauzal. Circunscripción.: II =Sección: D - Lamina.: 19 - Parcela: 77; Padrón N° 91922, Matricula: 66494, Su superficie: 81 Has 6900m., adjuntando además Croquis de ubicación del mismo.

Ofrece prueba, y solicita se rechace la demanda con costas.

7.- Mediante decreto de fecha 11/11/24 respecto de los herederos del Sr. Andrés Roberto Argañaraz, es decir Julia Ramona Argañaraz y Domingo Roberto Argañaraz, estando ambos debidamente notificados del traslado de la demanda; y habiendo vencido el plazo para presentarse y contestar la misma, se los declara rebeldes y se tiene por incontestada la demanda.

8.- En fecha 27/12/24 toma intervención la Dra. Norma Mirta Huvierne, auxiliar de Defensor en lo Civil y del Trabajo de la la Nom. de este Centro Judicial, en el rol de Defensor de Ausentes por los herederos de Manuel José Navarro.

9.- El 24/02/2025 se dictó sentencia mediante la cual se declara debida y correctamente integrada la litis, con los Sres. Josefa Navarro, José Alberto Navarro, José Manuel Navarro y Andrés Roberto Argañaraz, según lo allí considerado a lo que me remito en honor a la brevedad.

10.- Por decreto del 16/05/2025 se abrió la causa a pruebas. En fecha 23/10/2025 se realizó la primera audiencia en el marco de la oralidad del proceso civil; en ésta la partes ofrecieron prueba, las cuales fueron debidamente proveídas. El 24/02/2026, se realizó la segunda audiencia, donde se produjo la prueba testimonial ofrecida por la accionante, y las partes efectuaron alegato.

El 10/04/2026 emite su dictamen el Ministerio Publico Fiscal y por último en fecha 13/04/2026 fueron llamados los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad.

La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descripto en las resultas mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24,

inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el Plano de Mensura adjuntado en autos, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los Resultados.

La accionante pretende que se declare usucapido el inmueble de litis, ello en razón de haber adquirido la posesión del mismo mediante cesión de acciones y derechos hereditarios instrumentada por escritura pública de fecha 18/03/2004 a su favor; sumando su posesión a la de sus antecesores, Sres. Navarro, quienes, según sostiene, habrían ejercido una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida con ánimo de dueños por más de veinticinco años, invocando así la accesión de posesiones; y de haber continuado desde entonces con el ejercicio de actos posesorios sobre el inmueble de litis, tales como su ocupación efectiva, desmonte, cercado, explotación agrícola, construcción de canales de riego, arrendamientos, pago de impuestos y servicios.

Los accionados Josefa Navarro, José Alberto Navarro, José Manuel Navarro, y Héctor Humberto Navarro (hijo de Manuel José Navarro), contestaron demanda, solicitando su rechazo por las razones a las que me remito. Los herederos del accionado Andrés Roberto Argañaraz (Domingo Roberto Argañaraz y Julia Ramona Argañaraz), y los otros hijos del Sr. Manuel José Navarro (Margarita Celina Navarro y Manuel José Navarro), por su parte no contestaron demanda.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la presente acción incoada.

II.- Legislación aplicable.

Cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que: "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia" (art. 2537 CCC). Por lo tanto, invocando la actora en el presente caso la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época.

III.- Hechos a acreditar para la procedencia de la acción.

Corresponde entonces entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. Al actor le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como animus rem sibi habendi, o animus domini, o animus possidendi, o animus dominantis.

Es dable destacar que nuestra jurisprudencia establece que: "Se ha sostenido que la posesión del sucesor universal se juzgará siempre unida a la de su autor y participa de las calidades que ésta tenía. Ello quiere decir que fallecido el poseedor, sus herederos continúan la posesión. Pueden invocar si se cumplió el plazo de usucapión en vida del antecesor o pueden agregar la propia a la que tuvo el antecesor (José Levitán, Prescripción Adquisitiva de dominio, Ed. Astrea, p. 78). En efecto, como el heredero continúa la persona del causante, conforme al art. 3417 Cód. Civil, nos encontramos aquí no en presencia de dos posesiones distintas que podrían unirse o accederse, sino de una misma posesión -la del difunto- que se continúa en su heredero, con sus mismas calidades

o vicios (art. 3418 Cód. Civil) porque de acuerdo a la ficción legal éste y aquél son una misma persona (Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, Volumen 1, Ed. Víctor P. de Zavalía, p. 115).- DRES.: RUIZ - AVILA.ws2.

Ahora bien, se adelanta que solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión, valorando únicamente las necesarias y conducentes para emitir el fallo. Asimismo se aclara que la prueba vertida en otros expedientes será considerada como prueba trasladada de la que puedo valerme ya que surge de otro expediente judicial.

IV.- Animus domini.

Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza “ánimus domini”, es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapión, quien alega que posee en el plazo y con el “ánimus domini” puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos.

En este sentido, la actora ha presentado prueba documental que exterioriza el ejercicio de una posesión con ánimo de dueño (ánimus domini) sobre el inmueble objeto de litis.

En particular tenemos el Plano de mensura N° 42262-04, para Juicio de Prescripción Adquisitiva a nombre de La Luciana S.A., de fecha 12/05/2004, que denota la intención concreta de individualizar el bien y consolidar jurídicamente esa posesión.

Acta de constatación notarial requerida por la parte actora de fecha 21/03/04, a fin de dejar constancia de un acto de usurpación efectuado sobre la finca de litis. Donde el escribano actuante indica que el inmueble que mide 171 mts. al lado norte, 137mts. al sur, por 3.000 mts. de fondo, se encuentra totalmente con monte y da cuenta que el cartel de “prohibido pasar” que había sido colocado allí fue retirado por personas extrañas, y en un sector se observaba un cerramiento precario con alambres. Así también deja constancia que cuando se efectuó la entrega material de la posesión a favor de La Luciana S.A. el alambrado en cuestión no existía; advierte el escribano por último, la presencia de personal de la mencionada empresa preparándose para comenzar las tareas de alambrado y limpieza.

A través de ésta se acredita actos materiales de posesión sobre el inmueble, tales como el inicio de tareas de alambrado y limpieza, la colocación de carteles de “prohibido pasar” y la exteriorización de una conducta excluyente propia de quien se comporta como dueño, procurando además demostrar la existencia de perturbaciones o intentos de usurpación por parte de terceros sobre el predio

Cesión de acción y derechos hereditarios y posesorios, escritura N° 65, de fecha 18/03/2004; donde los Sres. José Alberto Navarro, Miguel Ángel Navarro y Juan Carlos Navarro, venden, ceden y transfieren a favor de la parte actora, en ese momento representada por el Sr. René Eleas, quien fuera presidente de la misma; la totalidad de las acciones y derechos posesorios y hereditarios que tienen y les corresponden o pudieran corresponderle sobre el inmueble de litis. Acta de rectificación donde se indica que la presente cesión se efectuó sobre los padrones 91.922 y 91924; Acta de entrega de Posesión efectuada por el escribano Claudio A. Benud, de fecha 18/03/2004, donde se deja constancia que en dicha fecha se produjo la entrega real, material y efectiva del inmueble de litis a la parte actora, en virtud de la cesión referida precedentemente.

Con estos instrumentos demuestra el origen de la posesión invocada, así como la entrega real, material y efectiva del inmueble de litis a favor de La Luciana S.A., exteriorizando de ese modo el traspaso de los derechos posesorios sobre los padrones N° 91.922 y 91.924.

Diversos contratos celebrados por la parte actora respecto del inmueble de litis, a saber: contrato de aparcería suscrito con el Sr. Oscar Porcel, de fecha 08/02/2005, por un período agrícola; dos contratos de arriendo celebrados con la firma "Las Casuarinas S.R.L.", por un ciclo agrícola, de fechas 30/12/2005 y 30/12/2006; contrato de arriendo suscrito con el Sr. René Adolfo Eleas, por el término de dos años a partir del 01/09/2007; contrato de arriendo celebrado con la firma "Aguilares Gas S.A.", con vigencia desde el 01/05/2009 hasta el 30/04/2012; y dos contratos de arriendo suscritos con la firma "La Sotrica S.A.", con vigencia desde el 01/05/2012 hasta el 30/06/2017 y desde el 01/07/2017 hasta el 30/06/2021, respectivamente.

Estos instrumentos evidencian el ejercicio continuado de actos posesorios sobre el predio, mediante su explotación agrícola, exteriorizando así una conducta propia de quien ejerce la posesión con ánimo de dueño a lo largo del tiempo.

Boletas del impuesto inmobiliario de los años 2000, 2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014, 2015; Boletas emitidas por la Municipalidad de Graneros en concepto de Contribuciones sobre propiedad Rural, de los años 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012.

Respecto de estas boletas, las modificaciones introducidas por el decreto ley 5.756/58 a la ley 14.159, ponen especial consideración en 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.

Entonces, en el caso de autos, se advierte que el referido animus domini se exterioriza, cuanto menos, desde el año 2000, conforme surge de las boletas de impuesto inmobiliario acompañadas respecto del inmueble objeto de litis, así como de los restantes actos documentados con posterioridad, los cuales revelan una conducta sostenida y compatible con la intención de ejercer la posesión para sí, comportándose la actora como verdadera dueña del bien durante el plazo legalmente requerido.

No obstante ello, estas probanzas serán analizadas en conjunto al resto del plexo probatorio, demostrativo de tal elemento.

V.- Corpus posesorio.

Siguiendo el análisis de la demanda. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2.384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

En relación al corpus posesorio, éste puede ser acreditado a través de diversos medios de prueba, tales como la inspección ocular, los informes vecinales y las declaraciones testimoniales, entre otros elementos probatorios.

Conforme surge de la inspección ocular con informe vecinal efectuada en autos en fecha 20/11/25, el Sr. Juez de Paz constituido en el inmueble de litis, en compañía de los letrados de ambas partes, indica que el mismo se ubica en el paraje El Sauzal, depto. Graneros, Pcia. de Tucuman, de aproximadamente 49 has., cuyos linderos y medidas son: al norte colinda con Navarro Miguel, hoy Navarro Juan Carlos, callejón de por medio y mide aproximadamente 177,48m; al sur colinda con

Peluffo (Pipo) callejón de por medio y mide aproximadamente 135,06 m; al este colinda con La Casuarina SRL, y mide aproximadamente 2.6969,73 m; al oeste propiedad de La Luciana SA y/o Eleas René y mide aproximadamente 2.979,22 m.

Procediendo a realizar la averiguación vecinal, se indaga al Sr. Falivene Diego, quien señala que el inmueble le corresponde a La Luciana S.A., o sea a la familia Eleas, desde el año 2002 o 2003; que allí siembran maní, trigo, remolacha y en alguna oportunidad su familia le arrendó esa propiedad aproximadamente en el año 2004; que en ese momento había caña de azúcar unas 20 has. y el resto lo están pulverizando para plantar maní; que lo explota la firma Moynera SA; que el conoce como representante al Sr. René Adolfo Eleas; que antes había montes en varias partes y la familia Eleas limpió todo; y que en ningún momento tuvo conflicto con terceros.

Por su parte el Sr. Carlos Navarro, hijo del colindante Juan Carlos Navarro manifiesta que el inmueble le corresponde a La Luciana SA, desde el año 2002 aproximadamente; que allí se cultiva maní, trigo, caña de azúcar unas 20 has., y el resto con otros granos; que actualmente tiene caña de azúcar y están por cultivar aparentemente maní; que a la finca actualmente la trabaja la firma La Moynera SA que le arrienda a La Luciana S.A.; que el representante de La Luciana S.A. es el Sr. René Adolfo Eleas; que antes había montes en los años 2002, 2003, 2004 y el Sr. Eleas hizo limpiar todo; que nunca esa finca fue perturbada o dejó de ser explotada desde que la tiene la familia Eleas o sea La Luciana S.A.

El Sr. Luis Américo Ledesma, quien vive en la zona y trabaja como cuidador de todas las propiedades del Sr. Eleas Rene, expresa que el propietario del inmueble de litis es la firma La Luciana S.A., desde el año 2003; que se siembra en la propiedad en cuestión caña de azúcar y maní y en algunas oportunidades remolacha, trigo y aclara que en el lado oeste el inmueble tiene un canal de riego; que la explotación actual la realiza la firma Moynera S.A.; que el representante de La Luciana S.A., es el Sr. Rene Adolfo Eleas; que anteriormente en la propiedad era montes en varias partes y el Sr. Eleas hizo desmontar todo; que esa propiedad nunca fue abandonada desde que la posee Eleas René y tampoco tuvo conflicto alguno con terceros.

De estas declaraciones surge que los testigos son coincidentes en señalar que el inmueble de litis pertenece y es explotado por la firma “La Luciana S.A.” desde aproximadamente los años 2002 - 2003, identificando como representante de dicha sociedad al Sr. René Adolfo Eleas. Asimismo, los tres deponentes refieren que en el predio se desarrollan actividades agrícolas de manera continua, principalmente cultivo de caña de azúcar, maní y trigo; que anteriormente existían sectores con monte que fueron desmontados por la familia Eleas y que, desde que la propiedad se encuentra bajo su explotación, nunca fue abandonada ni sufrió conflictos o perturbaciones por parte de terceros. También coinciden en indicar que la explotación actual del inmueble es llevada adelante por la firma Moynera SA, en carácter de arrendataria de “La Luciana S.A.”.

Asimismo, el Sr. Diego Falivene manifestó que su familia arrendó la propiedad aproximadamente en el año 2004, precisando que en aquella época existían alrededor de veinte hectáreas cultivadas con caña de azúcar y que el resto del inmueble estaba siendo preparado para la siembra de maní. Por su parte, Carlos Navarro indicó específicamente que entre los años 2002, 2003 y 2004 había montes en distintas partes, los cuales fueron limpiados por el Sr. René Adolfo Eleas. Finalmente, Luis Américo Ledesma, agregó que el inmueble cuenta en su sector oeste con un canal de riego.

En este sentido la jurisprudencia señala que: “De igual forma se destaca que la medida inspección ocular con informe vecinal sobre el inmueble objeto de la litis atiende a que el instituto de la prescripción adquisitiva -en tanto modo de adquirir un derecho de propiedad, u otros derechos reales, por el transcurso del tiempo- tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido

regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.; motivo por el cual se juzga necesaria su realización”.- Dres.: Bejas - Ibáñez - Cámara Civil Y Comercial Común - Sala 3 - Autos: “Amaya Segundo Oscar vs. Cano Manuel Avelindo s/ Prescripción Adquisitiva” - Nro. Sent: 454 - Fecha de Sentencia: 27/08/2015.

Asimismo, se produce prueba testimonial, donde declaran los siguientes testigos:

El Sr. Alonso Nicolás Sánchez declara que trabaja para la firma Sotrica S.A. y que esta empresa le arrendaba los campos a la Luciana SA; que en el año 2018 ingresó a trabajar allí hasta el año 2024; que quien tiene la posesión es La Luciana SA, no sabe desde cuándo porque él sabe desde el año 2018 en adelante; que en ese campo se sembraba caña, soja y trigo por parte de Sotrica SA; que tiraban la caña al Ingenio Trinidad que está en La Trinidad; señala cual es la ubicación y los linderos del inmueble, esto es, al norte Carlos Navarro, al este Falivene, al sur y al oeste con otro inmueble de La Luciana SA; que él como empleado de Sotrica SA era encargado, estaba a cargo de gestionar los trabajos que realizaba la gente en el campo, y con respecto a La Luciana SA, que él trataba con el Sr. René Eleas.

El Sr. Jorge Luis Ledesma señala que trabajó para la Luciana SA, para René, que trabajó para la firma desde el 2.000 al 2.023; señala como características del inmueble que tiene 200 mts por 3.000 mts de largo, es una franja. Que ahora se hace caña y grano; que La Luciana SA lo tiene hace 20 años; que al Ingenio La Trinidad se llevó siempre la caña; que había una parte con monte y La Luciana SA desmontó. Indica como vecinos a Falivene, Carlos Navarro, y La Luciana SA; que antes del 2.000 lo tenían los Navarro; que vive a 2 km del inmueble; y por último indica que no sabe que durante ese tiempo alguien le haya discutido la posesión a La Luciana SA.

El Sr. Javier Honorato expresa que es ingeniero agrónomo, que al Sr. Eleas le hace asesoramiento en la parte agrícola y le ve toda la parte de los cultivos que él realiza, que es el dueño de La Luciana SA; respecto del inmueble señala que es un terreno largo, un rectángulo, en superficie más o menos 150 mts., 170 mts. de ancho y de largo 3.000 o 3500 mts.. Señala como vecinos del mismo a Falivene, un camino y Navarro; que hace 10 o 12 años sabe que ya lo estaban trabajando al campo; que le hace el asesoramiento en la parte de producción, los insumos que va a necesitar, donde puede comprar, toda la parte productiva; que hay caña, una vez que se cosecha se hace una programación de lo que se hará en el suelo, hasta que se vende la producción, y lo que es soja igual; por último afirma que todo el lote está productivo.

El Sr. Juan Ignacio Romero indica que es esposo de una hija del Sr. René Eleas, que trabaja para una empresa que se llama Moynera SA y ellos arriendan ese campo para producir caña de azúcar; que conoce el inmueble de litis porque presta servicios profesionales a Moynera SA.; que hace dos campañas está produciendo caña de azúcar ahí, ya que dicha firma arrendó el campo y lo está produciendo; que él maneja y monitorea los cultivos y por lo tanto recorre los lotes permanentemente; que trabaja hace unos 4 años aproximadamente, y en esa finca desde que Moynera SA la arrendó, esta es la segunda cosecha, la que se está transitando; que en ese campo se produce caña de azúcar principalmente; que un año cada 5 años se prepara se mueve el suelo, se planta la caña, se hace manejo de herbicidas y fertilizantes, riego por gravedad y cada 5, 6 años, se rota el cultivo con soja o maní y luego se vuelve al manejo del cultivo de caña de azúcar. Que la totalidad de la caña cosechada de esos lotes desde que él está, se cosecha y se manda al ingenio La Trinidad. Que los lotes están limpios bajo producción, ya de hace varios años. Que no sabe exactamente desde cuando lo arriendan, que tendría que ver el contrato.

El Sr. René Eleas indica que en el momento de la declaratoria era vicepresidente de la sociedad La Luciana SA; respecto del inmueble señala que está en el Sauzal, que mide aproximadamente de

frente 150 mts por 3 km de largo, constituido por dos padrones uno al lado del otro, N° 94922 y N° 91924. Que lo conoce porque el intervino en la compra del mismo, ya que en ese momento era presidente de La Luciana SA, y al lado de ese inmueble tiene una propiedad personal; que en el año 2.004 fue la compra, y antes de ello la posesión la tenía Juan Carlos Navarro y sus hnos.; que era un monte, la empresa referida lo desmontó y luego lo arrendaron, primero a Porcel, luego a Las Casuarinas y posteriormente empezó a explotarse a través de Sotrica SA, que son sociedades familiares de ellos. Que en ese inmueble se siembra parte de grano y parte de caña, en algún momento se hizo soja, trigo, maní, varios cultivos de grano y parte de caña, actualmente está con maní. En cuanto a las mejoras que se hizo señala que se desmontó, después las empresas arrendatarias hicieron limpieza de canales de riego, y un puente para que cruzar el agua para poder regar el inmueble. Señala que actualmente está explotado por La Moynera SA; que arrendatarios a lo largo del tiempo fueron Porcel, Las Casuarinas, Aguilares Gas, La Sotrica, hasta hace dos años, y desde el año pasado La Moynera SA, quien actualmente lo explota.

Preguntado si al momento de gestionar la compra de las 49 has. tenía conocimiento del sucesorio de Tomas Manuel Navarro, responde que cuando hizo la compra hizo revisar los papeles por la escribanía, fue la flia. Navarro, el escribano revisó todos los papeles y se hizo la operación.

De estas declaraciones, que no fueran objeto de tacha alguna, surge que los deponentes son contestes en señalar que La Luciana S.A. ejerce actos posesorios sobre el inmueble desde hace más de veinte años, mediante su explotación agrícola continua, arrendamiento a distintas empresas, realización de mejoras y puesta en producción del predio. Los testigos coinciden en señalar que en el inmueble se realizaron cultivos de caña de azúcar, soja, trigo, maní y granos, que la producción era enviada al Ingenio La Trinidad, y que el campo se encontraba permanentemente trabajado y productivo. Asimismo, refieren a otros actos posesorios como el desmonte del inmueble, limpieza de canales de riego y obras para posibilitar el riego, sin haber conocido oposición o perturbación alguna a la posesión ejercida por la actora.

En particular, Jorge Luis Ledesma, quien trabajó para La Luciana S.A. entre los años 2000 y 2023, manifestó expresamente que la firma poseía el inmueble “hace 20 años”, indicando además que fue la actora quien desmontó el predio y lo destinó a la producción agrícola. Por su parte, Alonso Nicolás Sánchez declaró haber trabajado entre 2018 y 2024 para Sotrica S.A., empresa arrendataria del inmueble, afirmando que la posesión era ejercida por La Luciana S.A. Javier Honorato señaló que desde hacía aproximadamente 10 o 12 años el campo era explotado productivamente con cultivos de caña y soja. A su turno, Juan Ignacio Romero indicó que actualmente La Moynera S.A. arrienda el inmueble para la producción de caña de azúcar, encontrándose el predio “limpio y bajo producción” desde hace varios años. Finalmente, René Eleas declaró que la sociedad adquirió el inmueble en el año 2004, que previamente se encontraba montuoso y que desde entonces fue desmontado, mejorado y explotado de manera continua mediante sucesivos arrendamientos agrícolas.

Se produjo también prueba de reconocimiento ofrecida por la parte actora, en virtud de la cual el Sr. René Eleas, en su carácter de actual vicepresidente de La Luciana S.A., reconoció como propias las firmas insertas en distintos instrumentos acompañados, entre ellos: el contrato de aparcería de fecha 08/02/2005 celebrado entre La Luciana S.A. y el Sr. Oscar Porcel; los contratos de arriendo suscriptos entre La Luciana S.A. y Las Casuarinas SRL de fechas 30/12/2005 y 30/12/2006; el contrato de arrendamiento de fecha 30/06/2007, firmado en carácter de apoderado de Sotrica S.A.; y las notas de fechas 30/08/2007 y 31/08/2007 vinculadas al contrato de locación celebrado entre La Luciana S.A. y Sotrica S.A.

En este sentido, ambas partes ofrecieron como prueba los autos caratulados “Jalil José Elías vs. Navarro Miguel y/o - Graciela Chein de Eleas - La Luciana S.A. vs. Jalil José Elías s/ Amparo a la Simple Tenencia”. No obstante, en razón de no haberse encontrado el expediente físico, conforme lo informado por el Sr. Juez de Paz de Villa Hileret, quien indicó que el mismo se habría incendiado hace aproximadamente diez años, obran agregadas a la causa copias certificadas de dichas actuaciones.

De dicho expediente surge que fue iniciado en el año 2004, donde el 12 de abril se efectuó una inspección ocular, en la que el Sr. Juez de Paz constata lo siguiente “se trata de una propiedad de forma rectangular y que tiene aproximadamente 49 has. según manifestación de Miguel Navarro, con los siguientes linderos, al norte Navarro Juan Manuel, al sur camino vecinal, al oeste La Luciana SA y al este camino público de por medio Elena y Falivene (Las Casuarinas), en su lado sud mide aproximadamente 137 mts y se encuentra alambrado con postes y 3 hebras de alambres de púas, en su lado norte tiene aproximadamente 171 mts con postes de madera y alambres de púas de 3 hebras; en su lado oeste y este mide aproximadamente 3.000 mts. no encontrándose alambrado al oeste y en su parte este solo hay alambres esporádicamente. La propiedad se encuentra en su mayoría aproximadamente con monte pesado y liviano (40 hectáreas)”. Continúa describiendo la turbación mediante la colocación precaria de postes y alambres.

Posteriormente efectúa también un informe vecinal en el que los vecinos son contestes en señalar que el último detentador público, pacífico y notorio de la propiedad es el Sr. René Eleas, quien es continuador de la posesión de más de treinta años de la familia Navarro y que el Sr. Jalil nunca lo vieron en posesión de la propiedad en cuestión.

Este expediente concluye con resolución de fecha 13/04/2004, en contra del Sr. Jalil y a favor de La Luciana SA, respecto de las 49 has. en cuestión. Dicha resolución fue confirmada por el Juzgado en Documento y Locaciones de la la Nominación de este Centro Judicial en fecha 16/04/2004.

En relación a la prueba del desmonte que la parte actora afirma que efectuó en el inmueble de litis, ofrece además informe emitido por la Estación Experimental a través de las imágenes satelitales de los años 2004, 2007 y 2025, donde se puede observar tal extremo; como así también recibos de fechas 04/04/2004, 30/06/2004, 07/08/2024 y 11/09/2004 en concepto de desmonte de 40 has firmados por el Sr. Marcelo Leguizamón.

Se incorporan en autos los siguientes informes: la empresa Sotrica SA, adjunta facturas emitidas por La Luciana SA en concepto de arriendo correspondiente a los inmuebles identificados con los padrones N° 91924 y 91922, que comprenden desde el 01/06/2014 al 03/05/2024 y luego del 17/10/2024; la razón social Los Montes SA indica que prestó servicios de cosecha de caña de azúcar y pulverización a La Luciana SA, desde el año 2006 hasta el año 2008 inclusive en el inmueble padrones 91922 y 91924 y a los colindantes, también de propiedad de La Luciana SA y/o de René A. Eleas que eran explotados como una unidad productiva; Rondeau SRL, empresa constructora, manifiesta que realizó trabajos de limpieza y de trazado y limpieza de canales de riego con maquinaria en el año 2010 en el inmueble de referencia; y la empresa Prodeman SA, adjunta documentación referida a las operaciones mantenidas con la firma Sotrica SA, esto es documentos de ventas, compras, órdenes de pago, cartas de porte donde se documentan entrega de granos y remitos documentando entrega de semillas, de diciembre del año 2021 y de mayo, julio, agosto y diciembre del año 2022.

De los informes incorporados surge acreditada la explotación agrícola continua y organizada del inmueble de litis por parte de La Luciana S.A., mediante contratos de arriendo, prestación de servicios de cosecha, limpieza y mantenimiento del predio, así como operaciones comerciales

vinculadas a la producción desarrollada en los padrones N° 91.922 y 91.924, todo lo cual evidencia el ejercicio efectivo de actos posesorios sobre el inmueble a lo largo del tiempo.

VI.- Conclusión.

De toda la prueba producida en autos, esto es, documentación acompañada, contratos de arrendamiento y aparcería, boletas de impuestos y contribuciones, inspección ocular con informe vecinal, declaraciones testimoniales, prueba de reconocimiento, informes de empresas y actuaciones judiciales ofrecidas como prueba trasladada, puede concluirse que ha quedado acreditada la posesión ejercida por la firma La Luciana S.A. sobre el inmueble objeto de litis.

En efecto, surge demostrado que desde al menos el año 2000, conforme las boletas de impuesto inmobiliario acompañadas, y especialmente desde el año 2004 mediante la cesión de acciones y derechos hereditarios y posesorios efectuada a favor de la actora y la consecuente entrega real, material y efectiva de la posesión instrumentada por acta notarial de fecha 18/03/2004, la firma La Luciana S.A. comenzó a ejercer sobre el inmueble actos posesorios de manera pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose respecto del mismo como verdadera dueña.

Así, se encuentra acreditado que la actora procedió al desmonte y limpieza del predio, efectuó mejoras, limpieza y trazado de canales de riego, explotó agrícolamente el inmueble mediante cultivos de caña de azúcar, maní, soja, trigo y otros granos, celebró sucesivos contratos de arrendamiento y aparcería con distintas firmas y productores rurales, y mantuvo el inmueble permanentemente bajo producción.

En igual sentido, tanto de la inspección ocular con informe vecinal practicada en autos como de las declaraciones testimoniales rendidas, surge de manera coincidente que el inmueble es poseído y explotado por La Luciana S.A. desde aproximadamente los años 2002/2003, identificándose como representante de dicha sociedad al Sr. René Adolfo Eleas, sin que durante todo ese tiempo se haya verificado abandono, interrupción o perturbación alguna respecto de la posesión ejercida por la accionante.

Asimismo, las actuaciones correspondientes a los autos “Jalil José Elías vs. Navarro Miguel y/o - Graciela Chein de Eleas - La Luciana S.A. vs. Jalil José Elías s/ Amparo a la Simple Tenencia”, iniciados en el año 2004, corroboran también el ejercicio efectivo de actos posesorios por parte de La Luciana S.A., habiéndose reconocido en dichas actuaciones a la actora como continuadora de la posesión que anteriormente ejercía la familia Navarro sobre el inmueble de referencia.

Cabe destacar además que la prueba documental acompañada por la parte accionada, particularmente por el Sr. Héctor Humberto Navarro, no resulta idónea para desvirtuar la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida acreditada por la actora sobre el inmueble objeto de litis. En efecto, las constancias relativas a antecedentes sucesorios, titularidades catastrales o eventuales derechos hereditarios invocados respecto del padrón N° 91.922, no logran neutralizar ni desmerecer los numerosos actos posesorios materiales, concretos y continuados demostrados en autos por La Luciana S.A. a lo largo de más de veinte años. En particular, no se ha producido prueba alguna que acredite actos efectivos de posesión, explotación, ocupación o señorío sobre el inmueble por parte del accionado, ni tampoco hechos interruptivos de la posesión invocada por la actora. Por el contrario, el plexo probatorio analizado demuestra de manera uniforme y concordante que ha sido La Luciana S.A. quien ejerció sobre el predio actos propios de dueño desde al menos el año 2004 hasta la actualidad.

En tal sentido, si bien la actora invocó originariamente la accesión de posesiones respecto de sus antecesores, lo cierto es que aun prescindiendo de dicho instituto y valorando exclusivamente los

actos posesorios ejercidos por La Luciana S.A. desde la adquisición instrumentada mediante escritura de fecha 18/03/2004, se encuentra igualmente cumplido el plazo legal exigido para la procedencia de la prescripción adquisitiva, extremo que surge acreditado mediante prueba documental, testimonial, inspección ocular, informes y demás elementos incorporados al proceso.

Por lo considerado, entiendo que corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por La Luciana S.A., por encontrarse acreditado que la accionante ha ejercido sobre el inmueble de litis una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño y por un plazo superior al exigido legalmente.

Por último, y a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 1905 del CCCN, corresponde declarar que la adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de autos se produjo en fecha 18/03/2024.

VII.- Cabe agregar que la anotación preventiva de litis de la que se tomó razón en autos, tampoco adquiere relevancia a los fines del cómputo del plazo de la prescripción adquisitiva, desde que los propios herederos presentados en el sucesorio reconocieron expresamente que las 49 hectáreas objeto de la presente acción fueron transmitidas legítimamente a La Luciana S.A. por los herederos de José Alberto Navarro mediante cesión de acciones y derechos hereditarios. Asimismo, de las constancias de autos surge con claridad que la pretensión deducida por la actora se encuentra estrictamente circunscripta a la superficie de 49 hectáreas delimitadas en el plano de mensura acompañado con la demanda, no advirtiéndose intención alguna de extender la acción más allá de dicho inmueble, como fuera alegado en el juicio sucesorio de referencia. En consecuencia, la medida cautelar allí ordenada, además de no poseer efectos interruptivos o suspensivos sobre el curso de la posesión invocada, al ser de carácter meramente registral y publicitario, se sustenta en una controversia ajena al objeto concreto de esta litis, razón por la cual no constituye obstáculo para la procedencia de la acción intentada.

VIII.- Costas.

Atento al resultado arribado, corresponde imponer las costas conforme el principio objetivo de la derrota previsto en el art. 61 del CPCCT.

En consecuencia, las costas deberán ser soportadas por el Sr. Héctor Humberto Navarro, quien compareció y se opuso a la pretensión de la actora, y por los herederos de Andrés Roberto Argañaraz, Sres. Julia Ramona Argañaraz y Domingo Roberto Argañaraz, quienes, pese a encontrarse debidamente notificados, no comparecieron al proceso y fueron declarados rebeldes.

Por su parte, respecto de Josefa Navarro, José Alberto Navarro y los herederos de Manuel José Navarro, quienes comparecieron representados por la Defensoría Oficial, corresponde imponer las costas por el orden causado.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que **LA LUCIANA SA**, ha adquirido por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado en Graneros, lugar El Sauzal; identificado según plano de mensura N° 42262-04 con dos padrones detallados de la siguiente manera: Padrón 91.924, Matrícula 66.493, Orden 12, Circ. II, Sección D, Lám. 19, Parcela 76a y Padrón 91.922, Matrícula 66.494, Orden 13, Circ. II, Sección D, Lám. 19, Parcela 77. El inmueble posee una superficie de 49 has.; sus medidas perimetrales son: A-B: 135,06m, B-C: 21,26 m, A-C: 6,36m, C-D: 2967,59m, D-E: 177,48 m, D-B: 6,00 m, B-E: 171,48 m, E-A: 2.979,22 m; y

siendo sus límites: al norte propiedad de mayor extensión de Miguel Navarro, al sur camino vecinal por medio con Porcel (hoy Peluffo), al este camino por medio con Jorge Chehín y Farfor de Robles (hoy Falivene y Sánchez Hnos.), y al oeste con René Eleas (hoy la Luciana SA). En atención a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 18/03/2.024. Se hace constar que del inmueble prescripto el padrón N° 91922 no posee antecedente dominial por lo que respecto de dicho padrón, se trata de una inscripción originaria y en cuanto al padrón N° Padrón 91.924, el mismo se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matricula G-03655.

II.- COSTAS, a los vencidos conforme lo considerado.

III.- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

IV.- OPORTUNAMENTE, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art. 254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 18/05/2026

Certificado digital:
CN=HEREDIA Maria Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

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