

Expediente: 103/19

Carátula: VALENZUELA JORGE GUSTAVO C/ CUELLO LISANDRO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 14/05/2025 - 04:27

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

90000000000 - VALENZUELA, CRISTIAN EDUARDO-DEMANDADO

90000000000 - VALENZUELA, CRISTIAN JAVIER-DEMANDADO

90000000000 - VALENZUELA, CESAR AUGUSTO-DEMANDADO

90000000000 - VALENZUELA, ANGEL ALBERTO-DEMANDADO

90000000000 - GOMEZ, ESTELA DEL VALLE-DEMANDADO

90000000000 - VALENZUELA, MARIA ANGELA-DEMANDADO

90000000000 - CUELLO, LISANDRO-DEMANDADO

307162716481511 - VALENZUELA, JULIO CESAR-DEMANDADO

307162716481511 - CUELLO, LUIS AGUSTÍN-DEMANDADO

20230196320 - VALENZUELA, JORGE GUSTAVO-ACTOR/A

307155723181519 - FISCALÍA EN LO CIVIL, COMERCIAL Y LABORAL 1ERA MONTEROS

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 103/19



H3080096995

**CAUSA: VALENZUELA JORGE GUSTAVO c/ CUELLO LISANDRO Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 103/19. Civil CJM**

Monteros, 13 de mayo de 2025.

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver los presentes autos caratulados: "VALENZUELA JORGE GUSTAVO c/ CUELLO LISANDRO Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 103/19", de cuyo estudio,

### RESULTA:

1- En fecha 09/08/2019, se presenta el Sr. Valenzuela Jorge Gustavo DNI N°22.211.709 con domicilio en calle Gaspar Lasalle N° 228, ciudad de Simoca, Tucumán, con el patrocinio del letrado Raúl Eduardo Gómez e inicia acción de prescripción adquisitiva de dominio en contra del Sr. Lisandro Cuello con domicilio en calle 25 de Mayo N.º 850, Simoca, Tucumán.

Solicita que se dicte sentencia declarando que se ha adquirido el dominio del inmueble de conformidad a los hechos y derechos que expone.

Afirma que la legitimación activa surge de la posesión veinteañal ejercida en forma pública, pacífica e ininterrumpida que detenta sobre el inmueble de litis, que se encuentra individualizado en plano de mensura de fecha 28/03/2019 que acompaña.

Respecto a los hechos, manifiesta que ejerce la posesión del inmueble objeto de esta acción desde el año 1997. Indica que al observar durante años el abandono de la propiedad -sin que se usara o

hiciera provecho de ella- desmontó, alambró, preparó el terreno para trabajar con el cultivo de caña de azúcar -actividad que desarrolla en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Manifiesta que en la actualidad ejerce la posesión del inmueble y realiza frecuentemente actos posesorios con intención de dueño, conforme a los art. 1897, 1909 al 1928.

Resalta que la posesión la viene ejerciendo desde el año 1998 encontrándose cumplido con creces el plazo determinado para la prescripción larga, determinado por la Ley para adquirir sin justo título.

Indica que el inmueble que pretende usucapir se encuentra ubicado en la localidad de Los Tres Bajos, Dpto. Simoca, Tucumán y que consta de una superficie de 3 Has. Equivalente a 7986,5466 m<sup>2</sup>. Según plano de mensura para prescripción adquisitiva N.º 79587/19. Expte. N.º 2948-S-19 mide del punto 1 al 2= 178,40 mt.; del punto 2 al 3 = 197,22 mt.; del punto 3 al 4 = 34,61 mt.; del punto 4 al 5 =153,05 mt.; del punto 5 al 1 = 220,88 mt.

Describe los linderos del siguiente modo: Al norte con Suc. Lisandro Cuello, padrón N.º 361073 (edificado); al sur con Josefa Aurora Cuello, padrón N.º 361073 (edificado); al oeste con Frías Carmen, padrón N.º 361988 (edificado), Ledesma Ricardo, Melek de Alara Celia Olga, padrón N.º 47948 (edificado), Frías Carmen, padrón N.º 361987 (edificado); al este con Suc. Lisandro Cuello, padrón N.º 361079.

Destaca que el inmueble se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán bajo la matrícula L=61; F=288; Serie B-M, conforme informe que acompaña.

Funda su derecho en los arts. 1897, 1899, 1909, 1911, 1922, 1923, 1928 y cc. del CCCN.

Ofrece pruebas y solicita que se haga lugar a la demanda de adquisición de dominio por usucapión.

2- En fecha 03/09/2019 el actor rectificó la demanda indicando que la acción instaurada versa sobre una superficie total de 7986,5466 m<sup>2</sup>. Que comprende una porción de superficie de 393,87 m<sup>2</sup> que forma parte de una mayor extensión, identificada bajo el padrón N° 361075, parcela 382 F. Aclaró que la restante superficie de 7592,6766 m<sup>2</sup> corresponde al padrón N° 360174, parcela 382 E. Detalladas y demarcadas con claridad en el plano de mensura obrante en autos.

Reitera la descripción del inmueble en cuanto ubicación, superficie y medidas en idénticos términos a los detallados en el escrito de demanda.

Aclara la nomenclatura catastral de la siguiente manera: Padrones N° 361074 y 361075, matrícula N° 18961, Orden 2146-2147; circunscripción II, sección K, LAM: 500, parcelas 382 E y 382 F.

En fecha 11/09/2019, se libraron oficios a la Dirección General de Catastro de la Pcia., Dirección General de Catastro - Área Inmuebles Fiscales, a la Municipalidad de Simoca, al Registro Inmobiliario.

En fecha 19/09/2019 regresa oficio del Registro Inmobiliario informando diferencia entre el antecedente dominial consignado y el obrante en el plano de mensura.

En fecha 16/10/2019 se libró nuevo oficio al Registro Inmobiliario consignando correctamente el domicilio del inmueble.

En fecha 17/10/2019 regresó oficio informado de la Direcc. Gral de Catastro indicando que el Padrón N° 361.074 se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro: 61- Folio: 237-S- Serie: B - Año 1937 y el Padrón N° 361.075 se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro: 61- Folio: 228-S - Año 1932 y L: 61; F: 232-S; Serie: B- Año 1932. Ambos padrones a nombre de Cuello

Lisandro.

Asimismo, informó que existe plano de mensura N° 79587/19 – Expte n° 2948-S-2019, que involucra a ambos padrones a nombre de Valenzuela Jorge Gustavo.

En igual fecha contestó la Dirección General de Catastro - Área Inmuebles Fiscales- manifestando que el inmueble objeto de la litis no pertenece al Superior Gobierno de la Pcia.

En fechas 13/04/2020 y 10/06/2020 se reiteraron oficios a la Municipalidad de Simoca y al Registro Inmobiliario, respectivamente.

En fecha 30/07/2020 El Sr. Juez de Paz de Simoca, informó que constató la instalación del cartel indicativo cumpliendo las exigencias de ley.

En fecha 04/11/2020 el Registro Inmobiliario informó que se realizó la anotación definitiva de la litis.

En fecha 29/07/2021 regreso oficio informado de la Municipalidad de Simoca - Direcc. Gral. Catastro- del que surge que el padrón N° 361074, L: 61; f: 237; S B, corresponde al titular Lisandro Cuello.

En fecha 16/09/2021 se libró oficio al Registro Inmobiliario de la provincia a fin de que informe si los Padrones N°: 361.074 y N° 361.075: , Matrícula: 18961 se encuentra inscripto en esa repartición, tiene desmembraciones y/o modificaciones titular dominial, y si el Sr. Cuello Lisandro D.N.I. N°: 22.211.709, si tiene algún inmueble inscripto a su nombre.

El referido informe fue contestado el 18/11/2021 del que surge que Los padrones solicitados no corresponden a antecedentes registrales conforme a su indice de Titulares de Dominio en formación. Asimismo se desprende que no se registran bienes inmuebles a nombre de Lisandro Cuello y que en relación al DNI 22211709, se registran 2 propiedades identificadas con los padrones N°149.529 y 42.512 conforme surge del anexo que acompaña.

Acompaña copia del libro 61 folio 228 serie B Monteros, antecedente dominial consignado por la Dirección Gral. de Catastro asociado al padrón 361075.

En fecha 29/11/2021 regresaron los oficios librados a las Mesas de Entradas Civiles de los Centro Judiciales de Monteros, Concepción y del Este por los que se solicitó que informen si se encuentra iniciada la sucesión del Sr. Lisando Cuello. Las dependencias del Centro Judicial del Este, Concepción y Monteros informaron que el resultado de la búsqueda fue negativo.

En fecha 09/12/2021 Mesa de Entradas del Centro Judicial Capital informó la existencia de una sucesión iniciada a nombre de Cuello José Lisandro, Expte N° 1670, Año 1980, radicada en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IV Non. (Hoy VIII°Nom) del Centro Judicial Capital.

En fecha 30/12/2021 se libró oficio al Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII Nom. Del Centro judicial Capital a fin de que informe si en la sucesión caratulada: Cuello José Lisandro. Expte. N°: 1670 - Año: 1980 - Iniciado: 02/06/1980 - Secretaría: 4 - Juzgado: 4 - Hoy Sec.: 8, existe declaratoria de herederos y si el inmueble ubicado en la localidad de "Los Tres Bajos", Dpto. Simoca, Tucumán, Padrones N° 361074 y 361075 es objeto de dicha sucesión". El oficio referido fue reiterado el 10/08/2022.

El 12/08/2022 se ofició, en idénticos términos, al Juzgado de Familia y Sucesiones de la I Nom. Del Centro judicial Concepción. Dicha oficina informó el 06/09/2022 la existencia de la sucesión "Cuello José Lizandro"- EXPTE: 1183/11

En fecha 03/02/2022 se procedió a la consulta digital del expte. surgiendo que en tales actuaciones que el 26/04/1989 se declaró Herederos Universales de los Causantes "José Lizando Cuello o José Lisandro Cuello o Lisandro Cuello y Petrona del Carmen Sosa" a Amelia Elisa Cuello, Adolfo Daniel Cuello, Lisandro Rene Cuello, Josefa Aurora Cuello, Delicia Irma Cuello, Carlos Solano Cuello, Luis Agustín Cuello, Clementina Mercedes Cuello y Lino Elias Cuello. En fs 46 a 49 se presentó un proyecto de operaciones de partición (donde figura el Padrón N°361.074 asignado a la Sra. Amelia Elisa Cuello de Valenzuela y el Padrón N°361.075 a nombre del Sr. Luis Agustín Cuello) dando expresa conformidad todos los herederos. En diciembre de 1993 se entregó las respectivas hijuelas con minutas a Clementina Mercedes Cuello de Lobo, Carlos Cuello, Amelia Elisa Cuello de Valenzuela, Lino E. Cuello, Luis A. Cuello y Adolfo D. Cuello.

En fecha 17/02/2023 se agregó informe de la Cámara Nacional Electoral del que surgen los datos proporcionados para conocer el domicilio de Sr. Cuello Agustín (DNI desconocido) y de la Sra. Amelia Elisa Cuello y/o Amelia Elisa Cuello de Valenzuela (DNI desconocido). resultaban insuficientes.

En fecha 27/02/2023 se libró oficio a las Mesas de Entradas Civiles de los Centros Judiciales Capital, Monteros, Concepción, del Este y al Juzgado de Familia y Sucesiones de la I°Nom del Centro Judicial Concepción, a fin de que informen si se encuentran iniciadas las sucesiones del Sr. Cuello Luis Agustín (DNI desconocido) y de la Sra. Amelia Elisa Cuello y/o Amelia Elisa Cuello de Valenzuela (DNI desconocido).

En fechas 28/02/2023 y 23/03/2023 las Mesas de Entradas Civiles de los Centros Judiciales de Monteros, Banda Rio Salí y Capital informaron que la búsqueda dio resultado negativo. Mientras que la oficina de Concepción puso en conocimiento la existencia de la sucesión CUELLO AMELIA ELISA- EXPTE. N° 291/07.

El 25/04/2023 el Juzgado de Familia y Sucesiones de la I° Nom. del Centro Judicial Concepción informó que la sucesión "Cuello Amelia Elisa. Expte. N° 291/07" se encontraba archivada y solicitó el desarchivo. En fecha 08/05/2023 el Juzgado referido informó que no registra ingreso el expte " CUELLO AGUSTIN S/ SUCESION" y que en los autos "Cuello Amelia Elisa s/ Sucesión" el 20/09/2007 se declaró herederos de la causante "Amelia Elisa Cuello" o "Elisa Emilia Cuello" o "Felisa Amelia Cuello" a Angel Ignacio Valenzuela, DNI 8.052.545, Julio Cesar, DNI 5.398.450 y María Angela Valenzuela, DNI 11.867.078, todos domiciliados en calle 9 de Julio 356, Simoca.

En fecha 23/08/2023 se ofició a las mesas de entradas civiles de los centros judiciales de la provincia y al Juzgado de Flia. Suc. De la I° Nom.del Centro Judicial Concepción a fin de que informen si existen las sucesiones iniciadas de los Sres. Valenzuela Angel Ignacio, D.N.I 8.052.545 - Valenzuela Julio Cesar, D.N.I 5.398.450.

En fecha 24/08/2023 y 25/08/2023 las Mesas de entradas de Monteros y Banda del Río Salí informaron el resultado negativo de la búsqueda requerida. Mientras que la oficina del CJC informó que en el Juzgado de Flia. Y Suc. De la I Nom. se encuentra iniciada la sucesión de Valenzuela Ángel Ignacio D.N.I 8.052.545. EXPTE. 1652/13. En virtud de ello, en fecha 01/09/2023 se solicitó al Juzgado que informe si en el proceso se dictó declaratoria de herederos.

En fecha 12/09/2023 el Juzgado informó que mediante sentencia de fecha 09/04/14, se declaran universales herederos de Valenzuela Angel Ignacio - DNI: 8.052.545aEstela Del Valle Gómez, DNI: 6.215.489, en calidad de cónyuge superviviente y Jorge Gustavo Valenzuela, Dni: 22.211.709, Angel Alberto Valenzuela, Dni:23.203.699, Cesar Augusto Valenzuela, Dni: 25.210.481, Cristian Javier Valenzuela, Dni: 25.775.919 Y Cristian Eduardo Valenzuela, Dni: 25.775.920, en el carácter de hijos mayores de edad.

En fecha 25/09/2023 se publicaron edictos judiciales por el término de ley a fin de correr traslado de la demanda a Cuello Luis Agustín (D.N.I Desconocido) y Valenzuela Julio Cesar (D.N.I N°5.398.450).

Asimismo, se corrió traslado de la demanda -en domicilio real- a Valenzuela María Angela, Gómez Estela Del Valle, Valenzuela Jorge Gustavo, Valenzuela Angel Alberto, Valenzuela Cesar Augusto, Valenzuela Cristian Javier y Valenzuela Cristian Eduardo. Mediante providencia de fecha 10/04/2024 se tuvo por incontestada la demanda en relación a todos los nombrados.

En igual fecha se designó al Defensor de Ausentes de este Centro Judicial para que intervenga en representación de los Sres. Cuello Luis Agustín y Valenzuela Julio Cesar, y/o de sus herederos y/o de las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio, corriéndosele el traslado de la demanda

3- En fecha 02/05/2024 contesta demanda el letrado Gustavo Paliza, Defensor Oficial Civil y del Trabajo de este Centro Judicial, en el carácter de defensor de ausentes.

En primer lugar, formula una negativa general a los hechos y pretensiones formulados por el actor.

Niega que el actor hubiese ejercido la posesión del inmueble objeto de litis desde el año 1997, que la propiedad se encontrase abandonada, que hubiese desmontado, alambrado y preparado el fundo para trabajar el cultivo de caña de azúcar, que realizara actividad en la propiedad de manera pública, pacífica e ininterrumpida y con la intención de comportarse como dueño y que cumpla con los requisitos exigidos para la procedencia de la acción. Asimismo, niega la autenticidad y veracidad de la documentación acompañada.

Refiere que la acción debe ser rechazada debido a que no se encuentran cumplidos los requisitos de ley, es decir que no se encuentra acreditada la posesión ostensible y continua por el término de ley plazo de 20 años.

Refiere que, de acuerdo la documentación acompañada por el actor, existe una notoria orfandad probatoria de los hechos esgrimidos en la demanda, ya que no surge que el Sr. Valenzuela haya realizado actos posesorios.

Destaca que la prescripción adquisitiva es un medio con el que cuenta el poseedor, para adquirir un derecho real por el transcurso del tiempo, una vez que se han acreditado los requisitos previstos.

Indica que el fundamento del instituto, reside por un lado en la presunción del abandono de la cosa por parte de su propietario y/o sucesores, en cuanto si bien el dominio es perpetuo y no se pierde por el transcurso del tiempo, el legislador opta por otorgar el dominio al nuevo poseedor para que éste la aproveche, quien ha manifestado a través de diversos actos posesorios, su intención de adquirirla.

En cuanto a los requisitos para la precedencia de la prescripción adquisitiva, manifiesta que son: la posesión ostensible y continua por el plazo de ley y que resulta necesario que existan corpus o señorío material sobre la cosa y el animus domini.

Reitera que en el caso de autos, no se observa de la documentación adjuntada que se dio cumplimiento con los requisitos previstos por ley, se opone a la agregación de otra prueba documental, en cuanto a precluido la instancia procesal para hacerlo y solicita el rechazo de la demanda con imposición de costas.

4- En fecha 20/05/2024 dictaminó la Sra. Fiscal, advirtiendo que la notificación realizada a la Sra. Valenzuela María Angela DNI 11.867.078 no fue realizada correctamente, ya que a fin de evitar una vulneración del acceso a la justicia y en virtud de lo normado en el art. 156 CPCCT junto a la cédula debía acompañarse los documentos que le permitan el acceso a la demanda.

En fecha 10/06/24 se llevó a cabo nueva notificación y atento a la incomparecencia, mediante providencia del 28/06/2024 se tuvo por incontestada la demanda por parte de la Sra. Valenzuela María.

En fecha 31/07/2024 dictaminó nuevamente la Sra. Fiscal, considerando que estaban dados todos los recaudos legales para tener por trabada, correctamente, la litis.

5- En fecha 02/08/2024 se abrió la causa a prueba.

En fecha 25/10/2024 tuvo lugar la audiencia de conciliación y proveído de pruebas. Las pruebas ofrecidas por las partes se produjeron conforme el siguiente detalle: **Pruebas del actor:** 1)- Documental: producida. 2)- Testimonial: parcialmente producida. 3)- Reconocimiento (admitida como inspección ocular): producida. **Pruebas del demandado:** 1)- Documental: producida. 2)- Informativa: producida. 3)- Inspección ocular: producida (acumulada al CPA N° 3)- Socio ambiental (acumulada al CPA N° 3).

En fecha 18/12/2024 se realizó la audiencia de vista de causa. Allí se concluyó con la producción de pruebas, las partes expusieron sus alegatos y se notificó la planilla fiscal.

En igual fecha, se ordenó correr vista a la Sra. Fiscal Civil y del Trabajo de este Centro Judicial a fin de que se expida por el fondo, quien emitió dictamen en fecha 26/12/2024 y se ordenó el pase de los autos a despacho para resolver.

## **CONSIDERANDO:**

### **1- Antecedentes.**

La parte actora pretende adquirir el dominio sobre el inmueble ubicado en la localidad de Los Tres Bajos, Dpto. Simoca, provincia de Tucumán. El que consta –según plano de mensura – de una superficie de 3 Has. (7986,5466 m2).

Cuya Nomenclatura Catastral es: Circ.: II; Secc.: K; Lamina: 500; Parcela: 382 E Y 382 F; Padrones: 361074 y 361075; Matrícula: 18961; Orden: 2146 y 2147. Siendo las medidas del inmueble: del punto 1 al 2= 178,40 mt.; del punto 2 al 3 = 197,22 mt.; del punto 3 al 4 = 34,61 mt.; del punto 4 al 5 =153,05 mt.; del punto 5 al 1 = 220,88 mt. Los linderos: Al norte con Suc. Lisandro Cuello, padrón N.º 361073 (edificado); al sur con Josefa Aurora Cuello, padrón N.º 361073 (edificado); al oeste con Frias Carmen, padrón N.º 361988 (edificado), Ledesma Ricardo, Melek de Alara Celia Olga, padrón N.º 47948 (edificado), Frías Carmen, padrón N°361987 (edificado); al este con Suc. Lisandro Cuello, padrón N.º 361079.

El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en el art. 476 del CPCCT se encuentra cumplimentado con el plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 79587/19 de fecha 28/03/2019 (Expte. N° 2948- S- 19) y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en las resultas, surge que en el Registro Inmobiliario, el Padrón N° 361.074 se encuentra inscripto en Libro: 61- Folio: 237-S- Serie: B - Año 1937 y el Padrón N° 361.075 inscripto en Libro: 61- Folio: 228-S - Año 1932 y L: 61; F: 232-S;Serie: B- Año 1932. Ambos padrones a nombre de Cuello Lisandro.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión invocada.

## **2- Cuestión Preliminar. Normativa Aplicable.**

Previo a analizar las pruebas rendidas en autos, corresponde referirme al derecho aplicable al caso. Al respecto, advierto que el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), que entró en vigencia el 01/08/2015, establece que: “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 disposiciones 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.”

De esta norma se puede extraer que las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se producen y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

Sin embargo, el CCCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción en el art. 2537, que dispone: “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, contando desde el día de su vigencia”. De allí que, incluso si el plazo se cumpliera con posterioridad a la fecha del inicio de la vigencia del código, corresponde aplicar el Código Velezano.

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble objeto de este juicio, desde el año 1997, es decir desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido, según sus dichos, con anterioridad a la interposición de la demanda, de modo que no caben dudas al respecto de la necesidad de aplicar al caso el Código Civil Velezano, salvo en lo que respecta a las normas de carácter procesal que son de aplicación inmediata (CNCiv., Sala L, 12/-11-2015, “Villegas Eva Vitalina c/ Rosi de Torroba, María Isabel y Otro s/ Prescripción adquisitiva” RCCyC 2016 -Abril- p. 2016; D.J. del 15/06/2016, p. 70; D.J. del 13-7-2016, p. 77 AR/JUR/62102/2015), como, por ejemplo, la que prevé el art. 1905, CCCN.

Sin perjuicio de lo expuesto, aclaro que el CCCN no ha introducido modificaciones sustanciales al instituto de la prescripción adquisitiva. Por lo que la aplicación del Código Civil (CC) en lugar del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) no implica en los hechos un cambio de exigencias procesales y sustanciales considerables a los fines de evaluar la procedencia de la acción instaurada.

El Código Civil y Comercial define la prescripción adquisitiva, en el art. 1897, como: “el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.”. Por su parte, el Código Civil derogado establecía en el art. 3948 que: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley.”. De este modo, se permite que una situación de hecho se transforme en una situación de derecho.

El fundamento de la usucapión está en el interés público, pues su objetivo es estimular la producción y el trabajo. (Kiper, Claudio y Otero Claudio, Prescripción Adquisitiva, Rubinzal Culzoni, 2017, p.15).

En cuanto al requisito de la posesión, el art. 1909 del Código vigente dispone que “hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa

comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”. Mientras que el art. 2351 del Código de Vélez, expresaba que “Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”. Evidenciándose así, los dos elementos de la posesión que identifica la postura de Savigny: el corpus y el animus domini.

En tal caso, la realización de actos materiales (semejantes a los previstos en los arts. 1928 del CCCN y ex. art. 2384 del CC) y el constante ejercicio de la posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser conocida la posesión invocada, a fin adquirir el dominio de una cosa por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiestan de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (Kiper, Claudio y Otero Claudio, Prescripción Adquisitiva, Rubinzal Culzoni, 2017, p. 101,102).

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 lo establece la nueva legislación, es poseedor quien: "ejerce un poder de hecho sobre una cosa comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no" (art. 1909 del CCCN) o como lo expresaba la normativa derogada, será poseedor: “cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad” (art. 2351 del CC).

Lo sentado precedentemente permite definir al poseedor como toda persona que dispone de hecho como lo haría el titular del derecho real, sin reconocer un derecho superior al suyo; debe tratar la cosa como si le perteneciera por derecho; debe comportarse respecto del inmueble como si fuera el propietario (u otro derecho real) negándose a reconocer en cabeza de otro un derecho cualquiera superior al suyo (Highton, Elena I., Derechos Reales, t.2, Dominio y Usucapión, II, Parte Segunda, Modos de adquisición y extinción del dominio. Usucapión, Hammurabi, Buenos Aires, 1983, p. 158).

Asimismo, como se dijo, dicha posesión debe darse “durante el tiempo fijado por la ley”. En cuanto a esto, haciendo referencia a la prescripción adquisitiva larga, el art. 1899 del CCCN legisla que: “Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión”. Del mismo modo lo hacía el Código Civil derogado en los arts. 4015 y 4016 al precisar que: “Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título.” y que: “Al que poseído durante veinte años sin interrupción alguna, no puede oponérsele ni la falta de título ni su nulidad, ni la mala fe en la posesión.”.

A ello se suma que la posesión exigible para prescribir debe ser ostensible y continua, conforme lo indica el vigente art. 1900, CCCN. En relación a estos requisitos, cabe señalar que “Jorge H. Alterini acuñó el vocablo ostensible para reemplazar al clásico de público con que se calificaba la posesión hábil para usucapir en el Código Civil derogado” y que éste último también “exigía la continuidad en dos artículos, los arts. 3999 para la prescripción corta y 4015 para la larga.” (Alterini, Jorge Horacio. “Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético”, 2a ed. - CABA: La Ley, 2016, Tomo IX, págs. 189/190).

En resumen, conforme a todo lo expuesto, corresponde probar al accionante: 1) Que ha poseído el inmueble a usucapir, corpore y animus domini. 2) Que la posesión ha sido ostensible y continua por el tiempo indicado por la norma, es decir, 20 años.



Aclarado lo anterior, comenzaré a examinar la prueba rendida en estos autos.

### **3- Análisis de la prueba.**

El Sr. Valenzuela Jorge Gustavo –a través de su letrado patrocinante– inicia el presente juicio afirmando haber adquirido el derecho real de dominio por usucapión, como consecuencia de haber poseído *animus domini* el inmueble objeto de litis de forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde el año 1997.

En su demanda, sostiene que en virtud del estado de abandono en que se encontraba la propiedad, comenzó a poseerla realizando actos posesorios como desmonte, alambrado y cultivo de caña de azúcar, actividad que continúa realizando en la actualidad.

Ello así, la parte accionante debe probar la posesión ‘animus domini’ mediante la acreditación de actos materiales efectivamente realizados sobre el objeto de litis, a modo de demostrar el poder de hecho que ha detentado sobre aquel –corpus– y, a su vez, evidenciar que se condujo como su dueño –animus–, a lo largo de 20 años, por lo menos.

Ahora bien, analizaré las pruebas obrantes en autos. En primer lugar aclaro que el plano de mensura para prescripción adquisitiva acompañado, si bien constituye un requisito de admisibilidad de la demandada, su confección y posterior inscripción en la Dirección General de Catastro de la Provincia, no resulta eficaz a los fines probatorios. En tal sentido, nuestro Tribunal Címero ha sostenido que “debe señalarse que para quien pretende promover una acción por prescripción adquisitiva del dominio, la confección del plano de mensura constituye un acto preparatorio de la demanda ([\(CSJT, Sent. N° 210 del 28/03/2001\).](#))”

Continuando con el análisis de la prueba, se produjo prueba de inspección ocular e informe vecinal que tramitó en el CPA N°3 en el que se acumuló el ofrecimiento del mismo tipo realizado por el Defensor Oficial. El informe fue agregado en autos principales en fecha 04/12/2024. De este surge que la medida fue realizada el 29/11/2024 a hs. 10 por el Prosecretario del Juzgado de Paz de Simoca, Mario Eduardo Ruiz, quien informó que se constituyó en el inmueble de litis ubicado en la localidad de Los Tres Bajos de la Ciudad de Simoca, junto al Sr. Valenzuela Jorge Gustavo y al Dr. Ceballos, Sergio Martín, en sus funciones como integrante de la Defensoría Civil.

Indicó que en la propiedad no existen construcciones ni personas que la ocupen, que se encuentra destinado en su totalidad al cultivo de caña de azúcar y que se observa el crecimiento de 1 mt. de altura aprox., el cual se encuentra mezclado con maleza.

Describió que en el inmueble no existen delimitaciones con cercas, salvo sobre su lado Este, donde se visualizan palos con alambrados, los cuales se desarrollan junto a una línea de árboles. Agrega que al tratarse de una zona rural de cultivo no hay suministros de energía eléctrica, gas y agua y que sobre el vértice noroeste existe un cartel indicativo que hace referencia al presente proceso.

Por otro lado, el Prosecretario actuante informó que realizó un informe vecinal en marco del cual interrogó en primer lugar a la Sra. Rodríguez (cuyo domicilio se ubica a 100 mt. de distancia), quien expresó que vive allí hace más de 40 años, que respecto al inmueble de litis sabe que actualmente lo trabaja un Sr. de nombre Miguel Sosa, que antes la propiedad era de Lisandro Cuello y que el Sr. Valenzuela, Jorge Gustavo es sobrino por parte de su marido.

También interrogó a la Sra. Mirta Cuello (quien vive a 150 mts. Distancia hacia el norte) dijo que nació y creció en el lugar, que a su casa la heredó de su padre, que al inmueble de litis entiende que la cultiva el Sr. Miguel Sosa y que la propiedad pertenece a los herederos de Elisa Cuello.

Por último, el funcionario indicó que se constituyó en el extremo sureste (fuera del predio de Litis, donde se encuentra un taller mecánico), allí fue atendido por el Sr. Néstor Alberto Figueroa, quien manifestó que habita el lugar desde hace 10 años, que la caña que se observa es propiedad del Sr. Miguel Sosa, que a su entender este arrienda la tierra y que la propiedad le pertenece a los Cuello.

Con el acta se acompañaron fotografías y un croquis descriptivo del lugar.

La parte actora también ofreció prueba testimonial que se produjo en el marco de la audiencia de vista de causa celebrada en fecha 18/12/2024. Allí declaró en primer lugar, el Sr. Figueroa Nestor Alberto, quien manifestó que su casa colinda con el terreno del Sr. Valenzuela.

El Dr. Gómez Raúl le consultó hace cuánto tiempo conoce al Sr. Valenzuela, dijo que desde el año 2000. Afirmó que conoce la propiedad de Litis, que es rectangular, que siempre la vio con caña y aclaró que a pesar que vive a la par nunca ingresó.

Al preguntarle si conoce a quién le pertenece la propiedad, contestó que no y dijo no saber si otras personas lo saben.

Posteriormente, el Dr. Paliza le consultó hace cuántos años vive en el lugar, el testigo dijo que aproximadamente 10 años.

Al preguntarle si vio al Sr. Valenzuela en el lugar dijo que sí, que lo vio con el Sr. Sosa en un tractor.

Al consultarle desde qué fecha lo vio al Sr. Valenzuela en el lugar, contestó que no lo recordaba.

Afirmó que conoce a la familia Cuello pero dijo no tener conocimiento si el terreno les pertenece.

Al preguntarle si sabe a quién le pertenecen los cultivos dijo que no y agregó que el Sr. Sosa los mantiene.

Finalizado el interrogatorio el Dr. Paliza tachó al testigo por ser contradictorio y tendiente a beneficiar al actor. Indicó que en la inspección ocular fue entrevistado el testigo, que de allí surge que habita el inmueble hace 10 años, que la caña es de propiedad del Sr. Sosa y que la propiedad le pertenece a los Cuello, mientras que en este testimonio dijo no saber a quien pertenece el inmueble, lo que es contradictorio con lo antes manifestado.

Refiere, además, que el testimonio es difuso, que no expresa fechas y solo refiere que vio al actor con el Sr. Sosa, sin mencionar que tipos de actos hacían en el lugar.

Corrido traslado de la tacha, el Dr. Gómez solicitó su rechazo, argumentando que el testimonio no evidencia contradicción alguna, que el testigo explicó conocer el lugar, lo describió como un terreno rural, que el actor tiene domicilio en la localidad de Tres Bajos y que respecto a quién pertenece el terreno esto es cambiante por lo que el testigo puede no tener conocimiento de ello.

Seguidamente, declaró el Sr. Sosa Miguel Ángel quien afirmó que conoce al Sr. Valenzuela porque le arrienda una propiedad que se ubica en Los Tres Bajos, que se trata aprox. de 4 has y que “mide 180 mts. de costado y 480 mts. de largo”.

Al preguntarle el Dr. Gómez, desde que año conoce al Sr. Valenzuela dijo que desde el año 2000, que desde esa época le arrienda la tierra.

Al consultarle si la caña de azúcar es un cultivo que necesita permanente cuidado dijo que no, que solo necesita limpieza.

Afirmó que el contrato de arriendo solo lo tiene con el Sr. Valenzuela.

Luego, lo interrogó el Dr. Paliza, quien le consultó en qué fecha celebraron el contrato. El testigo dijo que desde el año 2000, aclaró que no firmó ningún contrato escrito, y que nunca tuvo problemas. Que el trato consiste en entregar a cambio bolsas de azúcar.

Al preguntarle si antes del año 2000 conocía al Sr. Valenzuela, dijo que sí, que le prestaba herramientas para que trabaje la tierra y que este siempre tuvo el terreno.

El Dr. Paliza tachó al testigo aduciendo un posible interés del testigo en la resolución de la causa, debido a la relación comercial existente entre el Sr. Sosa con el Sr. Valenzuela. También resalta que el testimonio es impreciso en cuanto fechas y la actividad que realiza en el inmueble. El Dr. Gómez, por su parte, solicitó el rechazo de la tacha manifestando que no hay interés sobre el juicio y que el testigo fue preciso respecto a la relación contractual y el tiempo desde el cual esta existe.

Luego, prestó declaración testimonial el Sr. Galván Rubén Antonio quien –al ser consultado por el Dr. Gómez desde qué año conoce al Sr. Valenzuela- dijo que lo conoce hace 20 años, que tiene una gomería y que le realizaba arreglos.

Afirmó que conoce la propiedad de este juicio, que allí le presta su servicio y que mide 3 o 4 has.

A su turno, el Dr. Paliza le preguntó desde cuándo conoce el inmueble, a lo cual el testigo contestó que desde hace 15 o 20 años. Que su servicio consiste en la reparación tractores y carros y que brindaba este trabajo durante el tiempo de zafra.

Afirmó que conoce al Sr. Sosa del pueblo.

Al consultarle la suscribiente le consultó donde está ubicado el inmueble, dijo que se encuentra ubicado de Simoca, a 1 o 2 km., antes de llegar a Buena Vista, en Los Tres Bajos.

Luego, el Dr. Paliza le consultó a quien vio realizando actividad en el predio, dijo que él solo brindaba su servicio y que cuando asistía había personas allí trabajando, pero que no tenía conocimiento quienes eran.

El Dr. Paliza tachó al testigo indicando que el testimonio no evidencia precisiones en cuanto a las características del terreno, el lugar donde se encuentra y las personas que realizaban el cultivo de caña. El Dr. Gómez contestó la tacha solicitando su rechazo, manifestó que el testigo brindó datos precisos, describió las tareas que realizó en el lugar, explicó que se trataba de un lugar rural y precisó la distancia en la cual se ubica.

Por último, prestó declaración testimonial el Sr. Andrada Victor Omar, quien afirmó que conoce al Sr. Valenzuela. Explicó que su mujer tiene tierras ubicadas mas delante de las de aquél -5 cuabras-, que estas se encuentran en la localidad de Los Tres Bajos.

Agregó que la propiedad se encuentra cultivada con caña de azúcar.

El Dr. Gómez le consultó a quién pertenece la propiedad, y el testigo dijo que desde que desde el año 2001 que está en pareja con su mujer, sabe que le pertenece al Sr. Valenzuela.

Luego, el Dr. Paliza le solicitó que describa el terreno, el testigo expresó que en el lugar había caña, que mide aprox. 100 mts. y que no ingresó al lugar.

Al preguntarle cómo sabe que le inmueble le pertenece al Sr. Valenzuela, dijo que lo sabe porque lo vio trabajando la tierra.

Al consultarle si pasaba seguido por el lugar dijo que no, que lo hacía “de vez en cuando”.

Al preguntarle si lo vio al Sr. Valenzuela trabajando la tierra contestó que sí, que lo vio en el año 2000- 2001.

El Dr. Paliza tachó al testigo manifestando que su un testimonio fue impreciso, y que no identificó el inmueble con precisión. El Dr. Gómez, solicitó el rechazo de la tacha.

Previo a continuar con el análisis de la prueba, aclaro que haré lugar a la tacha formulada por el Defensor Oficial respecto al testimonio del Sr. Figueroa, ya que su relato fue contradictorio a lo expresado en el marco del informe vecinal en fecha 29/11/2024. En dicha oportunidad afirmó que la propiedad en cuestión pertenecía a "Los Cuello", mientras que en la prueba testimonial dijo no saber a quién correspondía, por lo que su declaración no crea convicción sobre la cuestión central sobre la que fue consultado el testigo.

Respecto a los testimonios brindados por los Sres. Sosa, Galván y Andrada, no admitiré la tacha formulada, debido a que considero que los testigos declararon en forma coherente, demostrando el conocimiento del lugar o las personas sobre las que fueron consultados y explicaron lo que hicieron, vieron o conocieron por sí con respecto al inmueble objeto de litis y de las personas que lo habitaban.

Sin perjuicio de lo anterior, estimo que las pruebas hasta aquí descriptas, que son las únicas ofrecidas por la actora, no son suficientes para demostrar los extremos de la acción en cuestión.

Destaco que el actor en su escrito de demanda manifestó que era él quien explotaba el predio cultivando caña de azúcar y omitió indicar que arrendaba la tierra al Sr. Sosa Miguel Ángel, circunstancia esta que recién la aclaró cuando se practicó la inspección ocular.

Pero, además, resalto que del acta de la inspección ocular y del informe vecinal, no surge que el actor hubiese detentado la posesión del inmueble objeto de litis de forma pública, pacífica e ininterrumpida, a título de dueño por más de 20 años, ya que ninguno de los vecinos entrevistados en el marco de la prueba antes referida (Sres. Rodriguez, Cuello y Figueroa) identificaron al Sr. Valenzuela como dueño de la propiedad, por el contrario, todos coincidieron en que esta pertenece a la familia Cuello.

Asimismo, destaco que el actor no acompañó prueba documental que exteriorice el ánimo de dueño ni evidencie la detentación material exclusiva. En efecto no ofrece en autos, prueba de pago impuestos, servicios, contrato de maquila, de arriendo o documentación que acredite, por ejemplo, el hecho haber entregado, en algún momento, la caña cultivada y cosechada en el inmueble objeto de litis a algún ingenio.

Tampoco obra prueba de otro tipo -además de la testimonial- que pudiera acreditar los presupuesto de la usucapión.

Respecto de la prueba testimonial, cabe aclarar, conforme lo dispone la normativa vigente, las exigencias de la acción objeto de este juicio, no pueden ser probadas únicamente en la prueba de testigos, ya que requieren ser corroboradas por evidencia de otro tipo, que forme con las declaraciones prueba compuesta. Ello por cuanto la Ley n° 14.159 establece que el trámite de los juicios de prescripción adquisitiva tiene carácter contencioso y regula especialmente el régimen de la prueba en este tipo de procesos, exigiendo una prueba compuesta para la acreditación de los extremos fácticos previstos por el Código Civil en la materia; específicamente el art. 24 inc. b) establece que: "Se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial" Por ello, se comparte lo señalado por la Sentenciante en el sentido de que la prueba testimonial sola no puede ser considerada suficiente para hacer lugar a la demanda de usucapión,

donde se encuentra interesado el orden público, y de la única manera que puede ser relevante es cuando la misma está avalada por prueba compuesta.

Así lo dispone también el art. del CPCCT que expresamente dispone en el último párrafo del art. 478 que "...la sentencia no podrá basarse exclusivamente en prueba testimonial".

Es que la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable, no siendo suficiente declaraciones de testigos, en las cuales no se concreten, con toda precisión, la realización de actos posesorios, ni tampoco la exhibición de documentos, que por sí sólo, no acreditan la realización de tales actos.

En suma, las pruebas rendidas en autos no bastan individualmente para acreditar el cúmulo de hechos y actos que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio vía proceso de prescripción adquisitiva; pero tampoco, estas exigencias lucen acreditadas mediante el análisis compuesto o complejo de aquellas pruebas.

Es preciso recordar que el criterio interpretativo en la materia es sumamente restrictivo, no deben quedar dudas al respecto de la posesión a título de dueño y durante el plazo exigido por ley, pues se encuentra involucrado el orden público y que la carga de la prueba pesa sobre la parte actora que no ofreció sino prueba suficiente para acreditar su pretensión.

La doctrina y la jurisprudencia son contestes en señalar que, en los juicios de la naturaleza del presente, se deben analizar los elementos aportados con suma prudencia y solo acceder a la petición cuando los extremos acreditados lleven absoluta certeza al juzgador sobre los hechos afirmados. Es que están en juego poderosas razones de orden público, pues se trata de un modo excepcional de adquirir el dominio, que correlativamente apareja la extinción para su anterior titular en virtud del principio de exclusividad de este derecho real sentado por el artículo 2508 del Código Civil (CNCiv., sala H, 21-7-2007, L.L 2007-C-228; sala G, 27-6-2008, "Murúa, Rodolfo Oscar Y OTRO C/ Maleh de Mizrahi, Raquel", L.L. Online)

Es que la prescripción adquisitiva es un hecho que alega el prescribiente para fundar su derecho a la propiedad de la cosa, incompatible con el que pretende extinguido, a él le corresponde probar su existencia de modo indubitable, siguiendo la regla de que quien afirma la existencia de una relación jurídica dada debe aportar prueba acabada de los hechos que necesariamente deben concurrir para su nacimiento (CSJN, 1975 "Orsini, José c/ Provincia de Córdoba", Fallos: 291:139).

Por las razones hasta aquí expuestas es que comparto el dictamen emitido por la Sra. Fiscal Civil y por consiguiente corresponde rechazar la pretensión adquisitiva iniciada por el Sr. Valenzuela.

#### **4-Costas.**

Por aplicación del principio objetivo de la derrota, las costas se imponen al actor vencido.

#### **5-Honorarios.**

Atento a lo dispuesto por el art. 39 inc. 3 de la Ley 5480 se difiere el pronunciamiento sobre honorarios de ambas acciones resueltas en la presente para ser tratado una vez cumplido con el procedimiento previsto en la norma citada.

### **RESUELVO**

**I)- NO HACER LUGAR a la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. Valenzuela Jorge Gustavo DNI N°22.211.709.**

**II)- LAS COSTAS se imponen al actor vencido (art. 61 Procesal).**

**III)- HONORARIOS oportunamente, según lo considerado**

**IV)- NOTIFÍQUESE a la Sra. Fiscal Civil, Comercial y del Trabajo de este Centro Judicial.**

**HÁGASE SABER.-**

**Actuación firmada en fecha 13/05/2025**

Certificado digital:

CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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