

Expediente: **3502/18**

Carátula: **PEREZ SOSA MARIA LUISA Y OTRO C/ ALCANTARA PEDRO ZELAYA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **29/06/2024 - 00:00**

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

27264452533 - OCARANZA, ARTURO ISIDRO-ACTOR/A

27264452533 - PEREZ SOSA, MARIA LUISA-ACTOR/A

90000000000 - SAMARA, MIGUEL JUAN-DEMANDADO/A

30716271648511 - ZELAYA ALCANTARA, PEDRO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 3502/18



H102325020028

San Miguel de Tucumán, 28 de junio de 2024.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**PEREZ SOSA MARIA LUISA Y OTRO c/ ALCANTARA PEDRO ZELAYA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 3502/18 – Ingreso: 25/10/2018), de los que

RESULTA:

Que en fecha 25/10/2018 se presentan María Luisa Perez Sosa, DNI 10.826.460 y Arturo Isidro Ocaranza DNI 5.521.668, ambos con domicilio en calle San Lorenzo S/N-de la localidad de Río Colorado, Departamento Leales, con el patrocinio letrado de la Dra. María Luisa Ferreyra, e inician proceso de prescripción adquisitiva de dominio en relación a un inmueble ubicado en calle San Lorenzo S/N- Río Colorado, identificado con Padrón 79.108- Matrícula 16.159- Orden 127- Circunscripción I-Sección F- Lámina 277- Parcela 563- según plano N°77.841/18, en contra de quien resultare propietario, a fin de que se declare el mismo prescripto a favor de su mandante.

Manifiestan que poseen animus dominis el inmueble, en forma ostensible y continua desde el 14/10/1987 (fecha en la que celebran un Boleto de Compra Venta) y realizan desde entonces diferentes actos posesorios como mejoras y el pago de impuestos. Indica que en el inmueble se construyó la vivienda familiar.

Acompaña plano de mensura n° 77.842/18- expte 8411-3-18 confeccionado por el ingeniero agrimensor Raul Sabeh. Cita jurisprudencia y derecho que tengo por reproducido.

Ofrece prueba documental e inspección ocular.

En fecha 05/12/2018 se dispone que se coloque el cartel indicativo en el inmueble objeto de la litis de acuerdo a lo establecido en la Acordada n° 381/2016.

A fs 127 corre agregado informe (folio real) del Registro Inmobiliario de Tucumán, en que consta que el titular de dominio del inmueble identificado con la Matrícula F-01899 es el Sr. Miguel Juan

Samara.

En fecha 14/11/2019 la Dirección General de Catastro- Departamento de Inmuebles Fiscales informa que el inmueble identificado con el Padron n° 79.108 no se encuentra inscripto como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. Asimismo informa que el referido inmueble se encuentra empadronado a nombre de Zelaya Alcantará Pedro y que en dicho padrón se registra un plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre de María Luisa Pérez Sosa.

En fecha 13/02/2020 la Dirección de Registro Inmobiliario informa que el Padrón n° 79108 corresponde al antecedente registral F-1899.

El día 06/03/2020 se libró Oficio a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal a fin de que informe el último domicilio de Miguel Juan Samara, DNI 7.007.093, el cual fué contestado informándose que el ciudadano Miguel Juan Samara registraba su domicilio en Río Colorado- Leales- Tucumán- fallecido el 08/05/2010 en la localidad de Famaillá.

Se procede a publicar Edictos en el Boletín Oficial por el término de diez días, haciendo conocer la iniciación del presente juicio por prescripción adquisitiva y se cita a los herederos de Miguel Juan Samara DNI N°7.007.093, a fin de que dentro del término de seis días contesten demanda.

En fecha 17/12/2020 se presenta la Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, Dra. María Isabel Vidal Sanz, en el carácter de Defensor de Ausentes, asume la representación del presunto ausente y solicita se libre oficio a la Secretaría Electoral del Juzgado Electoral y a Mesa de Entrada Civil a fin de localizar al Sr. Zelaya Alcantara Pedro, en base a lo informado por la Dirección de Registro Inmobiliario y la Dirección General de Catastro.

Por su parte la Secretaría Electoral del Juzgado Federal contesta el oficio remitido y contesta que el Sr. Zelaya Alcantara Pedro no registra antecedentes en los archivos de dicha Secretaría ni en la Consulta Nacional. En consecuencia se procede a publicar Edictos en el Boletín Oficial por el término de diez días, citándose al Sr. Zelaya.

En fecha 26/05/2022 se presenta la Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, Dra. María Isabel Vidal Sanz, en el carácter de Defensor de Ausentes, asume la representación de Pedro Alcantara Zelaya y Miguel Juan Samara, y contestó la demanda solicitando su rechazo en mérito a los fundamentos allí expuestos a los que me remito y doy por reproducidos, y que en lo sustancial consisten en una negativa general y particular de los hechos y derechos invocados por el actor, como que no se encuentren reunidos los requisitos legales para hacer lugar a la pretensión del usucapiente respecto del inmueble cuya posesión invoca.

Abierta la causa a pruebas (v. decreto de fecha 21/06/2022), se realiza la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas con la presencia de la Sra. Defensora de Ausentes, los actores junto a su letrada patrocinante, y se procede a proveer las pruebas presentadas por ambas partes, los actores presentan prueba instrumental, informativa, testimonial, pericial y de informe ambiental; y la demandada por su parte sólo ofrece prueba instrumental.

En fecha 11/05/2023 se llevó a cabo la audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva, en la misma se produjo la prueba testimonial del cuaderno Actor 2, y las partes del proceso procedieron a alegar de manera oral. En la misma se pusieron los autos para sentencia y se ordenó practicar la correspondiente planilla fiscal.

En fecha 24/05/2023 se presenta por secretaría el informe actuarial del cual surge que se produjeron todas las pruebas ofrecidas por ambas partes.

El día 27/06/2023 emite dictamen el Ministerio Público Fiscal, el cual no se opone al progreso de la acción y mediante providencia del 12/08/2023 se dispone el pase del expediente a despacho para dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos. María Luisa Perez Sosa y Arturo Isidro Ocaranza inician proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en contra de Pedro Alcantará Zelaya y Miguel Juan Samara, y/o contra quienes resulten titulares de dominio del inmueble ubicado en calle San Lorenzo S/N- Río Colorado, por cuanto sostienen ejercer actos posesorios a título de dueños desde el año 1987. A fin de precisar el objeto del juicio, se adjunta Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n°77.841/18, en el que se identifica el inmueble a prescribir de la siguiente manera: Padrón 79.108- Matrícula 16.159- Orden 127- Circunscripción I-Sección F- Lámina 277- Parcela 563- matrícula registral F-1899.

Tratándose de un juicio contencioso que debe “ejercerse contra quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble” (art. 24 Ley N° 14.159), tengo presente que la Dirección General de Catastro informó que el inmueble Padrón n° 79.108, se encuentra empadronado a nombre de Zelaya Alcantará Pedro, y por su parte el Registro Inmobiliario informó que el inmueble identificado con la Matrícula F-01899 pertenece al Sr. Miguel Juan Samara como titular de dominio. Por la parte demandada se presentó la Sra. Defensora de Ausentes de la Ila. Nominación, quien contesta demanda solicitando se rechace la misma, por no encontrarse dados en autos los recaudos exigidos por la ley para la procedencia de esta acción. De esta manera queda trabada la litis.

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

2. Ley aplicable. Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo atento a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b"). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código Velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

3. Encuadre jurídico. Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente.

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

En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1.911 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1.928 dispone que: “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el artículo 1.899 CCCN.

Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos animus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.

4. La posesión. Sus elementos. En orden a ello, es preciso indagar si el inmueble objeto de esta litis puede considerarse de propiedad o posesión del actor, con las connotaciones que exige la ley. Al

respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o animus domini, habiendo seguido en este punto nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos, uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el “señorío fáctico” al que aludía López de Zavalía. Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2.524, 3.948 y conc. Cód. Civ. Siendo este uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho.

Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una desadquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público.

Por otro lado, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscrito como tal. Así, según los informes emitidos por la Dirección General de Catastro, el inmueble padrón n° 79.108, se encuentra empadronado a nombre de Zelaya Alcantará Pedro, mientras que el Registro Inmobiliario informó que el inmueble identificado con la Matrícula F-01899 pertenece al Sr. Miguel Juan Samara. En consecuencia, dado que el art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto la litis se encuentra trabada con quienes aparecen como titulares del inmueble en cuestión, y habiendo sido citado por edictos los demandados- atento a que se desconoce su paradero conforme surge de los informes de la Secretaría Electoral, no obstante no se presentaron encontrándose garantizado su derecho de defensa en juicio, habiendo asumido su representación la Defensora de Ausentes.

Asimismo, a fs. 107 obra del plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 77.842, Expte. 8411-3-18 de fecha 12/04/2018 suscrito por el ingeniero civil Raul Sabej y aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b ley 14.159). Éste tiene por objeto individualizar el inmueble, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, de modo que exista coincidencia entre el inmueble en su aspecto físico y el título que resultare. El plano de mensura acompañado hace referencia al Padrón 79.108- Matrícula 16.159- Orden 127- Circunscripción I- Sección F- Lámina 277- Parcela 563- Superficie según mensura 286,6347 m² cuadrados. Con ello, considero que se encuentra debidamente cumplido el requisito de identificación del objeto de la usucapión, conforme se referenciara ut supra. Sin perjuicio que es preciso aclarar que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b, ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años; pues tiene por finalidad solamente la concreta individualización del fundo que se pretende usucapir.

5. Las pruebas: Entrando al estudio de lo aquí planteado, se tiene en cuenta que la prescripción adquisitiva exige una posesión continua durante 20 años del bien, para lo cual no se requiere justo título ni buena fe. A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir que ha poseído efectivamente en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se merita con criterio estricto atento a que es una manera excepcional de adquirir el dominio y que en esta clase de procesos está interesado el orden público.

En el supuesto de autos, los actores manifiestan que acreditan la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio desde el año 1987, fecha en la que celebran un Boleto de Compra Venta por el cual adquieren el inmueble.

La prueba de la posesión actual y el estado de la misma se efectiviza principalmente a través de una inspección ocular o un informe socio-ambiental, siendo a cargo del usucapiente su ofrecimiento e impulso procesal a efectos de su producción. Los actores ofrecen y producen prueba socio-ambiental a fin de acreditar su posesión, la misma se lleva a cabo el día 19/10/2022 por parte del licenciado Luis Alberto Soto, trabajador psicosocial multifuero del Poder Judicial, el cual mediante informe n° 88 manifiesta que "el matrimonio Pérez Sosa-Ocaranza desde hace 30 años aproximadamente ocupa un lote donde se encuentra emplazada una vivienda de construcción mixta: madera y material. Las dependencias son: galería-garaje, living comedor, dos dormitorios, sector de machimbrada revestida de material, los otros ambientes de material son: cocina, tres dormitorios, un salón de reunión familiar y en el fondo se ubican un lavadero y un depósito de herramientas y una galería. El mobiliario es sencillo y básico. Se observa orden y pautas de limpieza. Los vecinos consultados "reconocen a los Sres. María Luisa Pérez Sosa y Arturo Isidro Ocaranza como ocupantes de la vivienda de San Lorenzo s/n y los mismos realizaron la construcción de la vivienda que ocupan desde hace 30 años aproximadamente".

Por otra parte, a fin de identificar el inmueble a usucapir los actores presentaron prueba pericial arquitectónica, la cual fue realizada el día 27/03/2023 por la arquitecta Ana Laura Gómez Jacob, perito designada, y de cuyo informe surge: 1) Que el inmueble se encuentra sito en calle San Lorenzo entre calle Belgrano hacia el Oeste y Ruta 157 hacia el Este, localidad de Río Colorado, Departamento de Leales, Provincia de Tucumán; 2) Que en la vivienda se advierte la existencia de varias construcciones con distinto estilo arquitectónico dentro del mismo predio, aunque unificadas conformando morfológicamente una sola unidad.

Las diferentes construcciones son las siguientes: a)- Hacia el frente del terreno una platea y cubierta de losa de hormigón y techo de chapa ondulada, b)- A continuación, una construcción prefabricada asentada sobre una platea de hormigón, c)- Por último, adosada, y en la misma línea de edificación, una construcción tradicional, d)- Hacia el fondo del terreno, separada de esas edificaciones, una precaria construcción independiente.

En tanto que, para adquirir la propiedad ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exteriorizan la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). Al respecto el inc. c) del artículo 24 de la ley 14.159, en los juicios de prescripción adquisitiva "Será especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión"

Así, en orden a acreditar el animus domini se adjuntaron boletas de servicios (luz y agua) pagados a nombre de Perez Sosa de Ocaranza por los períodos 2005 hasta el 2018, todas en originales que se

encuentran reservada en caja fuerte del Juzgado y que en este acto tengo a la vista.

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

Y, lo mismo, cabe ponderar del pago de boletas de servicios esenciales, ya que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión, Así, se ha resuelto: "No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales de la prescripción adquisitiva, exteriorizando con ello el animus domini." CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014.

Con respecto al pago de servicios e impuestos, nuestros Tribunales han sostenido que: "En cuanto a la prueba en la Prescripción adquisitiva - debe señalarse que el pago de impuestos, tasas y contribuciones no constituye un acto posesorio; sólo es idóneo para exteriorizar el animus domini. No prueba el corpus posesorio, o poder de hecho sobre las cosas, lo que es inherente a la posesión. Es que el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia de "animus" pero nada prueba con relación al "corpus" posesorio". (DRES.: RUIZ – AVILA - CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 - AUTINO ALDO RUBEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 27 Fecha - Sentencia: 13/02/2015). "La apelante afirma que la prueba de pago de los impuestos es insuficiente para acreditar la posesión, pues no constituye acto posesorio. Sobre el particular diré que, si bien al pago de los impuestos no cabe atribuirle la entidad de acto posesorio, sirve como referencia temporal para establecer la fecha a partir de la cual tuvo punto de inicio la voluntad de poseer y, en el caso, los documentos presentados por la actora aprehenden un período de tiempo superior a los veinte años que exige la ley para la adquisición del dominio por usucapión.- DRES.: AVILA - DAVID. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 GRISI MARIA TERESA MERCEDES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 259 Fecha Sentencia: 24/06/2015".

Para justificar el corpus posesorio los actores ofrecieron prueba instrumental y testimonial. En la prueba documental la parte actora, aparte de adjuntar boletas de servicios, adjunta Boleto de Compra Venta que data del año 1987, por el cual Manuela Hortensia Gimenez le vende a los actores un terreno que es parte integrante de una mayor extensión, ubicado en Río Colorado, departamento Leales. Respecto al Boleto de compraventa, constituye un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa (cf. Sent. N° 219 de fecha 05/06/2017, CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1). En sentido coincidente, se ha manifestado nuestra Jurisprudencia, al sostener que: "De lo establecido en el último párrafo del art. 2355 del Código Civil, no surge que la posesión se adquiera mediante boleto de compraventa, pues dicho contrato "...no es nunca un modo de adquisición de la posesión, porque esta no se da con palabras. Será siempre necesaria la tradición, sirviendo el boleto de causa jurídica a la adquisición de la posesión." (Conf. CCCTuc, fallo 229 de fecha 29/07/91), pero constituye en la opinión del juez a quo

un indicio claro de la época en que comenzó a poseer el actor, máxime si se tiene presente que el instrumento tiene fecha cierta y el propio demandante refiere que desde esa fecha del boleto es el único dueño”. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN –Sala 2 Nro. Sent: 447 Fecha Sentencia 16/08/2017; “Del análisis de las constancias de autos surge que no se ha controvertido la existencia y contenido del boleto de compraventa al que se refiere el escrito de demanda y que se encuentra agregado al expediente, lo que en las concretas circunstancias de la causa implica un reconocimiento de la fecha de inicio de la posesión alegada por los actores. Este instrumento, demuestra la intención de adquirir el inmuebles objeto de la litis por parte de los actores, adquisición que si bien no se hizo con la formalidad impuesta, es decir instrumentada en una escritura pública, constituye prueba indicativa del tiempo en que el causante comenzó a poseer”.- CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN- Sala 3 Nro. Sent: 496 Fecha Sentencia 26/09/2017.

Cabe precisar que la adquisición de la posesión fundada en un título (Boleto de Compraventa), genera la presunción de que el inicio de la posesión tuvo lugar en la fecha del título, salvo prueba en contrario, la que no se produjo en autos. Es decir, en esta causa no existe elemento de prueba alguno que contradiga que el actor adquirió la posesión del terreno en la fecha de celebración del Boleto de Compraventa, que data del año 1987.

En el cuaderno de pruebas n° 3 produce prueba testimonial, la que coadyuva de manera favorable al actor. Los testigos Ricardo Alberto Brito, DNI 12.027.943, Victor Manuel Lazarte, DNI 8.066.844 y Ramón Argentino Contreras, DNI 11.246.403 son coincidentes en señalar que conocen al Sr. Ocaranza y a la Sra. Perez Sosa por ser sus vecinos (todos viven desde niños en Río Colorado), que los actores viven en el inmueble de calle San Lorenzo S/N de Río Colorado desde hace más de 30 años como dueños, que nunca nadie les reclamó la devolución del inmueble, que su vivienda era una prefabricada que luego se refaccionó con ladrillos adicionando habitaciones de materia. Dicen que en ese inmueble vivió hace más de 30 años el matrimonio y que hoy en día son dos personas mayores.

Analizadas las declaraciones brindadas, las mismas lucen concordantes entre sí como con los hechos invocados por los actores, no advirtiéndose contradicciones en sus dichos, los que por el contrario se muestran coherentes y verosímiles, sin que por lo demás el hecho que alguno de ellos haya manifestado ser amigo del Sr. Ocaranza, ello por sí solo no lo inhabilita como testigo, en virtud que son personas mayores de edad que viven en un pueblo pequeño y se conocen desde siempre, razón por la cual no haré lugar a la tacha realizada por la demanda en la persona del Sr. Brito.

Por compartirla, considero aplicable al presente caso, la siguiente doctrina legal de nuestro máximo tribunal de Justicia, cuando sostuvo: “Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte actora; de que se efectuaron actos posesorios consistentes en construcciones, correspondiendo destacar el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carece de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de impuestos comunal y provincial, en la inspección ocular, en el dictamen pericial y en los informes del prestatario del servicio de agua. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus rem sibi habendi invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapión petitionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos

necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia”. (DRES. GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR – POSSE - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte - FERNANDEZ HUGO ROQUE Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 378 - Fecha Sentencia 27/03/2017 - Registro: 00047941-02).

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

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales, de inspección ocular y testimoniales, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que los actores ocuparon y ejercieron la posesión del inmueble objeto de litis, por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción.

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

También se aclara que, ante la ausencia de prueba sobre la concurrencia de causales de suspensión o interrupción del plazo de prescripción, el mismo es computado a la fecha de dictado de la presente sentencia.

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

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, especialmente el boleto de compraventa del año 1987, por el cual los actores adquieren el terreno, que es objeto de este juicio, considero acreditado que ellos comenzaron a poseer el inmueble ubicado en calle San Lorenzo S/N- (entre calle Belgrano hacia el Oeste y Ruta 157 hacia el Este -Río Colorado) identificado con Padrón 79.108- Matrícula 16.159- Orden 127- Circunscripción I-Sección F- Lámina 277- Parcela 563-, desde el día 14/10/1987, fecha en la que

adquiriera el inmueble por compra instrumentada en Boleto de Compra-venta. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el inmueble, el 14/10/2007.

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

Por último, resta abordar las costas del proceso, las que atento el resultado arribado, la falta de contradicción y la intervención de la Defensoría de Ausentes en representación de algunos demandados, se imponen por el orden causado (arts. 61 y 479, in fine, del CPCyCT vigente).

6)- Honorarios, oportunamente.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA promovida por María Luisa Pérez Sosa, DNI 10.826.460 y Arturo Isidro Ocaranza DNI 5.521.668, conforme lo considerado. En consecuencia, DECLÁRASE adquirido a su favor el dominio del inmueble ubicado en calle San Lorenzo S/N- (entre calle Belgrano hacia el Oeste y Ruta 157 hacia el Este -Río Colorado) identificado de la siguiente manera: Padrón 79.108- Matrícula 16.159- Orden 127- Circunscripción I- Sección F- Lámina 277- Parcela 563- de una superficie de 286,6347 m2, e identificado en el Registro Inmobiliario con la Matrícula F-01899 inscrita a nombre de Miguel Juan Samara, conforme Plano de Mensura Para Prescripción Adquisitiva N° 77.842, Expte. 8411-3-18 de fecha 12/04/2018

II.- FIJAR el día 14/10/2007 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1.899 del actual Código Civil y Comercial (ex artículo 4.015 del C.C.), dando cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 1.905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.

III.- IMPONER las costas de este proceso por su orden (arts. 61 y 479, párrafo final, del CPCyCT).-

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

V.- OFÍCIESE a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 77.842, Expte. 8411-3-18 de fecha 12/04/2018, y en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y oficie al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción,

VI.-RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER GVDLMGS.-

DR. PEDRO ESTEBAN YANE MANA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA I NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 28/06/2024

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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