Expediente: **3489/15**
Carátula: **LOPEZ BEATRIZ GRACIELA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VII**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **23/06/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - OVIEDO, RAUL EDUARDO-DEMANDADO/A
20312538173 - OVIEDO, LUIS EDUARDO-APODERADO/A COMÚN DE LA PARTE DEMANDO/A
20144106920 - LOPEZ, BEATRIZ GRACIELA-ACTOR/A
27260291438 - LUGONES, GABRIELA FERNANDA-POR DERECHO PROPIO
30715572318221 - FISCALIA CIVIL Y COMERCIAL Y DEL TRABAJO II NOM
20312538173 - OVIEDO, CARMEN LUCRECIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20312538173 - OVIEDO, GERARDO ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20312538173 - OVIEDO, ANGEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20312538173 - OVIEDO, MARIA ISABEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20312538173 - OVIEDO, RAUL ALBERTO-DEMANDADO/A
20312538173 - OVIEDO, MARCELO GUSTAVO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20312538173 - MEDINA, DINA BERTA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20312538173 - OVIEDO, FATIMA MAGDALENA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VII

ACTUACIONES N°: 3489/15

H102074464799

Autos: LOPEZ BEATRIZ GRACIELA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte: 3489/15. **Fecha Inicio:** 21/10/2015. **Sentencia N°**: **394**

San Miguel de Tucumán, 22 de junio de 2023

Y VISTOS: los autos "LOPEZ BEATRIZ GRACIELA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

I.- Se apersona Beatriz Graciela López, DNI 12.654.985, con domicilio en calle Martín Fierro n° 33 (antes 219/256) Banda del Río Salí, a través de su abogada patrocinante Dra. Gabriela Fernanda Lugones, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de la propiedad ubicada en calle Martín Fierro n° 33 (chapa anterior 219/256) Banda del Río Salí (fs. 5/7, escrito de fecha 21/10/2015).

Cuenta que, conforme surge del pedido de extensión en el protocolo del Boleto de compraventa, de fecha 12/09/1962, la propiedad en cuestión fue vendida por Gregorio Cabeza al Sr. Luis Teseyra, manifestando como antecedente dominial la propiedad de Faustina Juárez Lastra de Oviedo y Raúl

Eduardo Oviedo (titulares registrales del inmueble en ese entonces).

Continúa diciendo que el 10/07/1984 el inmueble fue vendido por el Sr. Luis Teseyra a su madre Irma Carmen López, quien ya residía en este antes de la confección del boleto. Agrega la actora que, posteriormente, al contraer matrimonio con el Sr. Ángel Marcelo Sánchez, ambos fueron a vivir en el inmueble hasta la fecha, accediendo a la posesión que ya detentaba su madre, hoy fallecida.

Afirma que detenta la posesión desde el año 1984, por accesión a la posesión que adquirió su madre mediante boleto de compraventa, excediendo de esa forma los años requeridos por ley para la prescripción de la propiedad. Añade que ya en el documento de su madre figuraba tal domicilio, como así también en su acta de nacimiento.

Describe el inmueble, según Plano de Mensura: identificado como Libro 1 Serie C Folio 187 Año 1960, Departamento Cruz Alta, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 34, Manzana 20, Parcela 8, Padrón 270.875, Matrícula 1523, Orden 957; con una superficie total de 343.5895 m2; cuyas medidas son: del pto. 1-2: 9,49 m; del 2-3: 35,22 m; 3-4: 9,98 m; 4-1: 35,39 m. Linderos: Al Norte: calle Martín Fierro, al Sur: Raúl Benítez y otra; al Este: Oscar Jesús Flores; y al Oeste: Alberto César Ruíz.

Respecto a los actos posesorios, refiere que durante estos 31 años se construyó, con el esfuerzo de su madre y posteriormente el suyo y de su familia, la vivienda que ocupan actualmente, contando con todas las comodidades, lo que demuestra que el inmueble nunca fue abandonado. Indica que, más aún, la posesión *animus domini* empieza mucho antes de que fuera adquirida por la Sra. Irma del Carmen López, ya que los Sres. Cabeza y Teseyra habían empezado con el pago de impuestos y la construcción precaria, que continuó cuando su madre adquirió la propiedad con el pago de impuestos y actualmente se hizo el traspaso de estos y plan de pago a nombre suyo. Agrega que, además de los impuestos correspondientes a la Banda del Río Salí, se abonan las boletas de luz y demás insumos del inmueble.

Aclara que el Sr. Raúl Oviedo en el año 2009 pretendió desalojarla, mediante juicio de desalojo incoado en su contra y de su marido (su madre había fallecido a esa fecha), el cual perdió, siendo ese el único reclamo ilegítimo, ya que vendió la propiedad por boleto pretendiendo recuperarla más de 40 años después sin éxito.

Asegura que todo lo expuesto prueba en forma acabada su posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de poseer para sí, por un período superior a los 30 años, y reconocida por todos los vecinos colindantes.

Respecto al titular registral, menciona que en el informe del Registro Inmobiliario, figuran como titulares registrales del inmueble la Sra. Faustina Juárez Lastra (viuda de Oviedo) y Raúl Eduardo Oviedo, ambos fallecidos, siendo su único heredero el Sr. Raúl Eduardo Oviedo cuyo domicilio desconoce.

Por último, funda su derecho y ofrece pruebas.

II.- En presentación del 15/12/2015 (fs. 41) la actora López Beatriz Graciela denuncia que existen otros hijos de su madre Irma Carmen López, a saber: José Eugenio López DNI 12.654.489 y Víctor Hugo Teseyra DNI 14.716.884. Asimismo acompaña documentación original. Aclara que el resto de la documentación original se encuentra en Caja Fuerte del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I° Nom. en los autos “Oviedo Raúl Eduardo c/ López, Irma Carmen s/ desalojo” Expte. 3574/09.

Por decreto del 29/12/2015 (fs. 43) se ordena reservar la documentación original en Caja Fuerte del Juzgado y citar a los herederos (de la madre de la actora) para que se apersonen a estar a derecho en la presente causa.

Notificados estos, conforme cédulas obrantes a fs. 45 y vta.47 vta., no se apersonaron en autos.

III.- Librados los oficios de rigor, la Dirección General de Catastro, da cuenta que el inmueble no es propiedad del Superior Gobierno de la Provincia (fs. 52). Posteriormente, el organismo informa sobre el padrón n° 270875: 1) Ubicación: Departamento: Cruz Alta; Municipalidad: Banda del Río Salí; Dirección: Martín Fierro n° 31. 2) Extensión: Medidas: lado Norte: 10 m; lado Sur: 10 m; lado Este: 35 m; y lado Oeste: 35 m; Superficie: 350 m2. 3) Linderos: Norte: Calle Martín Fierro; Sur: padrón n° 270906; Este: padrón n° 270876; Oeste: padrón n° 270874.En el mismo informe se adjunta la valuación fiscal, la que dejo por reproducida (fs. 55/58).

Por su parte, el Registro Inmobiliario remite folio electrónico de la matrícula A-15407 (Cruz Alta), inmueble ubicado en Martín Fierro 31 Cruz Alta; Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. K, Manz./Lam. 573 d, Parc. 8, Padrón Inmobiliario n° 270875, Matrícula Catastral n° 1523/957; Medidas, Linderos y Superficie s/ Título: mide 10 m de frente por 35 m de fondo; linda: N: calle Martín Fierro; S: lote 8; E.: lote 38; O: lote 40, superficie 350 m2; Antecedente dominial L°: 00001- F°: 187- S/C-Zna.: A; Titularidad de dominio: el 100% a nombre de Oviedo Raúl Eduardo L.E 7.034.728, Hijuela en juicio: Juarez Lastra Faustina s/ sucesión. Expte. 1953/05, Juzg. Civ. Flia. y Suc. 6° Nom., Auto declaratoria: 26/08/2005; Auto adjudicación: 04/08/2006. Entró en fecha 28/06/2007 (fs. 62/63).

IV.- A fs. 82 obra contestación de oficio del Juzgado de Paz de la Banda del Río Salí, que da cuenta acerca de la instalación del cartel previsto por Acordada 381/16.

V.- Por providencia del 26/10/2017 (fs. 86) se ordena correr traslado de la demanda a Oviedo Raúl Eduardo.

El 24/11/2017 (fs. 89) se ordena la anotación preventiva del inmueble objeto de esta litis.

A fs. 101 vta. obra cédula de notificación del traslado de la demanda, en la que el oficial notificador hace saber que “siendo atendido por una persona de la casa, quien dijo ser Carmen Lucrecia Oviedo DNI 10.825.813, quien manifiesta que el Señor Raúl Eduardo Oviedo falleció hace 6 años aproximadamente. A quien notifiqué con copia de la presente (...) Quien se niega a firmar”.

VI.- Librado oficio, Mesa de Entradas Civil informa que no registra sucesiones a nombre de Oviedo Raúl Eduardo LE 07.034.728 (fs. 108).

A su turno, la Secretaría Electoral hace saber que el ciudadano Oviedo Raúl Eduardo, registra domicilio en Los Puestos, Leales, Tucumán, y que ha fallecido el 12/05/2011 (fs. 110 vta.).

VII.- Por proveído del 26/10/2018 (fs. 116) se cita y se corre traslado de la demanda a los herederos del Sr. Oviedo Raúl Eduardo.

A fs. 119 obra cédula por la cual se notifica a los herederos del demandado, en la que el oficial notificador informa que “siendo atendido por su hija Carmen Lucrecia Oviedo DNI 10.825.813 a quien notifiqué con copia de la presente (...). Quien se niega a firmar”.

VIII.- El 20/12/2018 (fs. 133/136) se apersonan: 1) Dina Berta Medina DNI 2.796.584 (cónyuge), 2) María Isabel Oviedo DNI 11.382.272, 3) Carmen Lucrecia Oviedo DNI 10.825.813, 4) Luis Eduardo Oviedo DNI 21.327.963, 5) Fátima Magdalena Oviedo DNI 17.926.092, 6) Gerardo Antonio Oviedo

DNI 14.046.246 y 7) Ángel Oviedo DNI 12.115.598; con el patrocinio letrado del Dr. Sebastián Francisco Herrero, y contestan demanda. En primer lugar, realizan la negativa general y particular de los términos de la demanda y luego relatan su versión de los hechos.

Afirman que la actora nunca tuvo la posesión del inmueble, más aún teniendo en cuenta que reconoce expresamente que Raúl Oviedo ejercitó en el año 2009 acciones posesorias en su contra.

Cuentan que su padre Raúl Ernesto (sic) Oviedo, en el carácter de hijo único universal heredero de Faustina Lastra Juárez de Oviedo, adquirió en fecha 04/08/2006 el 100% del inmueble sito en Martín Fierro n° 31, Banda del Río Salí, Departamento de Cruz Alta, Tucumán, identificado con el Padrón Catastral n° 270875, Mat. Cat. A-15407, conforme se acredita mediante hijuela expedida en el sucesorio de su abuela Juárez Lastra Faustina s/ sucesión. Expte. 1953/05, que tramitó ante el Juzgado en Flia. y Suc. de la VI Nom. del Centro Judicial Capital.

Refieren que lo expresado acredita el ejercicio público, pacífico e ininterrumpido de la posesión por su padre, al realizar los trámites judiciales necesarios en el año 2005, para la transmisión del dominio que le correspondía por vía hereditaria de su madre Faustina Juárez. Agregan que tras su fallecimiento continuaron ejerciendo la posesión de dicho inmueble, abonando los tributos correspondientes.

Menciona que la documentación acompañada por la actora corresponde a otro inmueble (DNI, acta de nacimiento, boleta de EDET, etc.).

Ponen de resalto que la actora no acredita pago alguno de impuestos provinciales, municipales, ni servicios durante el transcurso de 20 años en forma contínua e ininterrumpida, adjuntando papeles inoficiosos y de fechas recientes al fallecimiento de su padre.

Señalan que los instrumentos adjuntados por la actora no invisten el carácter de boletos de compraventa, al no encontrarse las firmas de las partes certificadas por escribano público, y el supuesto vendedor Luis Teseira no acredita la titularidad dominial. Asimismo mencionan que en los citados instrumentos, cuya validez impugnan, no se encuentran consignados los datos catastrales que identifican al inmueble, como así tampoco su matrícula registral, no guardando publicidad registral y resultando inoponibles al titular registral.

Observan que a la fecha carece de vigencia el plano para prescripción adquisitiva n° 71585/15.

IX.- Luego, en presentación del 25/03/2019 (fs. 156/157) los herederos acompañan actas de nacimiento, de defunción y matrimonio, a fin de acreditar vínculos.

Por decreto del 17/05/2019 (fs. 162) se tiene por apersonados a los herederos, se les da intervención de ley, se tiene por contestada la demanda y se ordena correr traslado de la documentación. Mediante escrito del 04/06/2019 (fs. 169) la parte actora contesta vista, sin hacer referencia a la documentación acompañada por los herederos.

El 03/06/2019 (fs. 165) designan como apoderado común al Sr. Luis Eduardo Oviedo.

X.- El 12/06/2019 (fs. 170) se ordena correr traslado de la demanda a Oviedo Raúl Alberto y que se denuncie domicilio de Marcelo Gustavo Oviedo.

En presentación del 24/07/2019 (fs. 173) se apersona el heredero 8) Marcelo Oviedo y ratifica la contestación de demanda de los restantes herederos.

XI.- El 28/08/2019 (fs. 177) la actora se presenta con nuevo patrocinio letrado del Dr. Fernández Sixto Guillermo.

XII.- A fs. 199 vta. la Secretaría Electoral informa que el ciudadano Oviedo Raúl Alberto registra domicilio en B° Los Frenos, Mz B, Lote 1, Banda del Río Salí

En fecha 18/08/2020 el Sr. Raúl Alberto Oviedo fue notificado de la demanda (conf. actuación del 19/08/2020).

El 27/08/2020 se apersona 9) Raúl Alberto Oviedo y contesta demanda en similares términos que los demás herederos. Además, acompaña digitalmente un contrato de alquiler de fecha 20/05/1954 a los fines de acreditar el contínuo ejercicio de actos posesorios de parte de su abuelo Ángel Oviedo.

El 22/06/2021 se ordena correr traslado de la documentación acompañada por el heredero Raúl Alberto Oviedo. El 08/07/2021 la actora impugna la documentación, desconociendo el contenido y las firmas insertas. Hace notar que el inmueble al que hace referencia el contrato de locación no se corresponde con el inmueble objeto de la litis.

XIII.- En el presente proceso se ha implementado el trámite de la oralidad, de conformidad con lo previsto por Acordada 1079/2018 y arts. 30, 38 y concordantes del CPCCT. En consecuencia, por decreto del 14/10/2021 se ordena la apertura a prueba y se fija fecha para celebrarse la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

El 08/02/2022 se ha realizado la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

En fecha 17/05/2022 se ha llevado a cabo la Segunda Audiencia.

En estos se han ofrecido y producido las siguientes pruebas según informe de la Actuaria de fecha 17/05/2022: De la actora: Instrumental: Producida. Informativa: Parcialmente producida. Testimonial: Parcialmente producida. Inspección Ocular: Producida. De los demandados: Instrumental: Producida. Informativa: Parcialmente Producida. Confesional: Producida.

XIV.- Ambas partes han alegado por escrito, la actora lo ha hecho por presentación del 19/05/2022, mientras que los herederos del demandado hicieron lo propio mediante escrito del 30/05/2022.

Practicada planilla fiscal, esta ha sido repuesta por la actora en fecha 29/06/2022 y, respecto a los demandados, por providencia del 07/07/2022 se ha dispuesto que el monto no reviste interés fiscal (conf. Resolución Ministerial N° 264/ME/2021).

La Sra. Agente Fiscal ha emitido dictamen mediante presentación del 10/08/2022, pronunciándose por el rechazo de la acción.

En consecuencia, por proveído del 23/08/2022 se han llamado los autos para sentencia, encontrándose los presentes en condiciones de emitir pronunciamiento.

CONSIDERANDO:

I.- La litis

Beatriz Graciela López interpone acción de prescripción adquisitiva larga en contra de Raúl Eduardo Oviedo L.E. 7.034.728, respecto del inmueble ubicado en Martín Fierro n° 33 (chapa anterior 219/256) Banda del Río Salí.

Refiere que el inmueble fue vendido el 10/07/1984 por el Sr. Luis Teseyra (quien a su vez lo obtuvo por compra al Sr. Gregorio Cabeza el 12/09/1962, cuyo antecedente dominial fue Faustina Juárez Lastra de Oviedo y Raúl Eduardo Oviedo) a su madre Irma Carmen López, que ya vivía desde antes

allí. Añade que, posteriormente, al contraer matrimonio, fue a vivir al inmueble con el Sr. Ángel Marcelo Sánchez, accediendo a la posesión que detentaba su madre ya fallecida.

Alega la posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de poseer para sí, desde el año 1984, por accesión a la posesión de su madre, es decir, por un período superior a los 30 años.

Describe el inmueble a prescribir, según Plano de Mensura: identificado como Libro 1 Serie C Folio 187 Año 1960, Departamento Cruz Alta, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 34, Manzana 20, Parcela 8, Padrón 270.875, Matrícula 1523, Orden 957; con una superficie total de 343.5895 m2; cuyas medidas son: del pto. 1-2: 9,49 m; del 2-3: 35,22 m; 3-4: 9,98 m; 4-1: 35,39 m. Linderos: Al Norte: calle Martín Fierro, al Sur: Raúl Benítez y otra; al Este: Oscar Jesús Flores; y al Oeste: Alberto César Ruíz.

En cuanto a los actos posesorios, asegura que en estos 31 años se construyó la vivienda que ocupan actualmente, con el esfuerzo de su madre y posteriormente el suyo y de su familia; y que la posesión animus domini empezó mucho antes de que fuera adquirida por su madre, ya que los Sres. Cabeza y Teseyra habían comenzado con el pago de impuestos y la construcción precaria.

Menciona el juicio de desalojo, iniciado por Raúl Oviedo en el 2009, en su contra, el cual no tuvo resultado exitoso.

La Dirección General de Catastro, dió cuenta de que el inmueble no es propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, y luego informó sobre el padrón n° 270875: 1) Ubicación: Departamento: Cruz Alta; Municipalidad: Banda del Río Salí; Dirección: Martín Fierro n° 31. 2) Extensión: Medidas: lado Norte: 10 m; lado Sur: 10 m; lado Este: 35 m; y lado Oeste: 35 m; Superficie: 350 m2. 3) Linderos: Norte: Calle Martín Fierro; Sur: padrón n° 270906; Este: padrón n° 270876; Oeste: padrón n° 270874. En el mismo informe se adjuntó la valuación fiscal.

A su vez, el Registro Inmobiliario remitió folio electrónico de la matrícula A-15407 (Cruz Alta), inmueble ubicado en Martín Fierro 31 Cruz Alta; Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. K, Manz./Lam. 573 d, Parc. 8, Padrón Inmobiliario n° 270875, Matrícula Catastral n° 1523/957; de la cual surge que el titular registral es Oviedo Raúl Eduardo.

Se han apersonado en autos los herederos de Oviedo Raúl Eduardo: 1) Dina Berta Medina (cónyuge supérstite), 2) María Isabel Oviedo, 3) Carmen Lucrecia Oviedo, 4) Luis Eduardo Oviedo (apoderado común), 5) Fátima Magdalena Oviedo, 6) Gerardo Antonio Oviedo, 7) Ángel Oviedo, 8) Marcelo Oviedo y 9) Raúl Alberto Oviedo (quien acompaña un contrato de alquiler del 20/05/1954 que fue impugnado por la actora); con el patrocinio letrado del Dr. Sebastián Francisco Herrero y contestaron demanda.

Aseguran que la actora nunca tuvo la posesión del inmueble y que su padre adquirió, en fecha 04/08/2006, el inmueble de la litis por hijuela expedida en el sucesorio de Juárez Lastra Faustina s/ sucesión. Expte. 1953/05, lo cual acredita el ejercicio público, pacífico e ininterrumpido de la posesión por parte de su padre, al realizar los trámites judiciales necesarios en el 2005 para la transmisión del dominio que le correspondía por vía hereditaria. Asimismo refieren que, tras el fallecimiento de su padre, continuaron el ejercicio de la posesión.

II.- Ley aplicable

A partir del 01/08/2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial Unificado de la Nación (CCCN), no obstante ello en el caso en el que pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1909 del Código Civil y Comercial, corresponde aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, puesto que las

leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7, Código Civil y Comercial).

III.- Encuadre Jurídico: Prescripción adquisitiva

Resulta necesario dejar sentado los presupuestos que serán necesarios para la procedencia de la acción, a fin de un análisis metódico y ordenado de la cuestión traída a estudio.

En primer término, cabe recordar que el derecho de propiedad se encuentra garantizado constitucionalmente en los arts. 14 y 17 de nuestra Carta Magna, los que consagran, respectivamente, el derecho a usar y disponer de la propiedad y su inviolabilidad. Así también, resultan de aplicación Tratados Internacionales de jerarquía constitucional enumerados en el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, en lo pertinente, Art. XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y Art. 21 Convención Americana sobre Derechos Humanos, llamada Pacto de San José de Costa Rica.

A esto debe agregarse que, en forma concordante, el art. 2510 CC enuncia: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad”.

De esta inteligencia, se infiere que el derecho real de dominio se encuentra revestido de un marco de perpetuidad, exclusividad y absolutidad.

Frente a estos caracteres, corresponde ver bajo qué circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “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 ley”. Es decir, que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditándose la posesión contínua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (cfr. arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y cts. del CC). Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones, o si las hubiera, debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el poseedor conforme lo dispone el art. 3986 del CC y queda sin efecto en los supuestos del art. 3987 CC, es decir, cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

A su vez, cabe tener presente que por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, la actora deberá cumplir fehacientemente los extremos exigidos por ley, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de domino. De ahí que será una carga procesal del accionante la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (corpus y animus), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (cfr. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed.Rubinzal- Culzoni, 2017, pág. 279).

Asimismo, a los requisitos mencionados se deberán adicionar las exigencias de la ley n° 14.159, que aluden a una clara individualización del inmueble pretendido, un correcto contradictorio con quien resulte titular del derecho de dominio y una estricta apreciación de las pruebas.

IV.- Análisis del caso traído a estudio

Bajo estas precisiones se analizará el caso traído a estudio.

A) Individualización del inmueble a prescribir

El inmueble ha sido individualizado mediante Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 71585/15 aprobado por la Dirección de Catastro en expte. 17413-M-15, el que identifica al inmueble de la siguiente manera: a nombre de Beatriz Graciela López, inmueble ubicado en el Depto. Cruz Alta, lugar: Banda del Río Salí, domicilio: Calle Martín Fierro n° 33 (antes n° 256); Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 34, Manz. 20, Parc. 8, Padrón 270.875, Mat. 1523, Orden 957; Nomenclatura Municipal: Padrón 270.875, Circ. I, Secc. 34, Manz. 20, Parc. 8; Registro Inmobiliario: Libro 1 Serie C Folio 187 Año 1960, Dpto. Cruz Alta, empadronado a nombre de Isabel Carmen Páez (en mayor extensión); superficie s/ mensura 343.5895 m2; que mide del 1-2: 9,49 m, 2-3: 35,22 m, 3-4: 9,98 m, 4-1: 35,39 m; que linda: al Norte con calle Martín Fierro, al Sur con Raúl Benitez y otra (padrón n° 270.906), al Oeste con Alberto César Ruiz (padrón n° 270.874) y al Este con Oscar Jesús Flores (padrón n° 270.876).

El plano ha determinado con exactitud superficie, medidas y linderos del terreno a usucapir, por lo que la parte actora ha cumplido con la individualización del inmueble en los términos del art. 24 ley 14.159.

B) Individualización del titular de dominio

La Dirección del Registro Inmobiliario de la Provincia ha remitido asiento registral del inmueble A-15407 (Cruz Alta), el que da cuenta que el titular registral del terreno a prescribir es Oviedo Raúl Eduardo en un 100%, por Hijuela en juicio: Juarez Lastra Faustina s/ sucesión. Expte. 1953/05, Juzg. Civ. Flia. y Suc. 6° Nom., Auto declaratoria: 26/08/2005; Auto adjudicación: 04/08/2006. Entró en fecha 28/06/2007.

C) Apreciación de las pruebas

En esta instancia es preciso recordar que habida cuenta que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente, de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, es decir, la que resulta de la combinación de pruebas simples, que aisladamente no hacen prueba por sí mismas pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (Claudio Kiper- Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed.Rubinzal-Culzoni, 2017, p.357). Bajo esas premisas se evaluará la prueba traída a juicio.

La prueba en autos consiste en:

De la actora:

* Instrumental:

- Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 71585/15 aprobado por la Dirección de Catastro en expte. 17413-M-15 (fs. 30).

- Boleta de la Municipalidad de La Banda del Río Salí (Tasa por Servicios Generales), año 2015, respecto del Padrón: 270875, Contribuyente: López Beatriz Graciela, Domicilio: Martín Fierro 33 B.R.S., con sello de “pagado” de septiembre de 2015 (fs. 32)

- Recibo de la Municipalidad de la Banda del Río Salí- Dirección de Rentas Municipales, año 2015, a nombre de López Beatriz Graciela, padrón n° 270875, Marín Fierro 33, con sello de “pagado” de septiembre de 2015 (fs. 31).

- Boleta de EDET, año 2015, a nombre de López de Sánchez Beatriz Grac., domicilio de suministro: Martín Fierro 219 entre Sarmiento y Sargento B.R.S (fs. 35).

- Boleta de TELECOM, año 2015, a nombre de Lopez Beatriz Graciela , domicilio: Martín Fierro 219 E: SGTO CABRAL B.R.S (fs. 34).

En el expediente:

- Copia simple de acta de defunción de Irma Carmen López, ocurrida el 10/04/2009, domicilio: Martín Fierro 28 B.R.S. (fs. 8).

- Copia de DNI de López Beatriz Graciela, emitido en el 2012, domicilio Martín Fierro 219 B.R.S (fs. 9).

- Copia simple de acta de nacimiento de Beatriz Graciela López, ocurrido el 25/12/1958 (fs. 10).

- Copia simple de acta de matrimonio celebrado entre Ángel Marcelo Sánchez y Beatriz Graciela López (domicilio en Martín Fierro 219), ocurrido el 08/09/1983 (fs. 11).

- Copia simple de Boleto de compraventa de fecha 10/07/1984, por el cual Luis Teseira L.E. 3.599.288 vende a la Sra. Irma Carmen López (con domicilio en calle Martín Fierro 219 B.R.S.) un lote (n° 39) ubicado en Banda del Río Salí, Villa San Antonio, Primer distrito del departamento de Cruz Alta de esta provincia, sobre calle: hoy llamada Martín Fierro, de 10 m de frente por 35 m de fondo, inscripto en la Dirección General de Catastro con el padrón n° 270875, sin certificación de firmas (fs. 12).

- Copia simple de solicitud, al escribano público, a fin de que se sirva extender en el protocolo a su cargo una escritura de venta que otorgará el Sr. Gregorio Cabeza a favor del Sr. Luis Teseyra, de una propiedad adquirida por boleto de venta otorgado por la Sra. Faustina Juarez Lastra de Oviedo y el Sr. Raúl Eduardo Oviedo con fecha 12/09/1962, señalada en el plano de fraccionamiento respectivo de ampliación de “Villa San Antonio” lote n° 39 del Depto. de Cruz Alta, sobre la calle hoy llamada Martín Fierro, compuesto de 10 m de frente por 35 m de fondo; “el comprador se encuentra ya en posesión del inmueble relacionado en el presente boleto de venta”; de fecha 14/09/1962 y sin certificación de firmas (fs. 13).

- Copias de recibos poco legibles, años 1963, 1964, 1966 y 1967, a nombre de Luis Teseira en concepto de pago saldo lote San Antonio, firmados por G. Cabeza (fs. 14/15).

- Copias de resúmenes de cuenta “Gregorio Cabeza - Almacén por mayor”, años 1964, 1966 y 1967, a nombre de Luis Teseira (fs. 16/19).

- Copia de recibo comercial, año 1962, a nombre de Luis Teseyra, Dirección: Martín Fierro Lote 39 (fs. 20).

- Copias de boletas de la Municipalidad de Banda del Río Salí, años 1977, 1778 y 1979, contribuyente: Luis Teseyra (año 1977), Ángel Oviedo (años 1977,1978, 1979), respecto del padrón 270875 (fs. 21/24).

- Copias de boletas de la Dirección General de Rentas de la Prov. de Tuc. - Impuesto Inmobiliario, años 1977, 1980 y 1981, algunos sin nombre y otros a nombre de Luis Teseyra, respecto del

inmueble 270875 (fs. 25/28).

- Copia de DNI de López Irma Carmen, identificado el día 26/07/1961, domicilio en Martín Fierro n° 218 (fs. 29).

- Matrícula (folio electrónico) A-15407 (Cruz Alta), que da cuenta que el titular del inmueble ubicado en Martín Fierro 31 Cruz Alta es el Sr. Oviedo Raúl Eduardo en un 100% (fs. 33).

* Informativa

- El 16/02/2022 la SAT informa que el inmueble ubicado en B° San Ramón Fierro Martín n° 219 de B.R.S., padrón 270875, a nombre de López Irma, registra el siguiente estado de deuda (desde 1998 al 2022): total de deuda 33.280,21.

- En presentación del 22/02/2022 la actora adjunta informe del Registro Inmobiliario, que da cuenta que el padrón n° 270875 corresponde al siguiente antecedente registral A- 15407, del cual surge que el titular registral del inmueble en un 100% es Oviedo Raúl Eduardo LE 7.034.728.

- La Municipalidad de La Banda del Río Salí- Dirección de Rentas Municipales, hace saber que en sus registros, el Padrón Municipal n° 270875 corresponde al inmueble ubicado en calle Martín Fierro n° 33, y tiene como responsable del pago de la tasa por servicios generales (Ta. S.G.) a López Beatriz Graciela. La contribuyente comenzó a pagar la Tasa Municipal a partir del 5° Bimestre del Período Fiscal 2015 (Sept./Oct.), y su último pago se registró en marzo de 2017, pagando todo el período fiscal 2017 (enero/diciembre). Asimismo informa que dicho padrón acarrea una deuda desde el período fiscal 2018 a la fecha y adjunta estado de cuenta (actuación del 22/02/2022).

- En fecha 25/02/2022 EDET reporta que el servicio identificado con el n° 206.733 se encuentra instalado en calle Martín Fierro n° 33 (ante 219/265) Banda del Río Salí, desde el mes de mayo de 1999, siendo su primer titular la Sra. Irma de Teseyra hasta el mes de mayo del 2012; luego en junio del mismo año se realizó un cambio de titularidad hacia la Sra. Beatriz Graciela López, quien es la titular del servicio desde esa fecha hasta la actualidad. Asimismo hace saber que dicho servicio está al día y no registra deuda exigible.

- La Dirección General de Rentas, el 07/03/2022, informa: Impuesto Inmobiliario: Padrón 270.875; Períodos: 01/2017 a 11/2018, 01, 02/2019, 06/2019 a 02/2022; Deuda: $51.212,84; F. C. de Intereses: 15/03/2022, sin aclarar quién abona el impuesto inmobiliario.

- Mediante oficio ingresado el 15/03/2022 el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I° Nom. hace saber que el 17/02/2022 se ordenó remitir los autos caratulados "JUICIO:OVIEDO RAUL EDUARDO c/ LOPEZ IRMA CARMEN Y OTROS s/ X* DESALOJO.- EXPTE. N°:3574/09" y la documentación original del mismo con cargo de oportuna devolución.

Por decreto del 15/03/2022 se ordena librar oficio a la oficina de digitalización a fin de que proceda a digitalizar la causa traída a la vista y se dispone digitalizar la documentación original por Secretaría.

El 17/03/2022 se digitaliza la documentación original detallada en el cuadernos de pruebas LOPEZ BEATRIZ GRACIELA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - 3489/15-D1, que consiste en: “ - BOLETO DE COMPRA VENTA EN ORIGINAL EN 01 FOJA AÑO 1984 (pag 1-2); - ACTA POLICIAL EN ORIGINAL EN 01 FOJA (pag 3); - 05 RECIBOS EN ORIGINAL (pag 42-43); - 4 RESÚMENES DE CUENTA EN ORIGINAL (pag 33-36); - RECIBO COMERCIAL N° 03285 (pag 37); - 04 BOLETAS DE PAGO DE LA MUNICIPALIDAD DE BANDA DEL RIO SALI EN ORIGINAL (pag 38-39); -13 BOLETAS DE IMPUESTO INMOBILIARIO EN ORIGINAL (pag 4 - 10); - FOTOCOPIA SIMPLE DE DNI EN 01 FOJA (pag 11); - PLANO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA EN ORIGINAL EN 01 FOJA (

pag 12-13); - COPIA CERTIFICADA DE ACTA DE DEFUNCIÓN EN 01 FOJA (pag 14-15); - COPIA CERTIFICADA DE ACTA DE MATRIMONIO EN 01 FOJA (pag 16-17); - COPIA CERTIFICADA DE ACTA DE NACIMIENTO EN 01 FOJA (pag 18-19); - COPIAS CERTIFICADAS DE TESTIMONIO DE HIJUELA EN 04FS. (pag 20-26); - ESCRITURA DE VENTA N° 318 DEL AÑO 1960 FOLIO 648 ORIGINAL EN 02 FS (pag 27-31); - NOTA DIRIGIDA A ESCRIBANO PÚBLICO EN ORIGINAL EN 01 FOJA (pag 40-41); - 03 BOLETAS DE IMPUESTO INMOBILIARIO DE LA DGR (pag 32)".

En actuaciones del 18/03/2022 se encuentra digitalizada la causa traída la vista, de donde surge que se produjeron las siguientes pruebas: Actor: Instrumental, informativa, testimonial y absolución de posiciones (en 5 cuadernos); Demandados: instrumental, informativa y testimonial (en 5 cuadernos). Se destaca, del informe de Rentas ofrecido por los demandado, que da cuenta de la autenticidad de los sellos insertos en el boleto de compraventa con fecha 10/07/1984.

Por sentencia del 19/08/2011 se resuelve: "I)- NO HACER LUGAR a la acción de desalojo iniciada por OVIEDO RAÚL EDUARDO D.N.I. 7.034.728, respecto del inmueble ubicado en calle Martín Fierro n° 219 de la ciudad de Banda del Río Salí, Dpto. Cruz Alta, provincia de Tucumán, en contra de LÓPEZ BEATRIZ GRACIELA y SÁNCHEZ MARCELO (...)".

Asimismo, la Excma. Cámara en Documentos y Locaciones Sala II, por sentencia n° 231 del 04/07/2012 resuelve rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora Raúl Eduardo Oviedo contra la sentencia de fecha 19/08/2011.

* Testimonial

a- En primer lugar, ha prestado declaración testimonial la Sra. Uncos Luisa Silvina, DNI n°: 32.016.202., quien manifiesta que de chica conoce el inmueble ubicado en calle Martín Fierro n° 33 (antes 219/256) B.R.S., que es vecina de la Sra. López Beatriz Graciela, que la conoce de toda la vida y que sus padres también la conocen. Luego, agrega que conoce a la actora de la primaria, que habrá tenido 10/12 años. Dice saber que la Sra. López Beatriz G. tiene la posesión del inmueble y que lo hace de manera contínua, pacífica e ininterrumpida. En cuanto a las mejoras, expresa que la Sra. López B. hizo cambios en la parte del frente, la verja y el portón que ve cuando pasa.

Al ser repreguntada sobre las medidas del inmueble describiendo su interior, responde que lo conoce pero no sabe las medidas exactas, que por dentro no puede decir nada y que por fuera tiene un portón, verjas y es linda. En cuanto a cómo tiene conocimiento de la supuesta detentación que indica si no reside, conforme su documento, de forma contigua al domicilio de la actora, señala que lo conoce porque sus padres fueron amigos de la actora, su marido y de sus hijos, tienen buena relación, no son vecinos de cerca pero se conocen.

b- En segundo lugar, ha depuesto el Sr. Lazarte Oscar Alberto, DNI n°: 13.674.639. Indica que conoce el inmueble de la litis, que es una casa de barrio, que tiene un frente y que lo conoce de muchos años ya que su familia vivía en la otra cuadra. Refiere que conoce a la Sra. Graciela de muchos años, que son de la misma edad y se cruzaban en el almacén. Afirma que desde que los conoce siempre vivieron allí, toda la vida. Explica que a lo largo de los años se modificó la parte de afuera y que de adentro se imagina que también. Señala que todos los vecinos saben esto.

Luego de las repreguntas contesta que conoce a la actora como vecina porque su familia vivía en la otra cuadra, que conoce que la Sra. López G. tiene un inmueble en calle Martín Fierro 33 (antes 219), que no tiene conocimiento de que la actora tuviera inconvenientes en el inmueble, y que no conoce quién era el anterior propietario que residía en el inmueble, ya que desde chico la conoce a la actora.

c- En tercer lugar, ha testificado la Sra. Leiva del Carmen Norma, DNI n°: 12.734.573. Expresa que conoce el inmueble de la litis, ya que hace años que está viviendo allí, que son vecinos. Dice saber que López Graciela detenta la posesión del inmueble, y que los poseedores de este lo hacen de manera contínua, pacífica e ininterrumpida. Afirma que hay mejoras en la casa, que de adentro no puede decir nada y que de afuera está todo hecho de buena manera.

Luego de realizadas las repreguntas, la testigo contesta que hace más de 40 años que la actora reside en el inmueble (desconociendo si lo hace en carácter de propietaria); que no conoce el inmueble en el interior porque no ingresó; que no conoce y no sabría decir si la actora tuvo trato con Oviedo Raúl Eduardo; y que tampoco conoce y no sabría decir quién es el titular del inmueble.

d- Por último, ha declarado la Sra. Medina María Ángela, DNI n°: 11.134.821, quien manifiesta que conoce el inmueble de la litis como vecina. Responde que la familia López tiene la posesión del inmueble y que sabe que los poseedores lo hacen de manera contínua, pacífica e ininterrumpida. Cuenta que en todo el frente se realizaron mejoras, y que se hizo un garage en todo lo que es el frente. Agrega la testigo que hace 50 años que vive allí.

Después de las repreguntas la testigo dice que no ingresó al inmueble; que no sabe las medidas ni cómo es el inmueble en su interior; que hace bastante tiempo la actora realizó las mejoras; que no conoce del titular registral del inmueble; y que no conoce al Sr. Oviedo Raúl Eduardo.

e- En el mismo acto de la Segunda Audiencia, el letrado patrocinante de los herederos del demandado, formula tacha de todos los testigos en relación a sus dichos, argumentando que ninguno tiene conocimiento cabal de una posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la actora, como así tampoco del interior del inmueble y del carácter en que tiene el inmueble. Refiere que ningún testigo indicó mejoras ni construcciones en el inmueble, por parte de la Sra. López. Señala que respondieron de manera difusa acerca de los años del supuesto ejercicio de la posesión. Observa que indicaron que la actora ejerció la detentación, lo que es una cuestión que el diccionario define como reconocimiento de un acto ilegítimo, es decir, que reconocen la detentación en el mismo hecho de las preguntas formuladas por la actora. Por último, destaca que los testigos no continúan residiendo en el inmueble, en especial la primera testigo, quien actualmente no está residiendo en ningún inmueble contiguo o cercano.

De esta manera, corresponde que me pronuncie respecto de las tachas planteadas y reservadas para resolver en esta oportunidad. Se debe tener presente que para que sea procedente la impugnación de los testigos, debe ser seria, precisa, concreta y probada. Es decir, no resultan suficientes las descalificaciones genéricas fundadas en meras suposiciones y que, además, no estén probadas.

Ahora bien, de las declaraciones testimoniales no surge la existencia de contradicciones en los dichos de los testigos o circunstancias que pudieran haberlos inclinado a deponer a favor o en contra de alguna de las partes. En consecuencia, se rechazan las tachas deducidas, precisando que las testimoniales serán examinadas en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

* Inspección ocular

La prueba de inspección ocular (actuación del 15/03/2022 CPA 3), da cuenta que personal del Juzgado de Paz de Banda del Río Salí - en compañía del abogado de la actora-, se constituyó en el lugar el 14/03/2022 en donde fueron atendidos por la Sra. López Beatriz Graciela, e informa que el inmueble objeto del presente juicio es una casa que se encuentra habitada, que es un inmueble cerrado en el que no se observa que esté adherido a ningún otro. Por último, refiere que el estado

de conservación y limpieza es bueno.

Informe vecinal: La Sra. Cornejo María manifestó que hace 42 años aprox. son vecinos con la Sra. López Beatriz. Por su parte, Rosa Brito (vecina) manifestó también conocer a la Sra. López hace 40 años aproximadamente.

* Sucesión de “López Irma Carmen s/ sucesión” Expte. 276/16, radicado en el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la X°

De la consulta del expediente en el Portal de SAE se desprende que en el año 2016 fue iniciado el juicio sucesorio de la Sra. López Irma Carmen y que en fecha 09/02/2017 se dictó sentencia de declaratoria de herederos por la cual se resolvió: “I) DECLARAR en cuanto a derecho corresponda que, por el fallecimiento de LOPEZ,IRMA CARMEN, D.N.I. N° 4.459.274 ocurrido el día 10/04/2009, le sucede en calidad de heredera, mayor de edad, LOPEZ,BEATRIZ GRACIELA, en el carácter de hija de la causante (...)”; siendo este el último movimiento que registra el expediente, figurando “paralizado” desde el 27/04/2023.

Pruebas de los herederos del demandado:

*Instrumental:

- Testimonio de hijuela, juicio: “Juárez Lastra Faustina s/ sucesión” Expte. 1953/05, del 15/05/2007, respecto del inmueble ubicado en calle Martín Fierro 219 (hoy n° 31) de la ciudad B.R.S. padrón 270875 (fs. 124/127).

- Matrícula (folio electrónico) A-15407 (Cruz Alta) y solicitud de informe de titularidad (fs. 128/129).

En el expediente:

- Copia de boleta de la Dirección General de Rentas - Impuesto Inmobiliario, año 2010, a nombre de Oviedo Raul Eduardo y otra, respecto del padrón 270875, ubicación del inmueble: Martín Fierro 31 B.R.S. (fs. 121).

- Copia de Liquidación ley 7.252, a nombre de Oviedo María Isabel, Martín Fierro 256 B.R.S. de fecha 12/02/2004 (fs. 122/123).

- Copia simple de acta de nacimiento de Raúl Eduardo Oviedo (11/09/1930) (fs. 138).

- Copia simple de acta de defunción del Sr. Raúl Eduardo Oviedo, ocurrida el 12/05/2011, domicilio Los Puestos Leales Tucumán (fs. 139).

- Copia simple de acta de matrimonio entre Raúl Eduardo Oviedo y Dina Berta Medina, celebrado el 26/09/1952 (fs. 140).

- Copia de DNI (emitido en el 2014, domicilio Martín Fierro 256 B.R.S.) y copia legalizada de nacimiento de María Isabel Oviedo (04/02/1955) (fs. 141/142).

- Copia de DNI (emitido en el año 2013, domicilio Los Puestos Leales) y copia legalizada de nacimiento de Carmen Lucrecia Oviedo (20/06/1953) (fs. 143/144).

- Copia de DNI (emitido en el año 2014, domicilio Los Puestos Leales) y copia legalizada de nacimiento de Luis Eduardo Oviedo (03/03/1970) (fs, 145/146).

- Copia de DNI (emitido en el año 2015, domicilio Julio Argentino Roca 1334 B° El Cruce, S.M.T.) y copia legalizada de nacimiento de Fátima Magdalena Oviedo (10/11/1966) (fs. 147/148).

- Copia de DNI (emitido en el año 2014, domicilio Los Puestos Leales) y copia legalizada de nacimiento de Gerardo Antonio Oviedo (22/08/1960) (fs. 149/150).

- Copia de DNI (emitido en el año 2012, domicilio en B° Ivarrechi, Los Puestos, Leales) y copia legalizada de nacimiento de Ángel Oviedo (fs. 09/03/1956) (fs. 151/152).

- Copia de DNI (emitido en el año 2012, domicilio en B° Los Fresnos, Lastenia, B.R.S.) y copia legalizada de nacimiento de Raúl Alberto Oviedo (26/01/1958) (fs. 153/154).

- Copia legalizada de nacimiento de Marcelo Gustavo Oviedo, ocurrido el 06/11/1976 (fs. 155).

- Copia simple digital de contrato de locación del 20/05/1954 entre el Sr. Ángel Oviedo (propietario) y el Sr. Antonio Núñez, por el cual se alquila una propiedad ubicada en B° "Presidente Perón" lote n° 39, calle Marín Fierro, que mide 10 m de frente por 35 m de fondo., sin certificación de firmas.

* Informativa

- En fecha 16/02/2022 Telecom informa los datos actuales de titularidad registrados, para el cliente n° 2401320513001, que son los siguientes: Apellido y Nombre: López Beatriz Graciela; DNI: 12.654.985; Cliente: 2401320513001; Domicilio de instalación: Martín Fierro 219 B.R.S.; Domicilio de facturación: Martín Fierro 219 B.R.S.; Alta de línea: 06/03/06; Baja de línea: 10/11/16.

- La Dirección General de Rentas, informa que el Padrón Inmobiliario n° 270875 registra como contribuyente del Impuesto Inmobiliario al Sr. Oviedo Raúl Eduardo (actuación del 18/02/2022).

- En fecha 21/02/2022 la SAT hace saber que la cuenta 158-4759-0 se encuentra a nombre de la Sra. Irma López; que la antigüedad de esta data del año 1998- 5° periodo; y que tiene pagos realizados en forma discontinua, registrando a la fecha una deuda de $33.958,75.

- El 24/02/2022 el Juzgado de Familia y Suc. de la IX° Nom. remite la causa "JUAREZ LASTRA FAUSTINA s/ SUCESIÓN – EXPTE. N° 1953/05" en 57 fs.

En dicho expediente (iniciado el 02/05/2005) por sentencia del 26/08/2005 se declara como único y universal heredero de la causante Faustina Juárez Lastra, sin perjuicio de terceros, a Raúl Eduardo Oviedo, en el carácter de hijo.

Entre otras cosas, luce la escritura n° 318 de fecha 18/04/1960 por la cual la Sra. Isabel Carmen Páez de Rodríguez vende a Doña Faustina Juárez Lastra de Oviedo y Raúl Eduardo Oviedo un lote de terreno, señalado en el plano de fraccionamiento respectivo de ampliación de Villa San Antonio, con el n° 39, ubicado en la B.R.S. sobre una calle llamada Martín Fierro, compuesto de 10 m de frente por 35 m de fondo. Se aclara que le corresponde en mayor extensión por compra que hizo al Sr. Manuel Rodriguez, según escritura del 07/07/1937 otorgada ante el Esc. Juan A. Fernández, la que en testimonio se inscribió al folio 261, del libro 24, Serie B. del Dpto. de Cruz Alta.

Por sentencia del 04/08/2006 se aprueba la denuncia de bien, consistente en la porción indivisa del 50% sobre el inmueble inscripto en el Reg. Inmobiliario en Libro 1, Folio 187, Serie C, año 1960, ubicado en la Banda del Río Salí, Dpto. de Cruz Alta, y se adjudica la porción indivisa del 50% de la propiedad al único heredero declarado en autos, Sr. Raúl Eduardo Oviedo.

Por último, por proveído del 18/10/2006 se tiene por repuesta la planilla fiscal y por satisfechas las exigencias de la ley 6059 y se ordena expedir por Secretaría testimonio de hijuela. Mediante anotación en el expediente se hace constar que el 26/04/2006 se deja testimonio de hijuela y minuta, y que el 17/05/2007 se retira hijuela y minuta.

- El 25/02/2022 la empresa EDET informa que el servicio n° 206.733 se encuentra instalado en calle Martín Fierro n° 31 (ex n° 219) de la localidad B.R.S., y tiene como titular a la Sra. Graciela Beatriz López desde el mes de junio de 2012 hasta la actualidad.

- En fecha 07/03/2022 se recibe la causa “Oviedo Raúl Eduardo c/ López Irma Carmen y otros s/ desalojo”, Expte. 3574/09 (con documentación original) del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la I° Nom.

- Por su parte, en fecha 08/03/2022, la Dirección General de Catastro, informa que la cuenta tributaria n° 2015071585 se encuentra activa desde el 2015, acompañando reporte de apertura de cuenta tributaria- departamento de valuación en donde figura como contribuyente la Sra. López Beatriz Graciela.

Asimismo, adjuntan copia autenticada del Plano de Prescripción Adquisitiva n° 71585/2015, Expte. 17413-M/2015 a nombre de López Beatriz Graciela y hacen saber que el plano fue registrado en fecha 11/08/2015 y se encuentra resguardado, sin vigencia catastral en el Archivo correspondiente.

- En presentación del 23/03/2022 el abogado de los herederos acompaña informe de la Cámara Nacional Electoral de donde se desprende que la ciudadana López Beatriz Graciela tiene domicilio en Martín Fierro 219, B.R.S., Cruz Alta, Tucumán.

* Confesional

La actora López Beatriz Graciela ha absuelto posiciones, contestando que no es verdad que habitó como inquilina en el inmueble de la litis, que no es verdad que el Sr. Raúl Eduardo sea legítimo propietario y titular dominial del inmueble; que no es verdad que el inmueble ya se encontraba construido cuando ingresó y que no realizó mejoras edilicias; que no es verdad que recientemente realizó plano de prescripción adquisitiva; que no es verdad que quedó demostrado en el juicio “Nieva Nilda Liliana c/ Guerrero Ogla s/ amparo a la simple tenencia”, Expte. 3982/16 que la Sra. Olga Guerrero es legítima poseedora del inmueble José Ignacio Thames n° 170, Bella Vista, Tucumán; y que no es verdad que nunca abonó durante 20 años, en forma contínua e ininterrumpida, servicios de luz, agua y televisión, en el inmueble de la litis.

La descripta es la totalidad de la prueba producida en autos

D. La actora alega la posesión pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de dueña desde el año 1984, por accesión a la posesión de su madre ya fallecida, es decir, por un período superior a 30 años. Específicamente, señala que el 10/07/1984 el inmueble fue vendido por el Sr. Luis Teseyra a su madre Irma Carmen López -quien ya residía en este antes de la confección del boleto- y que luego, al contraer matrimonio (la actora) con el Sr. Ángel Marcelo Sánchez, se fueron a vivir en el inmueble hasta la fecha, accediendo a la posesión que ya detentaba su madre.

De la prueba producida en autos (principalmente boleto de compraventa de fecha 10/07/1984, con sello de la Dirección General de Rentas), tengo por acreditado que la Sra. Irma Carmen López fue quien en el año 1984 adquirió por compra, instrumentada por boleto de compraventa, el inmueble objeto de esta litis, en donde vivió hasta su fallecimiento, ocurrido en el año 2009 (cfr. domicilio detallado en acta de defunción obrante en autos y acta legalizada en el juicio de desalojo).

Asimismo el vínculo de la actora con la Sra. López Irma Carmen está debidamente acreditado con el acta de nacimiento de la primera (cfr. fs. 10 y acta legalizada obrante en la causa de desalojo).

En esta instancia es menester recordar que en materia de sucesión universal no se habla de accesión de posesiones, ya que la posesión del causante y del sucesor se encuentran unidas (cfr.

Arean, Beatriz "Juicio de Usucapión", 3a. ed. actualizada, abril 1998, Cap. III, p. 130, n° 99). Es así que, si el poseedor fallece antes de haber usucapido, sus sucesores universales como continuadores de su persona, lo suceden en la posesión, las que reciben con todas sus ventajas y sus vicios (arts. 3417 y 3418, CC) (Arean, ob. cit., Cap.V, p.259, n° 275). A su turno, el art. 3410 CC dispone que "cuando la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia, desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces". Luego, para demostrar el carácter de continuadores de la posesión deberán acreditar el deceso y el vínculo de parentesco con el causante (cfr. Arean, ob.cit., cap.V, n° 276, p. 259/260).

Cabe manifestar que la propia actora, a fs. 41, ha denunciado otros herederos de su madre (al igual que en el sucesorio de su madre), a saber, José Eugenio López DNI 12.654.489 y Víctor Hugo Teseyra DNI 14.716.884, quienes fueron citados a estar a derecho y no se apersonaron (conf. cédulas obrantes a fs. 45 vta. y 47 vta.), tornándose necesario, por lo tanto, la prueba de la interversión del título. Es que, todos los coherederos tienen una posesión de la misma naturaleza y cuando uno de ellos pretende alzarse en contra de esa posesión, debe acreditar que la génesis de la misma ha variado.

Entonces, la pretensión de la actora de accesión de posesiones (madre e hija) resulta improponible, atento a que existen otros hermanos que son continuadores de la citada posesión de la madre. Desde tal perspectiva, entonces, pesa sobre la Sra. López Beatriz Graciela la presunción de que tras la muerte de su madre, ocurrida en el año 2009, ocupa el inmueble objeto de prescripción como sucesora conjuntamente con sus hermanos. Por lo que resulta necesario indagar en el caso particular si la actora ha intervertido el título.

No debe olvidarse, que la prueba de la interversión se valora restrictivamente y debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que se actuó en interés de los otros sucesores a quienes se pretende desplazar, pues para modificar el título o causa de la posesión, es insuficiente la sola expresión de voluntad de quien poseía para sí y por otros, pues resulta menester la exteriorización de hechos que traduzcan inequívocamente la intención de contradecir los derechos de los coherederos, que asuman una entidad tal que éstos se vieran en la obligación y necesidad de oponerse, no siendo útiles los posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares. Es por eso que no basta un relativo desinterés por el inmueble de aquéllos a quienes se pretende excluir (confr. CSJN, Fallos, 305:651; CSJTuc., sentencia n° 1169 del 15/08/2017).

De esta manera, para que la prescripción de un heredero tenga operatividad, es necesario que alguno de los herederos, obrando como único propietario, comience a poseer la cosa de manera exclusiva, y a nombre propio, durante más de veinte años, es decir, que desde que se produce la interversión, el nuevo poseedor comienza a computar el tiempo necesario para adquirir por prescripción. (cfr. Claudio Kiper- Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva -Segundo Edición Actualizada- Ed.Rubinzal- Culzoni, 2022, p. 99 y 102).

Se requiere de actos exteriores, porque el *animus domini*, que es un elemento subjetivo que en principio está en la conciencia del poseedor, para que genere consecuencias jurídicas debe exteriorizarse a través de actos materiales de entidad suficiente como para modificar el título. La interversión del título tiene lugar luego de producidos varios actos, o luego de una sucesión de éstos, motivo por el cual no alcanzaría un solo acto para que se modifique la causa de la posesión (cfr. Claudio Kiper- Mariano C. Otero, ob. citada, p. 97 y 101).

Ahora bien, el análisis del cúmulo probatorio, entre lo que se destaca: servicio de Telecom a nombre de la actora desde 2006, DNI emitido en 2012, cambio de titularidad en EDET año 2012, boletas de

servicio año 2015, boletas de la Municipalidad de B.R.S. año 2015; no evidencia acto exterior alguno (a partir del año 2009) con la virtualidad suficiente para intervertir el título y erigir a la actora como única y exclusiva poseedora del inmueble, con la consiguiente exclusión de sus hermanos. Es que, tales actos perfectamente podrían ser ejecutados por un simple tenedor o por un coposeedor en beneficio de los restantes coposeedores, motivo por el cual no se los puede considerar como exclusivos o propios de quien pretende intervertir la causa de su posesión.

Más aún, incluso para el caso de considerar como un acto de interversión el hecho de que la actora continuara habitando en el inmueble luego de ocurrido el fallecimiento de su madre, se debe tener en cuenta que desde el año 2009 hasta la actualidad no se cumple con el tiempo exigido por ley para que la prescripción adquisitiva pueda prosperar.

Es importante mencionar que los actos de mera tolerancia no pueden fundar ni posesión ni prescripción, por lo que corresponde a quien pretende intervertir el título, probar que la inacción o pasividad del resto de lo coposeedores no obedece a actos de esa índole. Proceder de un modo diferente implicaría una sanción inmerecida para aquél de los comuneros que, por afecto o sensibilidad social, permite que el otro coposeedor ocupe la cosa común, pero sin ánimo de que ese permiso pueda luego ser empleado como justificado para excluirlo en la propiedad (Cfr. Cámara 4ta. de apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza en “Castro; Maura Isabel s/ Prescripción adquisitiva, publicado en La Ley Online; cita online: AR/JUR/73997/2014).

En consecuencia de lo expuesto, se puede concluir que la prescribiente no ha logrado acreditar de manera insospechada, clara y convincente la interversión del título y la consiguiente posesión pública, pacífica, contínua e ininterrumpida con *animus domini*, por el tiempo exigido por ley, del inmueble objeto de esta litis, por lo que la acción de prescripción adquisitiva se rechaza.

V.- Costas

En atención al resultado, las costas se imponen a la parte actora (art. 61 del CPPCT).

VI.- Honorarios, oportunamente.

Por ello;

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR a la acción de prescripción adquisitiva incoada por la Sra. Beatriz Graciela López, DNI 12.654.985, en contra de Raúl Eduardo Oviedo (hoy en la persona de sus herederos), respecto del inmueble ubicado en el Depto. Cruz Alta, lugar: Banda del Río Salí, domicilio: Calle Martín Fierro n° 33 (antes n° 256); Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 34, Manz. 20, Parc. 8, Padrón 270.875, Mat. 1523, Orden 957; Nomenclatura Municipal: Padrón 270.875, Circ. I, Secc. 34, Manz. 20, Parc. 8; Registro Inmobiliario: Libro 1 Serie C Folio 187 Año 1960, Dpto. Cruz Alta, empadronado a nombre de Isabel Carmen Páez (en mayor extensión); superficie s/ mensura 343.5895 m2; que mide del 1-2: 9,49 m, 2-3: 35,22 m, 3-4: 9,98 m, 4-1: 35,39 m; que linda: al Norte con calle Martín Fierro, al Sur con Raúl Benitez y otra (padrón n° 270.906), al Oeste con Alberto César Ruiz (padrón n° 270.874) y al Este con Oscar Jesús Flores (padrón n° 270.876). Todo ello según plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 71585/15 aprobado por la Dirección General de Catastro mediante expte. 17413-M-15, por lo considerado.

II.- FIRME LA PRESENTE y cumplidos los recaudos de ley (art. 35 ley 5480 y art. 34 ley 6059) devuélvase la documentación original a las partes por Secretaría (L- 2015 y L- 2018).

III.- COSTAS como se consideran.

IV.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

V.- DEVUÉLVASE a origen, Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación, la causa "JUAREZ LASTRA FAUSTINA s/ SUCESIÓN – EXPTE. N° 1953/05”. Líbrese oficio.

HÁGASE SABER

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

Actuación firmada en fecha 22/06/2023

Certificado digital:
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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