Expediente: **11/22**
Carátula: **MARTORELL MARIO GUSTAVO C/ NIEVA RAMON JESUS Y PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **SECRETARÍA JUDICIAL ORIGINARIOS DE CORTE**
Tipo Actuación: **FONDO.**
Fecha Depósito: **30/10/2024 - 00:00**
**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**
*20335406754 - MARTORELL, MARIO GUSTAVO-ACTOR*
*307155723181071 - MINISTERIO FISCAL*
*90000000000 - NIEVA, RAMON JESUS-DEMANDADO*
*30675428081 - PROVINCIA DE TUCUMAN, -DEMANDADO*

---

ACTUACIONES N°: 11/22

**H1090115895**

# CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE TUCUMÁN

Provincia de Tucumán

**Y VISTO:** El presente juicio caratulado: ***"Martorell, Mario Gustavo vs Nieva, Ramón Jesús y Provincia de Tucumán s/Prescripción Adquisitiva"***, de cuyo estudio

**R E S U L T A**

I.- El señor Mario Gustavo Martorell inicia demanda de prescripción adquisitiva en contra de Juana Rosa Segura para que se declare adquirido a su favor un inmueble ubicado en calle Ayacucho n° 959, San Miguel de Tucumán. Corresponde a Padrón N° 35167, Nomenclatura Catastral: Cir. 1, Sec 18A; M 4, Par. 33, Matricula Catastral 10154; Orden 556 (Capital Sur) y Matricula Registral S 03737. Está identificado en el plano para prescribir n° 80323/19 aprobado por la Dirección General de Catastro de Tucumán (15/8/2019). La demanda recae en el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIIª Nom.

El accionante afirma que compró el inmueble en 1992 por boleto de compra venta con firmas certificadas y que detenta el *corpus* y *animus domini* en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace 29 años (29/01/1990, expone), pues la posesión la trasmitió la señora Segura por su propia voluntad. Expresa que hace actos posesorios en el inmueble en cuestión desde entonces, ya que con la demandada tenía una "gran relación de amistad ... fruto de ser madrina y llegando a convivir" con ella, y a raíz de que no tenía herederos forzosos -relata- la señora Segura le vendió el inmueble, pagándole a partir del año 1992 y posteriormente realizaron el boleto de venta del 12/10/1996, que se protocolizó por escritura n° 973 del Registro notarial 51 de Tucumán.

Manifiesta que el acta de protocolización fue firmada por el sobrino de la señora Segura -Alberto Mario Segura- lo que, a su entender, demuestra la buena fe al momento de la realización del acto.

Afirma que el boleto se inscribió en Catastro y en el Registro Inmobiliario de la Provincia y que desde 1990 abona el impuesto inmobiliario, CISI, DRM y otros impuestos y los servicios de gas, agua y electricidad.

Agrega que a partir de 1996 realizó obras de remodelación y reparación del inmueble requiriendo los servicios del ingeniero Usandivaras y expone que acompaña certificado de obra; facturas y boletas de compras de materiales.

Añade que su domicilio real desde hace 29 años es el inmueble objeto de la acción y que ello surge también de la copia de su DNI que agrega.

Funda su derecho en los arts. 1892 a 1899, ss. y ccdtes, 1900, 1905 CCCN.

Solicita medidas, informes (pruebas documental, testimonial, informativa). Deja planteado el caso federal.

II.- Por decreto de fecha 19/10/2021 se solicita tome intervención la Defensoría Oficial, ante la existencia del juicio sucesorio de la titular registral, demandada. La Defensora contesta indicando que en los autos “Segura, Juana Rosa s/Sucesión” obra sentencia que declara vacante la herencia de la causante disponiéndose se sortee un Curador de bienes. Declina su intervención no sin antes indicar que le correspondería, atento a lo expuesto, al Estado Provincial (art. 2441 y ss CCCN, art. 683 y ss CPCCT).

III.- Por decreto de fecha 02/9/2021 se lo tiene por apersonado al señor Nieva que se presenta en carácter de tercero interesado en el proceso, expresa que el actor "no reúne las condiciones de ley a los fines de obtener sentencia favorable, solicitando desde ya se rechace la acción incoada de prescripción adquisitiva". Manifiesta que el actor inicia la presente acción de prescripción sobre un inmueble de propiedad de la causante Juana Rosa Segura, Padrón Inmobiliario n° 35167, argumentando una posesión veinteñal de manera pública y pacífica, pero sin gozar de los requisitos exigidos por la ley, atento que no detenta de manera exclusiva y pacífica la posesión del inmueble objeto de la litis; pues su parte adquirió el inmueble en litigio mediante boleto de acciones y derechos posesorios y hereditarios en fecha 28/11/1994. Agrega que efectuó pagos de impuestos, tales como rentas donde la boleta estaba a nombre del presentante, libre deuda (donde ya la boleta sale a nombre del actor, efectuando actuaciones administrativas que concluyeron en que el padrón vuelva a figurar a nombre de la titular registral hasta tanto se resuelva el conflicto de boletos existentes entre él y el actor) y que además en carácter de dueño efectuó una moratoria en Rentas y que mediante escritura pública de 28/9/1999 adquirió la totalidad de los derechos y acciones hereditarios respecto del inmueble en cuestión. Adjunta copia de cesión de la que dice, puede leerse que se toma posesión real y efectiva del animus dominis del inmueble desocupado.

Afirma que la posesión que dice detentar el actor, no reúne el requisito de pacífica, ya que en reiteradas oportunidades fue cuestionada por su parte (alude a CD que enviara y contestara el actor y a que no resulta cierto que su boleto fuera inscripto en el registro inmobiliario, entre otras cosas). Expresa que la titular registral vivió en su domicilio hasta su deceso en 2005 y que luego fue su sobrino, mencionado por el actor en su demanda, hasta 2013 quien ocupó el inmueble. Acompaña certificado de defunción e indica que, por lo tanto, no tuvo la actora la posesión del bien.

Expresa que el boleto de venta no tiene iguales datos al que se protocoliza meses después y se pregunta por qué la registración provisional nunca se hizo definitiva.

Ofrece prueba y solicita se tenga por contestada la demanda y se rechace la acción.

IV.- Previo a ello, el juez hubo solicitado informes a Catastro y Registro Inmobiliario de la Provincia. La Dirección de Catastro, mediante presentación del 11/09/2020, informa que el inmueble identificado con el Padrón Catastral N° 35.167 reconoce como titular dominial y responsable fiscal a la señora Segura Juana Rosa, que está inscripto en Matrícula Registral S-3737, y que el

mencionado Padrón registra Boleto de Compraventa a nombre de: a) Martorell Mario Gustavo, fecha 19/06/1996. b) Nieva Jesús Ramón, fecha 28/11/1994. Expresa que el padrón registra un plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre de: Martorell Mario Gustavo. Plano n° 80323/19, Expte n° 17939-S-2019. La Dirección de Registro Inmobiliario informa sobre el inmueble ubicado en Ayacucho n° 958, con Matrícula Registral S-03737 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario n° 35.167, Mat. Catastral n° 10154/556, Circ: 1, Sección 18, Manzana: 4, Parcela: 33, cuyas medidas s/ título son: 8,50 m. en sus costados E. y O. por 47 m. en sus costados N. y S. Linda: Al N. Sucesión de Melitón Camaño, Al S. Javier Rojas, al E. calle Ayacucho y al O. Sucesión de Fortini. En cuanto a la titularidad del dominio figura en el asiento 1). 1) Segura Juana Rosa, le 8.947.150, soltera y Segura Argentina Lidia, lC 8.961.632, soltera, con el 50% cada una, según Hijuela de los autos: "Segura María Antonia sI sucesión, entró el 12/06/1974. En el asiento 2) Segura Juana Rosa, lC 8.947.150, soltera y con domicilio en Ayacucho n° 959, con el 50% según Hijuela del Juicio: "Segura Argentina Lidia s/ sucesión, Auto Declaratoria: 11/08/1992, Auto Adjudicación: 16/12/1992, parte indivisa titular 2 asiento 1. Entró el 16/12/1993.

Respecto a otros derechos reales, gravámenes, restricciones e interdicciones; figura la inscripción provisional de la protocolización de boleto de venta a favor de Martorell Mario Gustavo.

V.- Luego de realizarse diversos trámites, en autos se acreditó que la demandada, Juana Rosa Segura, falleció. Del expediente sucesorio N°4435/19 “Segura J. s/Sucesión”, que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VII Nominación, surge que en las actuaciones mencionadas en segundo término, obra sentencia de fecha 29/07/21 por la cual se reputa "vacante la herencia de la causante Juana Rosa Segura Segura”, disponiéndose, además, que se proceda al sorteo de un "Curador" de bienes. A raíz de ello el Juzgado mencionado, por sentencia del 08/03/2022, declara la incompetencia y remite los autos a esta Corte Suprema. Llegados los autos a este alto Tribunal, mediante interlocutoria N° 840 de fecha 04/07/2022, se ha declarado competente para entender en la presente causa, de conformidad al art. 684 del CCCN.

A raíz de la declaración contenida en la sentencia de competencia se dispuso correr traslado de la demanda a la Provincia de Tucumán atento a la existencia de la herencia vacante. En fecha 30/11/2022 se decreta el traslado de la demanda a la Provincia de Tucumán.

La Provincia de Tucumán contesta demanda. Interpone excepción de falta de acción. Su trámite concluye con sentencia del 03/05/2023 de esta Corte que resuelve "rechazar la defensa de previo y especial pronunciamiento -falta de legitimación pasiva- opuesta por la Provincia" por las razones que allí se exponen y a las que nos remitimos.

Abierta la causa a prueba y producidas algunas de las ofrecidas, la Actuaria informa la agregación de pruebas: Actora 5 cuadernos de prueba y la demandada 1 (prueba instrumental). Por decreto de fecha 28/11/2023 se ponen los autos a la oficina para alegar.

Ambas partes han presentado alegatos. El actor expresa que a partir de 1990 posee inequívocamente el inmueble de calle Ayacucho 959 y que su posesión fue desde el comienzo pública y pacífica dada la amistad que lo unía con la señora Juana Rosa Segura lo cual se prueba -expresa- con los testigos y que fue para evitar disputas con el único familiar vivo -Alberto Mario Segura-. Agrega que la compra se instrumentó posteriormente en 1996 a través del boleto de compraventa con firmas certificadas, que se protocolizó por escritura n° 963 del año 2011 pasada ante la escribanía Odstricil de esta ciudad, y que entonces el señor Segura prestó total conformidad con dicho acto. Expresa que a partir de entonces se encuentran totalmente probados los orígenes de la posesión del señor Gustavo Mario Martorell sobre el inmueble en cuestión y también los actos de poseedor *animus domini*, como ser la constancia de parte del ingeniero civil de la matrícula n°

17.444 respecto de obras realizadas en el inmueble, lo que fue constatado con la presentación de la documentación obrante en autos y fue "destacada por todos los testigos que deponieron" (sic). Afirma que la posesión también la prueba con el gran caudal de pruebas documentales de pago de impuestos y servicios que viene efectuando el actor hace ya 33 años. Expone lo dicho por los testigos Herrera, Díaz, Gramajo y Aguirre dan cuenta que su parte ha acreditado ser poseedor por el plazo legal para usucapir.

También se expide respecto de la presentación formulada por Ramón Jesús Nieva y manifiesta que "de manera ardidosa" pretende generar confusión, pues su pretensa prueba de la existencia de una cesión de acciones y derechos es inexistente pues no cumple con los requisitos formales pues debe ser instrumentada a través de escritura pública; que la señora Juana Rosa Segura no pudo transferir la posesión que ya había vendido, que también existe la inconsistencia de la fecha de la supuesta sesión realizada el 28 de noviembre de 1994 pero la hoja notarial en la que están asentadas las firmas datan del 14 de agosto de 2000 (sic), y que de entonces no fue firmado por las partes en 1994 sino que 14 de agosto de 2020 (sic), expresa, además, que ello no tomó estado público y no se le notificó al actor.

La Provincia de Tucumán expone que: "el Estado Provincial no tiene forma de defenderse de la presente acción de prescripción adquisitiva al no ser titular registral del inmueble objeto de la presente acción, si bien tiene una expectativa que está sujeta a lo que se resuelve en el juicio sucesorio de la titular registral, sin dejar de mencionar la posibilidad cierta que dicten resoluciones contradictorias en cuanto a quién le corresponde el inmueble, de dictarse un fallo en el presente proceso sin que haya concluido el sucesorio de la difunta Segura, estamos ante la posibilidad cierta que se dicten fallos contradictorio, suponiendo que en este proceso se dicte sentencia favorable a la parte actora y que el sucesorio de la titular registral, el inmueble sea adjudicado a algunas de las partes que forman parte de ese proceso, la sentencia que se dicte en este proceso sería de imposible cumplimiento".

Agrega que "el inmueble no le pertenece a mi mandante, por lo que nunca tuvo la posesión del mismo, es un inmueble de pertenencia privada, y teniendo en cuenta que el sucesorio de la titular registral está en trámite y no ha concluido, no se puede demandar al Estado por medio de esta acción para adquirir el dominio del mismo".

En 23 de febrero de 2024 se emite dictamen del Ministerio Público Fiscal sobre cuyo contenido esta Corte resulta conforme según se dirá. A posteriori, los autos pasan a resolver.

**C O N S I D E R A N D O :**

1.- Que tal como se ha trabado la litis corresponde indagar si se hallan reunidos los recaudos que tornan procedente la declaración de adquisición de dominio por usucapión favorable a Mario Gustavo Martorell. Al respecto el Código Civil y Comercial establece -en semejantes lineamientos que el velezano- que "la prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley” (art. 1897). También norma que en la prescripción adquisitiva larga, si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años (arg. art. 1899). Finalmente, dispone que "la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua" (art. 1900 CCCN).

De ello se colige entonces que el actor debe probar que tiene la posesión del bien raíz hace 20 o más años desde el inicio de la acción, que se comporta como dueño y que su posesión es

ostensible y continua. Para ello "se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial.

Ahora bien, en 09/10/2019 se inició la presente acción. En la demanda el señor Martorell afirma que posee el inmueble "a partir del año 1990... ", que realizó pagos "a partir del año 1992" y que realizó actos posesorios "en el año 1996 en adelante".

Hasta aquí ya se siembran algunas dudas toda vez que no se entiende cómo posee el inmueble a partir de 1990 cuando: a) él mismo indica que realizó actos posesorios desde 1996 en adelante; b) el instrumento de venta es en 1996 y no en 1990; c) la propia vendedora obtiene los derechos del mismo en marzo de 1992 en que se la tiene por cesionaria y en diciembre de ese año se le da la totalidad del bien en sucesión en que es heredera (según surge de las respectivas escrituras que en copia en documentación presentada tenemos a la vista).

De esa misma compulsa de la documentación -alguna de la cual no es original sino que son fotocopias a colores certificada por escribano- surge que el 02/10/2011 Mario Gustavo Martorell concurrió al Registro Notarial 51 de esta Provincia para protocolizar un boleto de compra venta. De la escritura de protocolización surge que el boleto de compra venta se celebró el 19/06/1996 y se certificaron las firmas. Ese boleto versa sobre la adquisición por parte del señor Martorell de un inmueble de la señorita Juana Rosa Segura de calle Ayacucho 958 (luego 959) de esta ciudad. La cláusula cuarta del boleto afirma que "la vendedora da la posesión al comprador en el día de la fecha". La cláusula octava del boleto expresa que "presente en este acto el señor Alberlo Mario Segura ... domiciliado en esta ciudad, calle Ayacucho n° 958 en su carácter de tenedor precario del inmueble descripto precedentemente presta conformidad a esta venta, comprometiéndose a desocupar el inmueble descripto dentro de los quinces días después de recibir la notificación fehaciente por parte del comprador señor Mario Gustavo Martorell. El escribano certificó la firma, en el boleto, de la señora Segura (vendedora), del señor Martorell (comprador) y del señor Alberto Mario Segura (tenedor). El sellado del boleto se realizó el 09/09/2011.

De ello se deduce lo siguiente: a) En primer lugar, es por todos sabido que el simple instrumento jurídico otorga el derecho a poseer pero no la posesión misma. Así, se ha dicho: “Los boletos de compraventa y la escritura pública presentados como pruebas en autos podrían ser aptos para acreditar el derecho a la posesión, pero no para demostrar la posesión en sí misma; es decir que carecen de eficacia para demostrar la posesión que el actor invoca, lo que debe acreditarse mediante actos realizados físicamente sobre la cosa. Al respecto, resulta conveniente señalar que la tradición no puede hacerse de cualquier forma, no existe libertad para las partes en cuanto a la forma de hacerla, sino que debe ser efectuada solamente por ´alguna de las formas autorizadas por este Código´ (art. 2378 del Cód. Civ.), desechándose a tales efectos la mera declaración de las partes intervinientes, la cual no suple las formas legales. Vale decir que esta declaración es insuficiente y debe ser completada por la realización de actos que revelen la entrega efectiva de la cosa; no alcanza con la mera voluntad del tradente de darse por desposeído, pues además del consentimiento, se necesita la realización de actos materiales (Cfr. Zannoni - Kemelmajer de Carlucci, Código Civil comentado, Ed. Astrea, Tomo 10, pág. 278)" (CSJT, Sent. N° 657/2015). De modo tal que la alegación del boleto de compraventa no acredita el comienzo de actos posesorios, como pretende acreditar -más allá de los pagos de impuestos sobre los que más adelante nos detendremos- el señor Martorell. b) Tal como lo indica el dictamen del Ministerio Fiscal, este no tenía la posesión del inmueble al momento de la celebración del boleto de compra-venta, es decir al día 19/06/1996. La vendedora le transfirió con la venta ese mismo día, pero no pudo dársela materialmente pues el señor Alberto Mario Segura ejercía la tenencia. Entonces el señor Martorell tendría, en todo caso, el derecho a reclamar la posesión, pero no tenía el corpus o materialidad que hace a ella. “Pues bien, de ello se desprende que no resultan acreditados los hechos que el propio

actor alude en su demanda. No existe constancia cierta y real, de todas las pruebas presentadas en autos, de cuando fue el día en que Segura entregó la tenencia al adquirente de las acciones posesorias, hoy usucapitente Martorell. No puede corroborarse la versión del actor porque el mismo actor prueba, con su propia prueba, que es falaz su afirmación en la demanda, y no hay otro tipo de probanza que acredite en momento en que comenzó a poseer".

Los actos relacionados con una clara intención de la actora en relación a la obtención de la prescripción adquisitiva se aglutinan en un período determinado y común de tiempo: 2019. Así por ej., la registración provisional del boleto de venta (celebrado en la década del 90, escriturado en 2011 y registrado en 11/6/2019). Este aserto se comprueba con la planilla registral que en copia fiel de su original se tiene a la vista. Lo mismo, el plano de mensura para prescripción adquisitiva (su fecha reza "24/7/2019" y "15 de agosto de 2019" -expdte en Catastro-). Si bien ello es entendible en cuanto a preparar esta acción, lo cierto es que no puede irse mucho más atrás en el tiempo en relación a otros actos que se entienden inequívocamente posesorios -*corpus y animus*- por parte del actor.

En efecto, en cuanto a las boletas de pago de impuestos y servicios lo primero que hay que recordar es que "por sí mismas las facturas de servicios públicos así como las boletas de pago de impuestos están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada una posesión, pues tales instrumentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba, con mayor razón resultan inapropiadas e inconducentes en el caso analizado. La jurisprudencia ha dicho que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí, la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión. Es que para adquirir la posesión *ad usucapionem* es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por lo tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). El cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del *animus domini* del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166)" (CSJT sentencia N° 210 de fecha 28/3/2001)" (ver, entre otras, Sent. N°353/2024 de este alto Tribunal).

En segundo lugar, y yendo a las constancias de la causa en este rubro, se observa: En el caso del servicio de agua, las facturas a partir de 1993 no contienen el nombre del propietario (unas cuantas de 2004, 1995, etc.); el actor paga una liquidación de deudas en el año 2012 (no pasaron veinte años desde esta fecha) y a partir de allí el pago se hace más regular aunque discontinuado. Lo mismo cabe predicar de las boletas de DIPOS y EDET, Inmobiliario municipal y provincial: algunas de ellas llevan el nombre de la causante Segura, los pagos de períodos son discontinuados. Sin desconocer lo expuesto en el art. 24 acápite c) de la Ley Nacional n° 14.159 (que de todos modos habla de "poseedor" y eso es lo que se está precisamente analizando), mencionamos que no aparece el nombre de la parte actora excepto hacia 2012 en adelante. Esto surge de las boletas que se tienen a la vista a lo que puede agregarse que hubo incluso un períodos que concluyen con la atestación de "incobrable", para el caso de EDET (extracto de cuenta corriente que se tiene a la vista de los períodos y pagos desde 1996 a 2007 -"incobrable" mes de diciembre de ese año-).

Por otra parte, y en relación todavía a las boletas de pago de impuestos y servicios, el propio actor alude a una amistad con la vendedora -que emergería también de la deposición de algunos testigos-. Ello, unido a la presencia del sobrino de la titular registral en la escritura antes referenciada podría explicar que el actor tuviese en su poder muchas de estos comprobantes de pago sin que ello implique que él mismo los hubiera efectuado, ni que lo hubiera hecho -de ser el caso- con intención

de poseer. Como se afirma en el dictamen del MPF: “La gran cantidad de boletas de pago de servicios e impuestos tampoco logran, por si, acreditar el momento en que el actor comenzó a ejercer su posesión sobre el bien. Solo evidencian que en algún momento la tuvo, y por ello pudo tener acceso a los recibos”.

De otro costado, las boletas que acreditan compras de materiales de la construcción llevan fecha 2004, 2005 y 2009 y el domicilio del actor en esos documentos no es el inmueble de autos sino Mario Bravo n° 636. Respecto de esta prueba entonces, nótese, en primer lugar, como queda dicho al inicio, el actor afirma que su domicilio real desde hace 29 años es el inmueble objeto de la acción y que ello surge también de la copia de su DNI que agrega. Sin embargo, emerge de autos que siempre declaró como su domicilio el de Mario Bravo N° 636 tal como surge de las boletas de compra de materiales, entre otros documentos.

En segundo lugar, al no producirse la pericial técnica ofrecida por aquél, no hay manera de relacionar estos materiales con el empleo que de ellos se hiciera en el bien raíz objeto de la pretensión. Es que tampoco colabora en ello el informe técnico firmado por Gustavo Usandivaras en tanto en cuanto afirma que las construcciones se habrían realizado entre los años 1993 y 1996 y ello se da de bruces con las fechas de compra de los materiales arriba mentadas. A ello se agrega lo expuesto en el dictamen del MPF: “Los informes técnicos del ingeniero Usandivaras carecen totalmente de entidad para probar el inicio de la posesión del actor, no solo por lo impreciso y carente de fecha cierta, sino que, además, porque da cuenta de trabajos realizados entre los años 1993 y que finalizaron en el año 1996, es decir mientras ejercía la tenencia Segura”.

En cuanto al precio en el boleto de venta de 1996 a favor de Martorell, cabe considerar que, de un lado, se afirma en la cláusula segunda, que el precio del inmueble es de pesos quince mil que se reciben de contado en ese mismo acto (es decir el día de la firma del boleto, que fue, como se dijo el 19/06/1996). Sin embargo, existen en la documentación originaria copia de cinco recibos emitidos entre 1992 a 1995 por valor de ochocientos pesos, cada uno, firmados por la señora Segura en concepto de compra del inmueble antes referenciado.

Con relación a la prueba testimonial, es sabido que ella, por sí sola, no alcanza a probar el *animus dominini* el *corpus*. Y si bien podría emerger de las declaraciones testimoniales que el señor Martorell habita y posee el inmueble por plurales años, lo cierto es que la suma de todas las consideraciones expuestas con anterioridad (en relación a las boletas de pago de servicios, el informe técnico, la tenencia del bien por parte del sobrino de la titular registral, la documental en autos) no alcanzan a formar un cuadro de comprobación suficiente y de peso que, añadido a la testimonial pueda lograr inclinar la voluntad de esta Corte en sentido favorable a la actora. Asimismo, y por lo dicho, resolver sobre la tacha de testigos resulta, a nuestro criterio, inconducente.

Si a ello se suma la existencia de dos boletos de compraventa (ver punto III -tercero en el proceso- y IV -informe de Catastro- en “Resulta” de la presente) y que ambos compradores por boleto se presentan a disputar el inmueble en la sucesión de la demandada Segura, resulta claro que la posesión-que no se ha demostrado- no llegaría -incluso- a ser pacífica.

Todo lo antedicho obsta, claramente, a la formación de una convicción judicial suficiente y sin dudas sobre la existencia de actos posesorios efectuados a lo largo del tiempo legal; firme convicción que se requiere para atribuir el dominio a una persona distinta que su titular registral por vía de prescripción adquisitiva de dominio.

Así, téngase en cuenta que en numerosas ocasiones esta Corte tuvo oportunidad de decir que: “El actor omitió probar actos o hechos susceptibles de calificarse como propios de la condición de propietario. La prueba del caso debe ser valorada considerando que, atento el carácter excepcional

que revista la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 del Cód. Civil y el constante ejercicio de esa posesión deben haber ocurrido de modo insospechable, claro y convincente para lograr el éxito de esta acción (CSJN, Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297), lo cual no se puede inferir de pruebas insuficientes (CSJN, Fallos: 311: 2842). No debe perderse de vista que el juicio de usucapión persigue la adquisición de un derecho para el accionante, pero en forma concomitante, implica la pérdida de un derecho para su titular originario y de ello se sigue que la prueba ofrecida debe crear convicción suficiente para recién justificar un pronunciamiento favorable (CSJTuc., sentencia N°153 del 09/3/2005, “Moreno Ledesma, Ramón vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/Prescripción adquisitiva”; sentencia N° 524 del 30/7/2004, “Barinaga, Manuel Enrique s/Prescripción adquisitiva”; sentencia N°986 del 03/11/2008, “Berrondo, Orlando Roberto s/Prescripción adquisitiva”) (CSJT, Sent. N°96/2010, entre otras).

Por todo lo expuesto, y en tanto el modo de resolver la acción torna inoficioso pronunciarse por las posturas de los demandados o terceros en este proceso, se resuelve rechazar la acción presente con expresa imposición de cosas a la actora vencida (art. 61 procesal).

Por ello, y conforme con lo dictaminado por el Ministerio Público Fiscal, se

**R E S U E L V E :**

**I.- NO HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por la parte actora, en relación al inmueble ubicado en calle Ayacucho n° 959, San Miguel de Tucumán que corresponde a Padrón N° 35167, Nomenclatura Catastral: Cir. 1, Sec 18A; M 4, Par. 33, Matricula Catastral 10154; Orden 556 (Capital Sur) y Matricula Registral S 03737, identificado en el plano para prescribir n° 80323/19 aprobado por la Dirección General de Catastro de Tucumán (15/8/2019), de conformidad a lo considerado.

**II.- COSTAS** como se consideran.

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

**HÁGASE SABER.**

**SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR LA ACTUARIA/O FIRMANTE EN LA PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DE LA ACTUARIA/O. MEV**

**Actuación firmada en fecha 29/10/2024**

Certificado digital:
CN=FORTE Claudia Maria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27166855859

Certificado digital:
CN=LEIVA Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20161768368

Certificado digital:
CN=ESTOFAN Antonio Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20080365749

Certificado digital:
CN=RODRIGUEZ CAMPOS Eleonora, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27264467875

Certificado digital:
CN=POSSE Daniel Oscar, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23126070039

Certificado digital:
CN=SBDAR Claudia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27142261885

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