

Expediente: 4379/15

Carátula: **HEREDEROS DE ALE RAMON ISAAC C/ COMPAÑIA AZUCARERA INGENIO AMALIA S.A. Y AGUA Y ENERGIA ELECTRICA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **22/05/2024 - 00:00**

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

90000000000 - **COMPAÑIA AZUCARERA INGENIO AMALIA S.A., -DEMANDADO/A**

90000000000 - **AGUA Y ENERGIA ELECTRICA, -DEMANDADO/A**

90000000000 - **ALE, RAMON ISAAC-CAUSANTE**

90000000000 - **ALE, VILMA LILA DEL VALLE-HEREDERO/A DEL ACTOR/A**

20080924950 - **ALE, RAMON ISAAC (H)-HEREDERO/A DEL ACTOR/A**

30416271648510 - **DEFENSORA OFICIAL DE LA IA. NOM., -DEMANDADO (AUSENTE)**

90000000000 - **ALE RAMON ISAAC HEREDEROS, -ACTOR/A**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 4379/15



H102344926115

JUICIO: "HEREDEROS DE ALE RAMON ISAAC c/ COMPAÑIA AZUCARERA INGENIO AMALIA S.A. Y AGUA Y ENERGIA ELECTRICA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", Expte. n° 4379/15.

San Miguel de Tucumán, 21 mayo de 2024.

Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en el marco de esta causa judicial.

ANTECEDENTES:

En fecha 28/12/2015 se presenta Ramón Isaac Ale, DNI N° 7.034.634, con el patrocinio letrado de Mario Enrique Chehuan Gandur e interpone demanda de prescripción adquisitiva en contra de la Compañía Azucarera Ingenio Amalia SA como así también contra Agua y Energía Eléctrica o quién se considere con derechos sobre el inmueble ubicado en calle John Fitzgerald Kennedy N° 370, Villa Amalia, San Miguel de Tucumán e identificado con la siguiente nomenclatura catastral: circ. I, secc. 18B, manz/parc. 19C6, parc. 6, padrón 138220, matrícula 15549Bis y orden 5735 (ver páginas 13/15 y 83 del expediente digital).

Explica que el día 14/05/2002 se produjo el fallecimiento de José Antonio, quién fue su hermano y estaba casado con Hayda de Dolores Bulacio, DNI N° 2.278.549 que falleció el día 18/05/2009, matrimonio que no tuvo hijos, de manera que han poseído el inmueble hasta el día 14/05/2002 y como se puede apreciar, a través de los distintos elementos probatorios, la ocupación fue pública, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo actos posesorios.

Finalmente, agrega que cumplidos los requisitos legales que sustentan el pedido de adquisición de dominio y a los fines preparatorios de la demanda, ha requerido informe a la Dirección Provincial de Catastro, encontrándose registrado el inmueble con el padrón N° 138.220 a nombre de Compañía

Azucarera Ingenio Amalia. A su vez, sostiene que la propiedad que se demanda está cercada con tapia de ladrillos, construida por su hermano fallecido, habiendo materializado gran parte de su vida en el lugar, sobre todo, conformar su familia.

Ofrece prueba documental y acompaña plano de mensura (ver páginas 24/79 y 83 del expediente digital).

En fecha 07/06/2016 obra informe del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán del cual se desprende que en la matrícula N° S-07502 figura como titular de dominio Compañía Azucarera Ingenio Amalia Sociedad Anónima como así también Agua y Energía Eléctrica (ver páginas 89/97 del expediente digital).

En fecha 08/06/2016 corre agregado informe de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán - Departamento de Inmuebles Fiscales del cual surge que en los registros no hay antecedentes ni documentación de que el inmueble referenciado haya estado o estuviera inscripto su dominio a nombre del Superior Gobierno de la Provincia (ver páginas 103/105 del expediente digital).

En fecha 14/06/2016 luce informe de la Dirección General de Catastro del cual emerge que figura como contribuyente Agua y Energía Eléctrica en el inmueble objeto de esta litis (ver página 111 del expediente digital).

Luego, obra informe expedido por la Dirección de Personas Jurídicas - Registro Público de Comercio de la Provincia de Tucumán, del cual se desprende que no surge inscripto ningún tipo social bajo la denominación: "Agua y Energía Eléctrica" y que si surge una sociedad bajo la denominación: "Compañía Azucarera Ingenio Amalia SA" (ver página 133 del expediente digital).

En fecha 10/11/2016 se ordenó la anotación preventiva de la litis sobre la propiedad ubicada en calle John Fitzgerald Kennedy, Villa Amalia, Tucumán y que se encuentra inscripta en el Registro Inmobiliario con la siguiente nomenclatura catastral: padrón N° 138220, matrícula 15549Bis, orden 5735, circ: I, secc. 18B, manz/parc. 19C6, nomenclatura municipal: padrón N° 277155, c: I, secc. 18, manz: 2642, parcela 060.

En igual fecha 10/11/2016 se ordenó correr traslado de la demanda a Compañía Azucarera Ingenio Amalia SA como así también a Agua y Energía Eléctrica.

En fecha 04/05/2017 la parte actora acompaña fotografías a color de las cuales se desprende la colocación del cartel indicativo en el inmueble objeto de este proceso, dando así cumplimiento con lo dispuesto por la Acordada 381/16 (ver páginas 189/193 del expediente digital).

En fecha 05/07/2017 se presenta Gerardo Daniel Tomás, Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la I° Nominación, quién asume en representación de Compañía Azucarera Ingenio Amalia SA como así también de Agua y Energía Eléctrica, contestó demanda y solicitó su rechazo.

De su lado, luego de negar los hechos invocados en el libelo, brindó su propia versión. Allí, explica que en la presente causa no existe acreditación de actos posesorios por el periodo de veinte años, resultando insuficientes las futuras declaraciones de los testigos.

Agrega que el actor adjunta plano de mensura intentando darle el valor de un acto posesorio siendo que la posesión no se prueba con la confección y suscripción de planos de mensura. Luego, sostiene que los supuestos actos posesorios realizados por el demandante en el inmueble objeto de este litigio son insuficientes para acreditar la posesión continua por el tiempo que exige la ley para usucapir, ya que escasamente adjuntó una boleta correspondiente al impuesto inmobiliario de la

cuota 06 del año 2010 pero no acredita la posesión ininterrumpida durante 20 años.

Además, apunta que la parte actora no acompaña documentación suficiente que sea complementaria de la instrumental ofrecida, que acrediten la realización de mejoras y/o construcciones en el predio, cultivos, percepción de frutos o realización de cercados, como así tampoco adjuntó recibos de pagos de servicios.

Finalmente, asevera que con la documental acompañada por el accionante no se prueba fehacientemente la posesión continua e ininterrumpida que alega en el escrito inicial la parte actora, por lo que solicita que se rechace la demanda incoada en este proceso.

En fecha 26/06/2018 la presente causa es abierta a prueba. Ofrecidas y producidas, corren agregadas en fecha 16/04/2019 conforme surgen del informe del actuario (siendo tres de la parte actora y una de la demandada). En idéntica fecha, es decir, 16/04/2019, el presente proceso es puesto para alegar.

En fecha 24/07/2019 se presenta Vilma Lila del Valle Ale, DNI N° 16.540.461 y Ramón Isaac Ale, DNI N° 17.269.882 (hijo), con el patrocinio letrado de Mario Enrique Chehuan, para manifestar que Ramón Isaac Ale, DNI N° 7.034.634 falleció en fecha 07/05/2019, conforme lo acreditan con acta de defunción y señalan que son los únicos herederos de su padre (ver presentación de fecha 319/332 del expediente digital). Por ende, se suspendieron los plazos mediante providencia de fecha 02/08/2019.

En fecha 05/09/2019 los herederos arriba mencionados designan como apoderado común a Ramón Isaac Ale.

En fecha 04/10/2019 obra informe expedido por Mesa de Entradas en lo Civil de cuya lectura surge que no se inició ninguna sucesión con el nombre de Ramón Isaac Ale (ver páginas 343/347 del expediente digital).

En fecha 04/12/2019 fueron reabiertos los plazos procesales oportunamente suspendidos. Así las cosas, En fecha 11/03/2020 únicamente presentó los alegatos la parte actora, los que fueron agregados en fecha 25/08/2020.

Secretaría practicó planilla fiscal en fecha 25/08/2020 la que fue repuesta por la parte actora en fecha 30/09/2020.

En fecha 09/10/2020 la presente causa pasó a despacho para dictar sentencia definitiva.

En fecha 04/06/2021 la Magistrada Subrogante en aquella oportunidad advierte que a través de la resolución ME N° 587/2000 (BO el 11/08/00) dio por concluida la liquidación de Agua y Energía Eléctrica extinguiéndose su personería jurídica a los 90 días de publicada dicha resolución, transfiriendo al Estado Nacional los activos y pasivo determinados, delegó en la Secretaría de Hacienda la gestión y administración de los bienes muebles e inmuebles de la misma. Tras ello y, como previo a dictar sentencia, remitió este proceso al Agente Fiscal a fin de que dictamine sobre la competencia de este Juzgado para seguir entendiendo en el proceso.

En fecha 28/07/2021 dictamina la Fiscal Civil Alicia Estela Carranza y, a su criterio, el actor hizo uso de la prórroga tácita al interponer la demanda y la accionada representada por el Ministerio Público optó por no hacer uso de igual facultad, ya que no planteó la declinatoria y aceptó la prórroga de la competencia quedando este proceso radicado por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la II° Nominación. Dicho esto, la Funcionaria entiende que la tramitación de este proceso debe continuar en este Juzgado.

Mediante providencia de fecha 25/08/2021 el Magistrado Subrogante en aquella oportunidad hizo conocer a las partes que este Juzgado continuará entendiendo en el presente juicio. En consecuencia, ordenó que la presente causa vuelva a despacho para dictar sentencia.

En fecha 24/08/2022 asume la Dra. Andrea Abate como Magistrada en el carácter de Jueza Titular de este Juzgado, haciendo conocer dicha circunstancia a las partes en mérito de lo previsto en el 5° párrafo del artículo 14 CPCCT.

En fecha 02/10/2023 y advirtiendo que no constaba en el expediente que se hubiera corrido vista a Fiscalía Civil para que emita su dictamen respecto al fondo del asunto, se ordeno la remision de las actuaciones a dicho Ministerio a fin de que tome intervención.

En fecha 11/10/2023 emite su dictamen la Fiscal Civil Ana María Rosa Paz y, a su criterio, no se encuentran cumplidos los requisitos que establece nuestra normativa de fondo para que la prescripción prospere. Esto así porque la actora no logró acreditar los actos posesorios exigidos por el tiempo que establece la ley para tomar precedente la acción. En virtud de lo expuesto, considera que corresponde el rechazo de esta pretensión.

En fecha 19/10/2023 la presente causa vuelve a despacho para dictar sentencia definitiva.

En fecha 19/12/2023 se advierte que en este expediente no se practicó una inspección ocular o informe socio ambiental en el inmueble objeto de este proceso, siendo una prueba necesaria conforme lo previsto por el artículo 478 del CPCCT. En su mérito, se suspendió los plazos para dictar sentencia en esta causa, dándose cumplimiento con lo requerido en fecha 15/04/2024.

En fecha 02/05/2024 la presente causa vuelve a despacho para dictar sentencia definitiva, haciendose conocer el 09/05/2024 que el suscripto iba a resolver en el presente caso.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1. Las pretensiones. Los hechos. Ramón Isaac Ale promueve demanda y postula la existencia a su favor de los requisitos de hecho y derecho suficientes para la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva del inmueble identificado en su presentación inicial e invoca al respecto la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que se remonta por más de 20 años, por lo que solicita se haga lugar a la pretensión deducida y, consecuentemente, se declare adquirido el dominio a su favor.

De su lado, Gerardo Daniel Tomas, Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la 1° Nominación, en representación de Compañía Azucarera Ingenio Amalia SA como así también de Agua y Energía Eléctrica, contestó demanda, negó los hechos expuestos en el escrito inicial y solicitó el rechazo de la pretensión aquí tentada. Relata que, básicamente, en la presente causa no existe acreditación de actos posesorios por el periodo de veinte años, siendo insuficientes las futuras declaraciones de los testigos. Añade que la parte actora acompañó escasa documentación para acreditar la posesión, además de que no aportó ninguna que acredite la realización de mejoras y/o construcciones en el predio, cultivos, percepción de frutos o realización de cercados, como así tampoco adjuntó recibos de pagos de servicios, ergo, la acción tentada no tiene ningún sustento para que pueda prosperar.

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 Código Civil y Comercial de la Nación 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. Determinadas las pretensiones y los hechos invocados, corresponde la subsunción de los mismos en las normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución, por lo que advirtiendo que la actora pretende la adquisición del dominio del bien que manifiesta poseer, resultan aplicables los preceptos que rigen el instituto de la prescripción adquisitiva conforme los arts. 2.351, 2.524 inc. 7°, 4.015 y conc. del Código Civil, y el art. 24 y consecuentes de Ley 14.159.

En la especie, observo que la parte actora invoca una accesión de posesiones, al respecto, la jurisprudencia sostuvo: "Quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 2475 y 2476 del Código Civil), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, es el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa" (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 2 - Pérez Margarita Carmen s/ Prescripción adquisitiva. Expte. N.º 638/06. Fecha de sentencia: 26/09/2017).

En consecuencia, corresponde analizar si se encuentran reunidos en cabeza de la parte actora los requisitos fácticos y jurídicos para adquirir el dominio mediante el referido instituto, lo que analizaré seguidamente.

4. Las pruebas. Ante todo es preciso señalar que en los procesos de prescripción adquisitiva es necesario acreditar los extremos exigidos por la ley y ello de manera insospechada, clara, cabal, convincente y que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de adquisición del dominio, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja que lleven al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran cumplidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada, atento las consecuencias que la decisión trae aparejada, y al encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes

litigantes. En las condiciones expuestas, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente. (CSJT, Mamani, Carlos Alberto s/ Prescripción adquisitiva, Sentencia N° 210, del 28/03/01).

En la especie el actor Ramón Isaac Ale fundó su pretensión en la posesión en forma ostensible, continua, pública, pacífica e ininterrumpida a través del tiempo en el inmueble objeto de esta litis, ubicado en calle John Fitzgerald Kennedy N° 370, Villa Amalia, San Miguel de Tucumán. Sostiene que 14/05/2022 se produjo el fallecimiento de José Antonio -su hermano- quién estaba casado con Hayda de Dolores Bulacio que falleció el día 18/05/2009, matrimonio que no tuvo hijos. De esta manera, afirma que han poseído el inmueble hasta el día 14/05/2002 como se puede apreciar a través de los distintos elementos probatorios, donde la ocupación fue pública, pacífica e ininterrumpida, ejerciendo distintos actos posesorios. Finalmente, sostiene que la propiedad que se demanda está cercada con tapia de ladrillos, construida por su hermano fallecido, habiendo materializado gran parte de su vida en el lugar.

5. La posesión. Los elementos. Al respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción 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 con ánimo de dueño o animus domini. En este punto, nuestro codificador Vélez Sarsfield adhirió a 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.

Por otro lado, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscripto como tal.

En la especie, veo informe emitido por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán (ver página 111 del expediente digital) del cual surge que en el inmueble que está identificado con la siguiente nomenclatura catastral: padrón 138.220, matrícula 15549B, orden 5735, circunscripción I, sección 18B, lámina 67, manzana/parcela 19C6, parcela 6, figura como contribuyente Agua y Energía Eléctrica.

A su vez, del informe del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán surge que en la matrícula N° S-07502 figura como titular de dominio Compañía Azucarera Ingenio Amalia Sociedad Anónima como así también Agua y Energía Eléctrica (ver páginas 89/97 del expediente digital).

Además, conforme lo ya expuesto, se presentó Vilma Lila del Valle Ale y Ramón Isaac Ale (hijo), para manifestar que Ramón Isaac Ale, DNI N° 7.034.634 falleció en fecha 07/05/2019, conforme lo acreditan con acta de defunción y señalan que son los únicos herederos de su padre (ver presentación de fecha 319/332 del expediente digital). A su vez, obra informe expedido por Mesa de Entradas en lo Civil de cuya lectura surge que no se inició ninguna sucesión a nombre de Ramón Isaac Ale (ver páginas 343/347 del expediente digital).

De esta manera, el artículo 24 inciso a) de la Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo registro oficial del lugar del inmueble. Así, en la especie, observo que esta exigencia se encuentra cumplida ya que al correr traslado de la demanda a través de cédulas de notificación (ver páginas 181/188 del expediente digital) y, siendo que no se apersonó persona alguna, asumió representación en nombre de Compañía Azucarera Ingenio Amalia SA como así también de Agua y Energía Eléctrica, el Defensor Oficial en lo Civil,

Comercial y del Trabajo de la 1° Nominación, Gerardo Daniel Tomas (ver páginas 203/208 del expediente digital) razón por la que estimo que el derecho a la defensa en juicio se encuentra garantizado.

Asimismo, consta en la causa copia del plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 73191/16 (ver página 83 del expediente digital), Expte. N° 6045-F-16 de fecha 29/04/2016 suscripto por María Silvia Francis -MP. 212- y aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b Ley N.° 14.159). Pues, con este instrumento se encuentra satisfecho el requisito de ley, al encontrarse individualizado el bien a prescribir que no es otro que la superficie poseída.

No obstante, 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 y no posee eficacia alguna para probar la realización de los actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años.

Conforme lo anticipara, para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Además, que acredite fehacientemente cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal.

Dicho esto, en la especie, veo que Ramón Isaac Ale manifiesta que acredita la posesión en forma pública, continua y ostensible, al usar y gozar en calidad de dueño el inmueble objeto de esta litis, ubicado en calle John Fitzgerald Kennedy N° 370, Villa Amalia, San Miguel de Tucumán. Agrega que el vivió y compartió la vivienda con su hermano José Antonio, quién falleció el día 14/05/2002 y, además, estaba casado con Hayda de Dolores Bulacio, fallecida el día 18/05/2009, matrimonio que no tuvo hijos. Pues, apunta que han poseído el inmueble hasta el día 14/05/2002 y, a través de distintos elementos probatorios, han demostrado la ocupación pública, pacífica e ininterrumpida en este inmueble. Finalmente, agrega que la propiedad que se demanda está cercada con tapia de ladrillos, construida por su hermano fallecido, habiendo materializado gran parte de su vida en el lugar, sobre todo, conformar su familia.

A los fines de probar sus dichos y para justificar el **corpus posesorio**, tengo inspección ocular o informe socio-ambiental (ver presentación de fecha 17/04/2024), indicándose en el acta de inspección ocular de fecha 15/04/2024 labrada por Marcelo A. Sicilia, Oficial de Justicia, que se apersonó en el inmueble ubicado en calle John Fitzgerald Kennedy N° 370, Villa Amalia, San Miguel de Tucumán y fue atendido por el señor Ramón Isaac Ale quién manifestó que convive con la señora Susana Elizabeth Paz y la señorita Micaela Paz hija de Susana. A su vez, explica que vive en calidad de heredero de su padre Ale Ramón Isaac fallecido el día 05/05/2019.

Ahora bien y en este contexto, resulta importante destacar que la posesión aludida deberá ser corroborada con los demás elementos probatorios. En efecto, para adquirir la propiedad a través de la usucapión es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus).

Así, en orden de acreditar el **animus domini** adjuntó boleta de impuesto inmobiliario de fecha 06/2010 perteneciente al inmueble ubicado en Pasaje John F. Kennedy 370 (ver página 23 del expediente digital). Además, observo Régimen excepcional de facilidades de pago ley 8520 de fecha 20/10/2015 referidas a obligaciones con fecha de vencimiento que van desde el día 18/05/2007 hasta el día 16/12/2013, sin que corran agregadas estas boletas al proceso. Asimismo, este régimen fue emitido por la Dirección General de Rentas cuyo solicitante fue Agua y Energía Eléctrica (ver

páginas 25/27 del expediente digital).

En idéntico sentido, aportó boleta de CISI de la Dirección de Ingresos Municipales, cuyo contribuyente es José Antonio Ale, referidas al inmueble ubicado en Pasaje John Fitzgerald Kennedy N° 370. A su vez, observo que este instrumento pertenece al periodo 04/2015 (ver página 29 del expediente digital).

Además, entre la documental aportada, veo solicitud de copia certificada del plano correspondiente al padrón N° 138.220 a los fines de realizar trámites para juicio de prescripción adquisitiva dirigida a la Dirección General de Catastro (ver página 33 del expediente digital). Conteste a ello, obra pedido de informe de situación dominial para el inmueble identificado con la matrícula registral S-7502 con destino a Catastro Municipal (ver página 35/36 del expediente digital).

Finalmente, adjuntó distintas actas de nacimiento, matrimonio y fallecimiento que acreditan los vínculos propuestos en la pretensión objeto de este proceso (ver páginas 51/78 del expediente digital).

En este orden de análisis y de los elementos arriba señalados, cabe concluir que el actor no logró aportar pruebas suficientes a fin de acreditar en forma contundente, clara y convincente que tuvo la posesión del inmueble objeto de la Litis por el plazo que exige nuestra normativa de fondo. Ello así por cuanto de las boletas de servicios acompañadas tengo que la más antigua data del año 2010 siendo, a todas luces, escasa para demostrar la posesión por los veinte años exigidos. Pues de los instrumentos acompañados a fin de darle sustento a su pretensión, la actora -también- aportó régimen excepcional de facilidades de pago ley 8520 que si bien refiere a obligaciones con fecha de vencimiento que van desde el año 2007 a 2013 dichos elementos no corren agregados a este expediente. Inclusive, si lo estuvieran, no son suficientes para cumplir con los veinte años requeridos.

En este punto, destaco conforme lo apunta el Defensor Oficial que la parte actora no acompañó con su demanda elementos que acrediten los actos posesorios por el periodo exigido, siendo insuficientes las declaraciones de testigos.

Por lo demás, es sabido que en los juicios de usucapión si bien el pago de los tributos y los servicios no evidencian por sí mismos la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión, tales pruebas deben ser valoradas en su conjunto, siendo la documental referida tan solo un elemento probatorio complementario. Al respecto, nuestro Cívero Tribunal estableció: "Las boletas de pago de servicios y de tasas, las actas de nacimiento, defunción, matrimonio, los certificados de pobreza y de supervivencia acreditarían la residencia del actor en el inmueble que pretende prescribir, más no tienen virtualidad, por sí mismas, para tener por probado la posesión "animus domini" (CSJT, Juicio: Mendez Pedro Ricardo vs Provincia de Tucumán s/ Prescripción Adquisitiva. Nro. Sent. 331. Fecha: 31/05/2011).

En idéntico sentido, se dijo: "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)" (C.S.J.T. sentencia N° 210 de fecha 28/3/2001)" (CSJT, "Pistan, María Eugenia y otro s/ Prescripción adquisitiva", cit.).

Por lo tanto, el peticionante debía acompañar documental que resulte suficientes para darle sustento a la acción aquí intentada y que acrediten los extremos exigidos por nuestra normativa de fondo,

pero los tributos y las boletas de servicios acompañados no datan de la fecha necesaria para ello. A su vez, debía complementar dicha documentación con otros elementos probatorios a fin de acreditar sus dichos.

En otro orden de ideas, la actora ofreció una prueba testimonial en el cuaderno de pruebas A2. En la audiencia de fecha 17/08/2018 el testigo Oscar Alfredo Herrera manifestó que el actor Ramón Isaac Ale vive en el domicilio de calle John Fitzgerald Kennedy N° 370 y que los padres fallecidos de él eran dueños de la propiedad.

En este mismo sentido, declaró el testigo Marcelo Ramón Aguirre en la audiencia fecha 21/08/2018.

No obstante, al igual que lo expuesto al ponderar la prueba documental, es importante resaltar que una demanda de prescripción adquisitiva no puede sustentarse únicamente en la prueba testimonial, ya que requiere ser corroborada con otros elementos probatorios, lo que no sucedió en la especie.

Ello así por cuanto la Ley N° 14.159 determina que el trámite de los juicios de prescripción adquisitiva tiene carácter contencioso y regula especialmente el régimen de la prueba en este tipo de procesos, exigiendo la denominada **prueba compuesta** para la acreditación de los extremos exigidos en nuestra normativa de fondo, específicamente el artículo 24 inciso b) dispone que: "Se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial"

En relación a ello, la jurisprudencia sostuvo: "Es que la prueba de la posesión debe ser plena e indubitable, no siendo suficiente declaraciones de testigos, en las cuales no se concreten, con toda precisión, la realización de actos posesorios, ni tampoco la exhibición de documentos, que por sí sólo, no acreditan la realización de tales actos." (Cf. Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala única - Gómez Marcelo Ariel s/ Prescripción Adquisitiva. Nro. Expte: 569/14. Nro. Sent: 52. Fecha: 27/05/2020).

Así, al ponderar todos los elementos arrojados a este proceso a fin de darle sustento a la acción tentada, tengo para mi convicción suficiente de que la parte actora no ha logrado acreditar los extremos exigidos por la ley para así adquirir a través de este medio excepcional el inmueble objeto de la Litis. Ello así por cuanto la documental aportada, la que ya fue valorada anteriormente, no demostró la efectiva posesión de los herederos de Ramón Isaac Ale en el inmueble sito en calle John Fitzgerald Kennedy N° 370, Villa Amalia, San Miguel de Tucumán como lo señalaron en su libelo, para así demostrar la posesión veintañal exigida, a través de la accesión de posesiones alegada.

Por lo demás, como ya señalé, las manifestaciones brindadas por los testigos ofrecidos a este proceso no puede auto sustentarse para que la acción tentada prospere, lo que hubiera resultado diferente si estas manifestaciones guardaban una relación lógica con otros medios probatorios producidos en autos.

Sobre esta plataforma, analizadas las pruebas aportadas a este proceso en su conjunto, tengo que estos elementos no otorgan verosimilitud a los hechos invocados por la parte actora como sustento de su pretensión, al no haber acreditado el ejercicio de la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble objeto de esta Litis por el plazo exigido, tal como fue alegado en el escrito inicial.

6. Corolario. En mérito a lo expuesto, considero ajustado a derecho rechazar la demanda de prescripción adquisitiva iniciada por Vilma Lila del Valle Ale, DNI N° 16.540.461 y Ramón Isaac Ale, DNI N° 17.269.882 (hijo), en su carácter de herederos de Ramón Isaac Ale, DNI N° 7.034.634 respecto al inmueble ubicado en calle John Fitzgerald Kennedy N° 370, Villa Amalia, San Miguel de

Tucumán e identificado con la siguiente nomenclatura catastral: circ. I, secc. 18B, manz/parc. 19C6, parc. 6, padrón 138220, matrícula 15549Bis y orden 5735. Ello, conforme lo examinado.

7. Costas. En lo tocante a las costas procesales, al no existir motivos válidos para apartarme del principio objetivo de la derrota, corresponde imponerlas a la parte actora vencida en este proceso (Cf. artículo 61 del CPCCT-Ley N.º 9531).

8. Honorarios. Difiero su pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1. NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva iniciada por Vilma Lila del Valle Ale, DNI N° 16.540.461 y Ramón Isaac Ale, DNI N° 17.269.882 (hijo), en su carácter de herederos de Ramón Isaac Ale, DNI N° 7.034.634 respecto al inmueble ubicado en calle John Fitzgerald Kennedy N° 370, Villa Amalia, San Miguel de Tucumán e identificado con la siguiente nomenclatura catastral: circ. I, secc. 18B, manz/parc. 19C6, parc. 6, padrón 138220, matrícula 15549Bis y orden 5735, conforme lo considerado.

2. IMPONER COSTAS a la parte actora vencida, conforme lo ponderado.

3. DIFERIR PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS para su oportunidad.

HAGASE SABER. PJS

Actuación firmada en fecha 21/05/2024

Certificado digital:
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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