

Expediente: 648/17

Carátula: **JIMENEZ ELBA ALICIA C/ HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VI**

Tipo Actuación: **DECRETOS CON FD**

Fecha Depósito: **29/04/2023 - 00:00**

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

90000000000 - HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS, -DEMANDADO/A

90000000000 - MANZUR, BLANCA ESTELA DE FATIMA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MANZUR, MARIA LAURA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MANZUR, MARIANA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MANZUR, CARLOS AUGUSTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MANZUR, MARIA DEL MILAGRO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20049153881 - JIMENEZ, ELBA ALICIA-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI

ACTUACIONES N°: 648/17



H102064286572

PRIMER TESTIMONIO DE HIJUELA extraído de los autos caratulados: "**JIMENEZ ELBA ALICIA C/HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.**" - **EXPTE. N° 648/17** que se tramitan ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VI° Nominación Centro Judicial Capital, a cargo del Juez, Dr. Jesus Abel Lafuente, Secretarias Dra. Ana Lucrecia Forté y Dra Alejandra Maria Paz, de los Tribunales Ordinarios de San Miguel de Tucumán. **ESCRITO DE FS. 7/9: INICIO JUICIO. SR. JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE TURNO. JUICIO: " JIMENEZ ELBA ALICIA C/HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA."** Elba Alicia Jiménez, argentina, mayor de edad, soltera, DNI 12.622.317, con domicilio en calle Asuncion n° 551 Departamento 4 de esta ciudad y constituyendo a los efectos legales en casillero de notificaciones 773, a Vs con respeto digo: **OBJETO** Vengo por el presente a iniciar acción de **PRESCRIPCION ADQUISITIVA VEITEAÑAL** contra **HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS Y OTRA** cuyo ultimo domicilio en Calle Asuncion n° 549/51 departamento 4 de esta ciudad. Según informe del Registro Inmobiliario se encuentra inscripto bajo matricula Registral N-22290/004 (Capital Norte), **NOMENCLATURA CATASTRAL:** Circunscip. 1, Seccion 11, Manz/lam 34, Parcela 4, Sub parcela 00-04, Padron Inmobiliario n° 229976, Matricula Catastral n° 78/4411; **MEDIDAS LINDEROS Y SUPERFICIES:** S/Plano: 1-2:15, 79 mts. 2-3: 71,08 mts. 3-4: 15,93 Mts y 4-1: 70,77 Mts. **LINDA:** Norte: Luis Viscido y Herederos de Vicente Salvatierra, **SUR:** Suc. Marcelo Giacippo, **ESTE:** Cesar Orio, y **OESTE:** Calle Asuncion. **SUPERFICIE:** 1124,8894 M2.- Este inmueble se encuentra inscripto en Catastro Parcelario de la Provincia según Plano de Mensura a nombre de la actora n° 73624/16 Expediente n° 15012-F.16 de fecha 15/07/2016. **HECHOS.** Junto a mi pareja Enrique Fanlo Rios y a mi hija Alicia Carmen Lencina, no teníamos donde vivir y vecinos de la zona nos indicaron que por la calle Asuncion altura 500 habia un inmueble abandonado. Estos veicnos nos pidieron que habitáramos el mismo ya que gente de mal vivir, lo habitaban de noche y lo tenían como guarida. Es por esta razón que a partir del año 1993 en forma de pacifica ingresamos a vivir en el inmueble sito en calle Asuncion n° 551 Departamento 4 de esta ciudad. A partir de esa fecha es que con mi pareja y mi hija detentamos la posesión física del inmueble ubicado en calle Asuncion n° 551 Departamento 4 de esta ciudad a titulo de dueños. Desde entonces, es decir, desde hace 24 años, la presentante y su grupo familiar poseemos el inmueble "Animus Domini" en su totalidad en forma pública, pacifica e ininterrumpida. Al entrar en posesión material del inmueble, constatamos que este se encontraba totalmente abandonado y en estado ruinoso: las paredes estaban con el revoque caído en gran parte al igual que los cielos rasos y parte de los pisos; los artefactos de los baños destruidos, y desde un patio interior entraba agua, cada vez que llovía arruinando todos los enseres del hogar. Esta circunstancia nos obligó a realizar costosas reparaciones hasta convertirla en lugar habitable y cómodo. Construimos una galería para evitar la entrada de agua de lluvia, revocamos y pintamos las paredes a nuevo, colocamos nuevos artefactos sanitarios, revestimos el baño con cerámicos y renovamos la

totalidad de los pisos, tal como lo compruebo con documentación que se acompaña de los CORRALONES donde adquirimos los materiales. En la época en que ingresamos a la vivienda esta carecía totalmente de servicios lo que nos obligó a solicitar la instalación de luz, gas, y agua. Además se abonó la totalidad de los impuestos que gravan el inmueble. La documentación respaldatoria de estas afirmaciones se encuentra agregada a la documental resguardada en Caja Fuerte. En diciembre del año 2012, al llegar a nuestra casa, nos encontramos con la noticia que nos sacaron el medidor de Luz; de inmediato nos comunicamos con EDET a los fines me informe el motivo por el cual se saco el medidor, dándonos con la sorpresa de que el Sr. Manzur realizo una presentación para dar de baja el servicio. De inmediato formulamos presentación de reclamo ante EPRET quien ordeno a EDET la inmediata reconexión del servicio a nuestro nombre sin cargo alguno. Igual situación nos ocurrió GASNOR, lo que obligo a mi pareja Enrique Fanlo Rios a presentar un reclamo ante, ENARGAS a los fines de evitar el corte del servicio, ambas situaciones se encuentran respaldadas en la documentación que se encuentran agregadas a esta acción y que encuentran guardadas en caja fuerte del Juzgado. En fecha 11/12/2012 ante la Comisaria Septima el Sr. Manzur formulo denuncia por Usurpacion de Propiedad. Esto motivo la tramitación de la causa caratulada: "FANLO RIOS ENRIQUE JOSE Y JIMENEZ ELBA ALICIA S/USURPACION DE PROPIEDAD. VICTIMA: MANZUR JUAN CARLOS". Causa n° 46810/12. Al ratificar en la Fiscalia V, Manzur manifestó "desde dieciséis años aproximadamente es que dejamos de vivir en ese departamento", es decir este Sr. Abandono la propiedad como ut supra manifieste. Por Sentencia de fecha 23/02/2015 fuimos sobreseídos definitivamente de esta falsa acusación. A mayor abundamiento hago resaltar que tal como consta en el informe del Registro Inmobiliario que acompaño, la Inscripción de la Hipoteca se realizo en fecha 16/08/1994; nosotros hacia casi un año que habitábamos el inmueble. Esto demuestra que al otorgar el crédito el Banco de la Nacion Argentina Hipoteco el inmueble sin realizar una inspección ocular para constatar quien lo habitaba. ACTOS POSESORIOS. Como ya manifieste anteriormente, desde el año 1993 junto a mi extinto compañero Enrique Fanlo Rios y mi hija Alicia Carmen, vengo ejerciendo diversos Actos posesorios "Animus Domini" entre los cuales destaco los siguientes: Limpieza total del inmueble que se encontraba en total estado de abandono; revoque total de las paredes; arreglo de cielo rasos y colocación de pisos nuevos; colocación de artefactos nuevos en los baños, pues los que estaban lucían desruídos. Desde el patio interior cada vez que llovía entraba agua y se inundaba la casa, esto nos obligo a realizar costosas reparaciones ya que tuvimos que construir una galería para evitar el ingreso del agua. IMPUESTOS. I.- Impuesto Inmobiliario: las boletas correspondientes al impuesto inmobiliario son pagadas por mi persona ya que obran en mi poder la totalidad de los comprobantes pertinentes; algunos vinieron a nombre de Juan Carlos Manzur y otros a nuestro nombre pero siempre abonados por nosotros y obran en nuestro poder los respectivos comprobantes. II.- Impuesto Inmobiliario Municipal (CISI): las boletas del impuesto inmobiliario son pagadas por mi persona ya que obran en mi poder los comprobantes pertinentes; algunos vinieron a nombre de Juan Carlos Manzur y otros a nuestro nombre, pero siempre abonados por nosotros y obran en nuestro poder los respectivos comprobantes. SERVICIOS. AGUA, TELEFONO, ENERGIA ELECTRICA etc.: las boletas de todos estos servicios son pagadas por mi persona ya que obran en mi poder los comprobantes pertinentes; algunos vinieron a nombre de Juan Carlos Manzur y otros a nuestro nombre pero siempre abonados por nosotros y obran en nuestro poder los respectivos comprobantes. DERECHO.- Me asiste el derecho consagrado en los artículos 1897 del Código Civil y Comercial y concordantes; Ley 14159 y Código de Procedimiento de Tucuman; Doctrinas y Jurisprudencias aplicables al caso. DOCUMENTACION. Toda la documental que en 312 fojas se acompañan en sobres separados, reservaran en Caja Fuerte del Juzgado, perteneciente a este Juicio; serán adjuntadas cuando sortee Juzgado y Secretaria, pues en esta oportunidad no se puede acompañar documental alguna. PETITORIO. Por todo lo expuesto a V.S. pido: 1) Me tenga por presentada en el carácter invocado, con domicilio legal constituido y se me otorgue la correspondiente intervercion de Ley. 2) Por iniciado este Juicio de Prescripción Adquisitiva de DOMINIO en los términos de esta demanda. 3) Se libren los correspondientes Oficios de Ley. 4) Por cumplimentado los requisitos de la Ley 14159 y se agregue la instrumental acompañada. 5) Oportunamente se corra traslado de la demanda a quien corresponda. 6) Oportunamente se dicte Sentencia favorable al pedido de Prescripción Adquisitiva de dominio y en consecuencia se ordene la Inscripción Registral de la propiedad en cuestión a mi nombre. 7) Conforme artículo 129 del CPCT se me exima de acompañar copias para traslado ya que se trata de voluminosa documentación; solicito se reserve la misma en Caja fuerte de este Juzgado donde podrán ser consultadas por las partes. JUSTICIA- Hay 2 firmas ilegibles una con sello aclaratorio que dice PEDRO MIGUEL HEREDIA M.P 1703.L° F° 202 M.F.T° 93/ FOLIO 885. **SENTENCIA DE FECHA 14/09/2020. JUICIO: JIMENEZ ELBA ALICIA c/ HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA .EXPTE. N° 648/17 - FECHA DE INICIO: 22/03/2.017 - SENTENCIA N° SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 14 DE SETIEMBRE DE 2.020Y VISTO: Para dictar sentencia en los presentes autos y; RESULTA: Que a fs. 07/09 se presenta Elba Alicia Jiménez con el patrocinio del letrado Pedro Miguel Heredia y promueve acción de prescripción adquisitiva contra los herederos de Juan Carlos Manzur y otra, sobre el inmueble ubicado en calle Asunción n° 549/51 Depto. 4 de esta ciudad. Indica que el inmueble se encuentra inscripto en la Matrícula Registral N-22.290/004 (capital norte) con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 11, Manz/Lam 34, Parcela 4, Subparcela 00-**

04, Padrón Inmobiliario n° 229.976, Matricula Catastral n° 78/4411. Que las medidas, linderos y superficie s/ plano son: 1-2 15,79 mts; 2-3: 71,08 m; 3-4: 15,93 mts y del 4-1: 70,77 m. Linda al Norte con Luis Viscido y herederos de Vicente Salvatierra, Sur con Suc. Marcelo Gacioppo, Este con Cesar Orio y Oeste con Calle Asunción, Superficie: 1124,8894 mts². Expone que junto a su pareja Enrique Fanlo Ríos y su hija Alicia Carmen Lencina ingresaron al inmueble en 1.993 en forma pacífica, ya que no tenían donde vivir y aquel se encontraba abandonado. Que a partir de su ingreso, detenta junto a su hija la posesión del inmueble a título de dueña en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Que, al entrar en posesión material del inmueble, constataron que se encontraba totalmente deteriorado y en estado ruinoso que las paredes estaban con el revoque caído en gran parte igual que los cielorrasos y parte de los pisos, los artefactos de los baños destruidos y había entrada de agua desde un patio interior. Indica que, a raíz de ello, debieron realizar reparaciones en la vivienda para convertirla en un lugar habitable, menciona: construcción de una galería para evitar la entrada de agua de lluvia, revoque y pintura de paredes, colocación de nuevos artefactos sanitarios, revestimiento de baño con cerámicos, renovación total de los pisos y arreglo de cielorrasos, conforme documentación que acompaña. Agrega que cuando ingresaron a la vivienda, esta carecía de servicios, lo que los obligó a solicitar la instalación de luz, gas y agua, y que se hizo cargo del pago de impuestos que gravan el inmueble, conforme boletas que adjunta. Manifiesta que, en diciembre de 2.012, al llegar a su casa, se encontraron con que les habían sacado el medidor de luz, comunicándose con EDET y enterándose que el Sr. Manzur realizó una presentación para dar de baja el servicio. Ello motivó, que en forma inmediata formularan el reclamo pertinente ante EDET quien ordenó la inmediata reconexión del servicio a su nombre. Señala que igual situación les ocurrió con GASNOR, lo que obligó a su pareja a presentar el reclamo respectivo para evitar el corte del servicio, conforme documentación que adjunta. Continúa diciendo que el 11/12/2.012 el Sr. Manzur formuló denuncia por usurpación de propiedad, lo que motivó la tramitación de la causa: Fanlo Ríos Enrique José y Jiménez Elba Alicia s/ usurpación de propiedad. Víctima: Manzur Juan Carlos, Expte n° 46.810/12, proceso del que resultaron sobreesidos por sentencia del 23/02/2.015. Afirma que en dicho juicio, Manzur manifestó que: *"Hace 16 (dieciséis) años aproximadamente dejamos de vivir en ese departamento"*, por lo que, a criterio de la actora, se trató de un abandono de la propiedad. Resalta que conforme consta en el informe del Registro Inmobiliario que acompaña, la inscripción de la hipoteca se realizó el 16/08/1.994, por lo que hacía más de un año que habitaban el inmueble. A su entender, ello demuestra que al otorgar el crédito a Manzur, el Banco Nación hipotecó el inmueble sin realizar previamente una inspección ocular para constatar quien lo habitaba. Entre los actos posesorios que realizaron desde el ingreso a la propiedad, menciona todas las reparaciones descriptas, más el pago de los impuestos que gravan el inmueble (inmobiliario y C.I.S.I), algunos a nombre del titular dominial y otros a nombre de la actora, así como el pago de los servicios de agua, luz y gas con idéntica salvedad. Acompaña prueba documental corriente a fs. 17/21, fs. 30/346 y fs. 472/509 cuyo detalla en original consta en los cargos actuariales de fs. 15, 27 y 511. A fs. 11 se impone a cargo de la actora la instalación y mantenimiento en el inmueble por todo el tiempo que dure el pleito, de un cartel indicativo con las referencias necesarias de este juicio (Acordada 381/2016), lo que se cumple conforme constancias de fs. 359/362. Por resolución del 05/04/2.017 (fs. 12) se ordena la anotación preventiva de la litis en los términos del Art. 1.905 del CCyCN, cuya inscripción consta en el Registro Inmobiliario (fs. 387). A fs. 393 se ordena se libren oficios conforme lo dispuesto por el Art. 24 inc. a) de la Ley 14.159, los que vuelven informados a fs. 401/413. Realizadas las diligencias tendientes a obtener el domicilio de los cotitulares registrales del inmueble: Juan Carlos Manzur y Dora Lía Palacios (fs. 423 vta), Mesa de Entradas civil informa que se encuentra abierto el proceso sucesorio de ambos causantes (fs. 430/431), por lo que se ordena librar oficio al Juzgado de Sucesiones de la IX° Nominación para que informe si en los mencionados procesos recayó declaratoria de herederos, lo que se cumple a fs. 436/437. Surge de la mencionada resolución que los herederos son: a) Juan Carlos Manzur en el carácter de cónyuge supérstite, b)

Carlos Augusto Manzur, c) Blanca Estela de Fátima Manzur, d) Mariana Manzur, e) María Laura Manzur y f) María del Milagro Manzur en el carácter de hijos de la causante. A fs. 441 la actora denuncia el domicilio de los hijos del extinto matrimonio, siendo los únicos demandados en autos. Corrido traslado de la demanda (fs. 451/453), se presentan los herederos asistidos con el patrocinio del letrado Federico Antoni y expresan que se allanan sin condiciones, en forma total, oportuna y efectiva a la demanda y solicitan se los exima de costas en los términos del Art. 105 inc. c) Procesal. Manifiestan que su padre Juan Carlos Manzur, falleció el 17/02/2.017 conforme Acta de defunción que acompañan (fs. 454) y que nada conocen sobre el inmueble, por lo que no ponen objeción alguna al presente proceso. Abierta a pruebas la causa (fs. 467) se implementa un plan de trabajo para realizar todos los actos tendientes a obtener la mayor celeridad y economía en su desarrollo. Se fija fecha de audiencia de conciliación y proveído de pruebas para el 20/09/2.019. Celebrada la audiencia referida (fs. 521) se aceptan las pruebas ofrecidas por la actora y se fija fecha de segunda audiencia para el 19/11/2.019 para la declaración testimonial de los testigos propuestos. Producida la prueba informativa solicitada (fs. 525/528) y agregada la prueba documental, se deja constancia de la celebración de la segunda audiencia y se produce la prueba testimonial, notificándose la planilla fiscal confeccionada a fs. 530, la que consta abonada por la actora conforme comprobante bancario corriente a fs. 532. A fs. 535/538 obran los alegatos presentados por la actora quien posteriormente aclara que la subparcela del inmueble de litis tiene una superficie de 79,7500 mts²/PB conforme informe del Registro Inmobiliario y de Catastro Parcelario. Remitido en vista el expediente a la Sra. Agente Fiscal de la 1° Nominación, obra dictamen corriente a fs. 543, quien entiende que se han cumplido todos los trámites procesales, encontrándose la causa en condiciones de resolver. Los autos pasan a despacho para dictar sentencia (fs. 544), pero la cédula dirigida a los demandados vuelve informada que el casillero se encuentra con banda de clausura y el letrado patrocinante de los demandados se encuentra inactivo. Se intima a la parte demandada a denunciar domicilio digital, bajo apercibimiento de tenerlo por constituido en Estrado Judicial Digital apercibimiento que se hace efectivo el 16/06/2.020. Posteriormente el letrado patrocinante de la actora presenta formal carta de pago conforme el convenio de honorarios que celebró con su cliente, lo que se tiene presente. **CONSIDERANDO:**1. Por aplicación del principio de inmediatez y la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación a partir del 1 de agosto del año 2.015, se tienen presente las disposiciones de los artículos 07, 2.537 y concordantes de la Ley 26.994, que establece sobre los plazos de prescripción y normas complementarias, la aplicación de la legislación vigente al momento del inicio y transcurso de la prescripción. En el presente caso, resultan en definitiva aplicables las normas del Código Civil y Comercial de la Nación. 1.1. No obstante el allanamiento de las titulares registrales del inmueble, en los procesos de usucapión en razón de encontrarse en juego intereses de orden público, la parte actora deberá ineludiblemente acreditar los presupuestos exigidos por la ley, es decir “el *corpus*” y el “*animus*” referidos en la demanda, como así también todos los requisitos legales indispensables para la procedencia de la acción que pretende (Artículos 2.351 y 4.015 del Código Civil). Las razones para el apartamiento de lo dispuesto por el Artículo 293 inciso 2 y 294 del Digesto Procesal radican, por un lado en que todo el régimen de los derechos reales interesan de manera directa o inmediata al orden público, especialmente tratándose del dominio estructurado legalmente con criterio institucional (Arts. 2.513 y 2.514 Código Civil); y por otro lado en que la sentencia, que puede llegar a adquirir autoridad y eficacia de “*res judicata erga omnes*”, puede afectar los derechos de terceros (Lapalma Bouvier, Néstor D. “El proceso de usucapión”, páginas 152/153; Arean de Díaz de Vivar “Juicio de usucapión”, página 259; Fenochietto - Arazi “Código Procesal Comentado”, Tomo III, página 641, CCCS Sala Ila 28/11/1.999, In re: Dumit José Luis s/ prescripción adquisitiva). Por ello, resulta indiferente la postura jurídica asumida por el demandado, en tanto no resulta suficiente el mero desinterés del titular de la propiedad ni su asentimiento expreso a la acción. 2. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los art. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplido con el plano de mensura

n° 73.624/16 adjuntado a fs. 17, cuyo original en este acto tengo a la vista, y con los informes requeridos a las oficinas públicas. Para la procedencia de la pretensión incoada se requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma ostensible y continua y durante el tiempo exigido por ley, conforme lo preceptuado por los arts. 1.909, 2.565 y 1.899 del Código Civil y Comercial de la Nación. Al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, *corpore y animus domini* (art. 1.909 CCCN); 2) Que la posesión ha sido ostensible y continua (art. 1.900 CCCN) y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley (art. 1.899, CCCN).3. Una de las formas de acreditar el *animus domini* es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad. Para justificar su posesión, la actora presentó boletas de pago del impuesto inmobiliario y que fueron extendidos a su nombre, por periodos que incluyen los años 2.012, 2.014, 2.015 y 2.016, en el que consta un régimen excepcional de facilidades de pago desde el año 2.003 al año 2.012 inclusive (fs. 315/321). Asimismo, constan adjuntados pagos posteriores a la promoción de la demanda, correspondientes a los años 2.017 y 2.018 (fs. 500/508). Si bien estos pagos versan sobre un periodo posterior a la acción iniciada el 22/03/2.017 y no discutido en autos, sirven como indicios de la continuación del *animus* sostenido por el tiempo en la persona de la actora. Por otra parte, también constan pagados ante la Dirección General de Rentas los impuestos municipales de C.I.S.I (fs. 30/42 y fs. 49/51) y comprenden periodos de los años 2.000, 2.008, 2.012, 2.013, 2.014, 2.015 y 2.016, sin que sea obstáculo para su ponderación que fueran extendidos a nombre del titular registral del inmueble. Así lo ha entendido la jurisprudencia al pronunciarse sobre el pago de impuestos, y expresó que: *“No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales -de la prescripción adquisitiva-, exteriorizando con ello el animus domini”* (Excma. Cám. Civil y Comercial Común, Sala 3 in re: Serrano María Belén s/ prescripción adquisitiva - Sentencia n° 569 del 18/12/2.014).3.1. Complementariamente, la Sra. Jiménez acompañó facturas pagadas por el servicio de luz emitidas por EDET en las que figura como cliente (fs. 223/256 y fs. 263), siendo la más antigua la que corresponde a junio de 1.996 (fs. 241) y corresponde al inmueble de calle Asunción 549/541. Las mencionadas boletas corresponden a diferentes años ya que abarcan desde 1.996 a 1.999, 2.005, 2.010, 2.011 y desde el 2.014 al 2.017. Posteriores a la demanda son las facturas correspondientes a los años 2.018 y 2.019 (fs. 496/499) las que tengo presentes. También adjuntó facturas pagadas por el servicio de gas, siendo la más antigua la de diciembre de 1.993 emitida a nombre de Elba Alicia Jiménez (fs. 301). En aquel entonces, la Empresa proveedora del servicio de gas se denominaba Distribuidora de Gas Noroeste S.A, a diferencia del cambio de nombre que tuvo posteriormente, como GASNOR. Emitidas ya por esta empresa, son las facturas desde 1.996 a 2.001, 2.008, y desde el 2.010 al 2.016 (fs. 277/313). A mayor abundamiento, constan agregadas facturas pagadas por el servicio de agua ante la SAT (fs. 175/195), las que, si bien comprenden periodos desde el 2.013 al 2.016, cabe valorarlas íntegramente junto al detalle de liquidación para pago de contado (fs. 186/189) extendido a nombre de la accionante que da cuenta de pagos en forma cronológica desde 1.998 al 2.016. A ello se suman las facturas pagadas por el servicio de cable ante CCC (fs. 43/48 y fs. 52/61), emitidas a nombre de Elba Alicia Jiménez desde el 2.014 al 2.016. 4. La antigüedad del domicilio de la actora en el inmueble, encuentra respaldo además de los instrumentos hasta aquí mencionados, con: a) su certificado de ingresos de fecha 09/05/2.011 con certificación del Colegio de Contadores (fs. 148); b) constancia policial de fecha 28/04/2.000 (fs. 154); c) resúmenes de tarjeta de crédito, teléfono y cuota de auto extendidos a nombre de Enrique J. Fanlo Ríos que coinciden con el domicilio de la actora (fs. 75, 99 y fs. 107), encontrándose igualmente respaldado el carácter de conviviente de la actora con el mencionado, conforme trámites iniciados ante el ANSES por pensión por fallecimiento (fs. 156). Asimismo, cabe valorar la resolución

del EPRET de fecha 23/07/2.013, que respalda el corte de servicio de luz y posterior reconexión a la poseedora, alegados en la demanda. La boleta por compra de materiales de construcción del 25/10/2.013 emitida por Bercovich a nombre de Elba Alicia Jiménez (fs 170/171), coincide también con las edificaciones invocadas en el inmueble. 4.1. Mas allá que la accionante lo mencionara someramente en su demanda, surge que aquella canceló la hipoteca que sobre el inmueble había constituido el Banco de la Nación Argentina contra el titular registral del bien, Juan Carlos Manzur. Por ello, la prueba informativa estuvo destinada a que el Juzgado Federal de Tucumán n° 1, secretaria de leyes especiales, se expida sobre la autenticación de la resolución de fecha 04/10/2.017 que refiere a la cancelación aludida (fs. 514). De fs. 527, surge que el Juez Federal interviniente tuvo a la actora por subrogada en los derechos y acciones del acreedor encontrándose autenticada la resolución requerida que hace constar la cancelación de la hipoteca del inmueble por Elba Alicia Jiménez en autos: Banco de la Nación Argentina c/ Manzur Juan Carlos y otra s/ ejecución hipotecaria, Expte n° 2064/96 (fs. 514). Especial relevancia adquiere el pago del gravamen por quien no era parte del juicio mencionado, toda vez que la actora no pagó la deuda como deudora sino en el carácter de tercera interesada en el pago. Repárese que dentro de las soluciones que puede optar el tercer poseedor, según Alberto J. Bueres-Elena Highton, Código Civil, Análisis Doctrinario y Jurisprudencial, Pág. 1368, t.5, son: a) Pagar la deuda b) Abandonar el inmueble y c) Soportar la ejecución, en este caso, toma la calidad de parte procesal en el juicio y opone las excepciones que se crea con derecho. Aún sin defenderse, si no paga la deuda ni abandona el inmueble, debe soportar la ejecución pues su silencio hace que el juicio prosiga contra él, con ciertas salvedades. Más adelante, pág. 1.372 agregan, que el tercer poseedor no está personalmente obligado al pago de la deuda y no puede ser condenado a ello. El requerimiento que se le hace para pagar no es como deudor, sino como tercero interesado en el pago. Sólo tiene derecho a pagar, mas no obligación. Es decir que pagará sin ser deudor para evitar la subasta del inmueble. De allí que la actitud de pago de la accionante sobre la deuda hipotecaria del inmueble cuya posesión *animus domini* invoca, se muestra como un acto típico que ejercería su dueño. 5. Con relación a las declaraciones testimoniales de Edith Mabel Baigorria, Ana Juana Martin y Natalia Mabel Pizarro, a todas se les ha realizado las mismas preguntas y todas fueron coincidentes en afirmar que conocen a la actora. La primera testigo dio razón de ello al afirmar que era profesora de educación física de la hija de la Sra. Jiménez, a quien conoce desde hace 20 (veinte) años, siendo que varias veces la dejó y la buscó del inmueble de calle Asunción 551. La testigo Ana Juana Martin expuso que conoce a la actora desde hace aproximadamente 15 (quince) años, que trabaja en el Subsidio de Salud, y que solía proveerle órdenes a la accionante que eran llevadas personalmente al inmueble, el que posteriormente identifica. Por último, Natalia Mabel Pizarro manifestó que conoce a Elba Jiménez desde hace aproximadamente 15 (quince) años porque era su modista. Agregó que conoce su casa y aporta su domicilio, el que coincide con el inmueble de litis. Los dichos de los testigos respaldan la ocupación de la accionante en el inmueble que intenta usucapir, siendo que todas la conocen y saben que allí tiene su casa. Son concordantes con todo el plexo probatorio analizado precedentemente y coinciden con los hechos relatados en la demanda. Si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. 6. Para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble el accionante debe acreditar en forma fehaciente la posesión y sus elementos constitutivos, su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley -veinte años- (art. 302 del C.P.C.C.). Ello se logra cuando las diferentes pruebas arrimadas conforman e integran armónicamente lo que se denomina "prueba compuesta". Con palabras de Fassi: *"Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador"* (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps. 696/7). En el caso de autos, las pruebas producidas por la actora valoradas en su conjunto me

generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos establecidos en el Código Civil y Comercial para hacer lugar a la acción. 6.1. Finalmente, conforme al actual artículo 1.905 del CCCN y siguiendo la pauta fijada por nuestra Excma. Cámara Civil y Comercial, Sala 3, en autos "MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA", Sent. n° 551, 14/10/2015; y sin que implique tomarlo como una regla general, dado que el artículo 1.905 CCCN no lo establece así, resulta razonable en autos fijar como fecha en la que se produce la adquisición del dominio por la prescripción adquisitiva, el día anterior a la demanda, esto es el 21/03/2017.7. Costas: Atento a la actitud asumida por la parte demandada, quien se allanó en forma efectiva, total y sin condiciones a la acción promovida por el actor, estimo apropiado imponerlas por el orden causado (Artículo 105 inc. c Procesal). Por todo lo considerado; **RESUELVO: I°. HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por Elba Alicia Jiménez DNI. 13.622.317 y declarar adquirido desde el 21/03/2017, por usucapión, el inmueble ubicado en calle Asunción n° 549/51 Depto. 4 de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matricula Registral N- 22.290/004 (capital norte) con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circuns. I, Secc. 11, Manz/Lam 34, Parcela 4, Subparcela 00-04 (superficie de la subparcela 79,7500 mts 2/PB), Padrón Inmobiliario n° 229.976, Matricula 6.812, Orden 4.411. Medidas, lineros y superficie s/ plano: 1-2 15,79 mts; 2-3: 71,08 m; 3-4: 15,93 mts y del 4-1: 70,77 m. Linda al Norte con Luis Viscido y herederos de Vicente Salvatierra, Sud con Suc. Marcelo Gacioppo, Este con Cesar Orio y Oeste con Calle Asunción, Superficie: 1124,8894 mts 2. **II°. PREVIO** pago de los causídicos, y aportes de ley, expídase testimonio para su inscripción en el Registro Inmobiliario. **III°. COSTAS**, conforme se consideran. **IV°. HONORARIOS** para ulterior oportunidad. **V°. HÁGASE SABER.** NRO.SENT: 379 - FECHA SENT: 14/09/2020 **FIRMADO DIGITALMENTE** Certificado Digital: CN=LAFUENTE Jesus Abel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20144806132, Fecha: 14/09/2020; La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>. **H102063085958 PROVEIDO DE FECHA 09/10/2020. JUICIO: JIMENEZ ELBA ALICIA c/ HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.** San Miguel de Tucumán, Octubre de 2020. Previo a expedirse hijuelas: **I.** Líbrese oficio a la Dirección General de Rentas de la Provincia a los efectos de que estime el impuesto de sellos, conforme lo dispuesto en el art. 254 del Código Tributario Provincial. Adjúntese al oficio a librarse copia de las actuaciones pertinentes (sentencia de fecha 14/09/2020 y plano de mensura). **II.** A los fines de dar cumplimiento con el artículo 1° de la resolución n° 919/05, de la Dirección General de Catastro, líbrese oficio a la mencionada repartición a fin de que proceda a otorgar vigencia catastral al plano de mensura para prescripción adquisitiva acompañado en autos. A tal efecto, adjúntese al oficio el plano original acompañado, como así también copia certificada de la resolutive dictada en fecha 14/09/2020. Fdo. Dr. Jesús Abel Lafuente. Juez. 648/17 MJDP **FIRMADO DIGITALMENTE.** Certificado Digital: CN=LAFUENTE Jesus Abel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20144806132, Fecha: 09/10/2020; La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>. **PROVEIDO DE FECHA 28/10/2020.** H102063108305. **JUICIO: JIMENEZ ELBA ALICIA c/ HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.** San Miguel de Tucumán, octubre de 2020. Téngase presente el plano de mensura adjuntado digitalmente. Fdo. Dr. Jesús Abel Lafuente. Juez. 648/17 MJDP **FIRMADO DIGITALMENTE.** Certificado Digital: CN=LAFUENTE Jesus Abel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20144806132, Fecha: 28/10/2020; La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>. **PROVEIDO DE FECHA 27/11/20.- JUICIO: JIMENEZ ELBA ALICIA c/ HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.** San Miguel de Tucumán, noviembre de 2020. Téngase presente la vigencia catastral otorgada por la Dirección General de Catastro Parcelario, la que a continuación se transcribe en su parte resolutive: "San Miguel de Tucumán, 19 de Noviembre de 2020 **RESOLUCIÓN N° 1888/2020. EXPEDIENTE N° 14.899/377-2020. VISTO:, CONSIDERANDO: Por Ello EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO RESUELVE: ARTICULO 1°: PONGASE** en vigencia al plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 73.624/2016 (Expte. N° 15012- F -16), a nombre de Elba Alicia Jiménez, DNI 13.622.317, correspondiente al inmueble sito en Calle Asunción N°549 unidad 04, San Miguel de Tucumán, con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circunscripción: I, Sección: 11, Manzana:34, Parcela: 4, Sub Parcela: 00-04, Matrícula 6812, orden 4411, Padrón N° 229.976. **Correspondiente a la Unidad 04:** Sup. Propia: Sup. Cubierta Total: 79,7500

m2 Sup. Común Uso Exclusivo Patio:27,500 m2. **Resol. N° 1888/2020 - (Hoja N°2) Uso Común Cubierto: 10,0401 m2 Uso Semi Cubierto: 5,3806m2 Uso Común No Cub.: 7,8740 m2. ARTICULO 2°:** En el caso que hubiera cuenta tributaria, **GENÉRESE** la baja de la misma. **ARTICULO 3°: COMUNÍQUESE** a los Departamentos Agrimensura, Cartografía, Régimen Catastral y Valuación a sus efectos. Con copia autenticada de la presente, **NOTIFÍQUESE** al Juzgado Civil y Comercial Común de la VI° Nominación (Centro Judicial Capital) en los autos **“JIMENEZ ELBA ALICIA C/ HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. N° 648/17). **ARTICULO 4°: ARCHÍVESE.** Fdo. Dr. Jesús Abel Lafuente. Juez. 648/17 MJDP**FIRMADO DIGITALMENTE.Certificado Digital:**CN=LAFUENTE Jesus Abel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20144806132, Fecha:27/11/2020; La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>**PROVEIDO DE FECHA 20/05/22. JUICIO: JIMENEZ ELBA ALICIA c/ HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**San Miguel de Tucumán, mayo de 2022. **I.** Téngase presente la boleta aporte ley 6059 adjuntada por la parte actora, la que da cuenta del pago de los aportes ley 6059 pertenecientes al letrado Federico Antoni patrocinante de la parte demandada. **II.** Previo preste conformidad el letrado Federico Antoni con el art. 35 de la Ley 5480. Fdo. Dr. Jesús Abel Lafuente. Juez. 648/17 MJDP **ALFIRMADO DIGITALMENTE.Certificado Digital:**CN=LAFUENTE Jesus Abel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20144806132, Fecha:20/05/2022;La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar> **PROVEIDO DE FECHA 03/06/22.-JUICIO: JIMENEZ ELBA ALICIA c/ HEREDEROS DE MANZUR JUAN CARLOS s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.**San Miguel de Tucumán, junio de 2022. **I.** Atento lo manifestado, cabe aclarar al letrado solicitante que en el escrito de apersonamiento de la parte demandada de fecha 23/05/2019, obrante a fs. 455/458, consta el sello y matrícula correspondiente al letrado Federico Antoni, habiendo pagado tasa, bonos y aportes de ley. Las demás presentaciones correspondientes a la estimación y regulación de honorarios fueron realizadas por el mismo letrado por derecho propio. **II.** Sin perjuicio de ello: atento constancias autos y lo dispuesto en el Comentario de Alberto José Brito y Cristina J. Cardoso de Jantzon a la Ley de Honorarios de Abogados y Procuradores de Tucumán- Ley 5480- art 36 L) "... Si las costas se han distribuido por su orden, el interesado únicamente estará obligado al pago de los honorarios del profesional que lo ha representado o patrocinado, pero tal garantía no aprehende los honorarios de los profesonales de la otra parte..." , expídase testimonio de hijuela conforme lo dispuesto en Pto. II de resolutive de fecha 14/09/2020. **III.** ... Fdo. Dr. Jesús Abel Lafuente. Juez. 648/17 MJDP **ALFIRMADO DIGITALMENTE.Certificado Digital:**CN=LAFUENTE Jesus Abel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20144806132, Fecha:03/06/2022;La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>

Es copia fiel de sus originales lo que fueron extraídos de los autos cabeza de este Testimonio, doy Fe. Se deja constancia que se encuentra acreditado el pago de planilla fiscal, l Impuesto de Sellos Artículo 254 del Código Tributario, constancia de pago Ley 6059 de ambos letrados litigantes. La presente se expide por mandato judicial a favor de **ELBA ALICIA JIMÉNEZ DNI. 13.622.317.** En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 28 días del mes de Abril de 2023.-----

Actuación firmada en fecha 28/04/2023

Certificado digital:

CN=FORTE Ana Lucrecia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27235182608

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