

Expediente: 180/23

Carátula: **SORIA DOMINGA FEBRONIA Y ALANIS CARLOS EDUARDO C/ SANCHEZ DANIEL ALBERTO, SANCHEZ VICTOR HUGO Y SANCHEZ RICARDO MANUEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **10/06/2025 - 04:49**

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

90000000000 - ALANIS, CARLOS EDUARDO-ACTOR

27173947939 - SANCHEZ, VICTOR HUGO-DEMANDADO

27173947939 - SANCHEZ, RICARDO MANUEL-DEMANDADO

27173947939 - SANCHEZ, DANIEL ALBERTO-DEMANDADO

27258437913 - SORIA, DOMINGA FEBRONIA-ACTOR

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 180/23



H20901762334

**JUICIO: SORIA DOMINGA FEBRONIA Y ALANIS CARLOS EDUARDO c/ SANCHEZ DANIEL ALBERTO, SANCHEZ VICTOR HUGO Y SANCHEZ RICARDO MANUEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 180/23.-**

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

**REGISTRADO**

**AÑO 2025**

**CONCEPCION, 09 de junio de 2025.-**

**VISTOS:**

Para dictar Sentencia Definitiva en el presente proceso y

**RESULTA**

1).- En fecha 04/05/2023 comparece la Sra. Dominga Febronia Soria, DNI N° 5.304.876, y el Sr. Carlos Eduardo Alanis, DNI N° 20.334.131, ambos con domicilio real en Ruta N° 330 Km 16 de la Localidad de Alpachiri, Dpto. de Chicligasta. Promueven demanda por prescripción adquisitiva en contra de los Sres. Sánchez Daniel Alberto, DNI N.º 17.394.719; Sánchez Víctor Hugo, DNI N.º 22.397.933, cuyos demás datos personales se desconocen; y Sánchez Ricardo Manuel, DNI N.º 16.175.569, con domicilio en Vicente López y Planes N.º 540, de la ciudad de Concepción, Departamento Chicligasta; y/o contra quien resulte propietario del inmueble objeto del presente proceso.

Solicita Beneficio para Litigar sin Gastos, el cual ha sido concedido mediante Sentencia de fecha 21/02/2025, dictada en el Incidente N° 1.-

El inmueble objeto de litis, se encuentra registrado bajo la Matrícula Registral Z-10019, con la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción 1, Sección F, Manzana o Lámina 560, Parcela 51, Padrón Inmobiliario 55742, Matrícula Catastral 30254. La propiedad posee una superficie, según mensura, de 109 hectáreas, 2.845,9378 metros cuadrados.

Dice que, tal como surge de la documentación acompañada, certificado de dominio y plano de mensura, se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la Matrícula Z-10019, a nombre de los señores Sánchez Daniel Alberto, Sánchez Víctor Hugo, y Sánchez Ricardo Manuel, desde el año 2004. El inmueble ha sido debidamente deslindado y medido, conforme consta en el plano de mensura realizado por el agrimensor Acevedo Rubén Oscar, con fecha 13 de mayo de 2022, documento que se acompaña con la presente demanda.

Según se detalla en el Acta de Constatación también acompañada, el inmueble objeto de este litigio ha sido ocupado de manera continua desde aproximadamente el año 1980 por las personas que promueven esta acción, quienes mantienen un vínculo de madre e hijo.

Asimismo, aclara que en el mismo inmueble residió el señor Domingo Emilio Alanis, esposo y padre de los presentantes, quien falleció el día 25 de junio de 2020. El señor Domingo Alanis ingresó a vivir en el predio en calidad de encargado de la finca, la cual, en ese entonces, pertenecía a la señora Adela Emilia Navarro. Se trasladó al inmueble junto con su familia y, desde ese momento (aproximadamente en el año 1980), han residido de forma permanente en dicho lugar.

De las constancias de autos, se acredita que en la finca objeto del presente proceso, la parte actora y su familia realizaban todo tipo de tareas de mantenimiento, siembra, y ocasionalmente celebraban contratos de arrendamiento, respecto de los cuales se ocupaban directamente, con la autorización de la entonces propietaria, señora Adela Emilia Navarro, quien no concurría con frecuencia al inmueble.

Se encuentra debidamente probado que el inmueble fue ocupado de forma permanente por la familia actora, sin que persona alguna se haya apersonado en el lugar durante muchos años, evidenciando así una posesión exclusiva y excluyente. En particular, el señor Carlos Eduardo Alanis ha tenido su domicilio de manera constante en el inmueble en cuestión, exteriorizando en todo momento actos materiales propios de quien posee con ánimo de dueño.

En el año 2019, ya fallecida la señora Navarro, se realizó en el predio una plantación de 28.600 plantines de limón variedad Lisboa, adquiridos por el señor Juan Augusto Ruiz al señor Ramón Rodolfo Martínez Zuccardi, en el mes de octubre de ese mismo año, por un valor de USD 1 (un dólar) por planta. Tal operación fue acompañada de comprobantes y se ofreció el testimonio del vendedor como prueba.

Estos hechos evidencian con claridad el ánimo de dominio ejercido por la parte actora, de forma ostensible, continua y pacífica, lo cual cumple con los requisitos exigidos por los artículos 1898 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación para que opere la prescripción adquisitiva. La posesión ejercida ha sido pública, notoria y conocida por terceros, en particular por los vecinos del lugar, quienes reconocían a los actores como los verdaderos dueños de la finca durante todos estos años.

Transcribe art. 1899 y 1900 del CCCN y agrega que la posesión ha sido continua, que ha cuidado de la propiedad en forma constante y he hecho de aquella un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino, al contrario de su titular registral que ha demostrado una situación de abandono e inhabitabilidad. Sin duda, he realizado actos posesorios de manera constante y periódica durante más de veinte años que denotan de manera insospechable, clara y convincente el "*animus domini*" en el tiempo exigido por la ley.

Acompaña Plano de mensura confeccionado y suscripto por el Agrimensor Acevedo Rubén Oscar, visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia. Acompaña informe de dominio y solicita anotación preventiva de litis.

También solicita medida cautelar de no innovar y ofrece prueba documental: Informe de dominio, informe de Catastro, Plano de Mensura, Acta de Constatación, Acta de Nacimiento del Sr. Alanis, Acta de Defunción de Domingo Emilio Alanis, Recibo de Compra de plantas de limón y fotografías del inmueble.

Por último, ofrece prueba informativa, e inspección ocular.

**2)** Corrido el traslado de ley, en fecha 22/05/2023, se apersona la Dra. María del Valle Espert, en el carácter de apoderada de los demandados: Ricardo Manuel Sánchez, DNI N° 16.175.569, Daniel Alberto Sánchez, DNI N° 17.394.719 y Sr. Víctor Hugo Sánchez, DNI N° 22.397.933.

Contestan demanda, negando todos y cada uno de los hechos invocados por los actores en su escrito de demanda, que no sea objeto de reconocimiento expreso.

Dice que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado entre los ríos Chirimayo y Medinas, dividido en dos fracciones separadas por la Ruta Provincial 330, según el plano de mensura N° 41378/04-Expte:1113-C-04.

Que la fracción A: tiene una superficie de 16 hectáreas, 1.488,5633 m<sup>2</sup>. Linderos: al norte, río Chirimayo; al sur, Ruta Provincial 330; al este, Sucesión Juan Carlos Molina y Cementerio Alpachiri; al oeste, Isabel Hernández.

La fracción B: cuenta con una superficie de 96 hectáreas, 8.881,3216 m<sup>2</sup>. Linderos: al norte, Ruta 330 con canal de riego; al sur, Río Medina; al este, Juan González; al oeste, Luis M. Gut y otros, Isabel Hernández y camino público.

Superficie total del inmueble: 113 hectáreas, 369,8850 m<sup>2</sup> - Matrícula Registral: Z-10019 - Nomenclatura Catastral: Circunscripción 1, Sección F, Manzana 560, Parcela 51 - Padrón Inmobiliario: 55742.

En el 2004, la Sra. Emilia Adela Navarro (LC 8.777.001), heredera de Adela Lobo de Navarro, vendió la propiedad a los actuales demandados, integrantes de Alto Verde Sociedad de Hecho (CUIT 30-67530375-0).

La compra del inmueble se formalizó mediante boleto de compraventa de fecha 13 de enero de 2004 y posteriormente con Escritura N° 27 del 12 de febrero de 2004, certificada por el Escribano Domingo Minniti en Concepción. La operación fue debidamente registrada en Rentas y en el Registro Inmobiliario.

Desde su adquisición, los propietarios realizaron diversas actividades agrícolas, incluyendo el cultivo de papa para consumo y caña de azúcar. En 2005, suscribieron una servidumbre de electroducto con Trasnoa S.A. sobre 2 hectáreas, 758,6150 m<sup>2</sup>, inscrita en el Registro Inmobiliario, conforme consta en el informe de dominio adjuntado a la demanda. Acompaña fotografías satelitales de los años 2019, 2020, 2023.

En 2023, la imagen más reciente muestra que la propiedad está completamente implantada con citrus, específicamente de las variedades Lisboa y Limonera, cultivo realizado por la empresa arrendataria. Este proceso incluyó demarcación de terreno, curvas de nivel y técnicas agrícolas especializadas, lo que significó una inversión significativa y trabajo especializado.

Dentro de la misma zona agrícola de Alpachiri, los propietarios, a través de las empresas Alto Verde Sociedad de Hecho (CUIT 30-67530375-0) y Finca de los Sánchez S.A. (CUIT 30-70973199-4), ambas con actividades agrícolas registradas en AFIP, celebraron contratos de arriendo para el cultivo de cítricos, todos ellos debidamente inscriptos en los respectivos asientos de dominio, con las siguientes empresas especializadas en producción y comercialización de frutas cítricas: Agro-Alianza S.A. (CUIT 30-71241922-5) -Lapacho Azul S.A. (CUIT 30-7182681-2).

La celebración de dichos contratos se desarrolló en el siguiente orden cronológico: Contrato del 6 de septiembre de 2018: Arrendamiento del inmueble Z-15891, Padrón 50263, con vigencia desde el 1 de octubre de 2018 hasta el 30 de septiembre de 2033.

Contrato del 25 de enero de 2022: Arrendamiento de los inmuebles Z-09024 (Padrón 50263) y Z-10609 (Padrón 253659), con vigencia desde el 1 de septiembre de 2021 hasta el 31 de agosto de 2035.

Contrato del 25 de enero de 2022: Arrendamiento del inmueble en litigio Z-10019, Padrón Inmobiliario 55742, con vigencia desde el 1 de septiembre de 2021 hasta el 31 de agosto de 2035.

Las imágenes satelitales presentadas evidencian la superficie total de las propiedades de las empresas vinculadas a los propietarios, incluyendo los padrones 253659, 50263, 251839 y 55742, con demarcación clara de las áreas cultivadas, mostrando la extensión del cultivo de cítricos por parte de la empresa arrendataria. Estos cultivos se extienden hasta antes de la zona de monte, que bordean el Río Medinas, lindero sur.

Debe tenerse presente que el citado contrato sobre el inmueble de litis Padrón 55742, Mat.Z-10019, hace mención a 56 Has por cuanto solo el 50% de la superficie es cultivable, el resto de la extensión es monte colindante al río, que hace de protección natural contra el avance de las aguas sobre el resto del terreno.

Así, los diferentes Informes del Sistema Informático de Trazabilidad Citrícola (SITC) del Senasa, adjuntos como prueba, geolocalizan los diferentes puntos de los sectores del terreno a medida que se fueron implantando, consignando fecha, zona, productor, establecimiento, variedad, código y categoría, distancia entre plantas y entre hileras, etc.

La primera notificación en torno a esta acción judicial se produjo mediante una Carta Documento fechada el 23 de marzo de 2023, enviada por el Agrimensor Acevedo, quien confeccionó el plano de prescripción adquisitiva. En dicho documento, se notificó como "colindante" a Ricardo Manuel Sánchez, uno de los propietarios del inmueble, comunicando que, de acuerdo con el Decreto 541/3 (ME), Expte N°31691/377/12, art. 22 inc. 7.1 (erróneamente citado, ya que corresponde al inciso 3), el Plano de Mensura para prescripción adquisitiva estaría a disposición ese mismo día a las 9 horas, una hora que ya había transcurrido al momento de recibir la notificación. El acto de mensura no se realizó conforme a los requisitos legales.

El Decreto 541/3 (ME), Expte N°31691/377/12, art. 22 inc. 7.3 establece expresamente que la citación expresa de linderos debe efectuarse con un mínimo de cinco días hábiles y un máximo de treinta días corridos antes de la ejecución de una Mensura para Prescripción Adquisitiva. Asimismo, la notificación debe realizarse de manera fehaciente por cédula, carta documento o carta notarial enviada al domicilio declarado en la Dirección General de Catastro. Estos requisitos no fueron respetados en el presente caso.

La Carta Documento llegó el mismo día de la fecha comunicada, fuera del horario fijado, y no para el inicio del acto de mensura, sino para presentar un plano ya confeccionado, lo que contraviene la normativa registral. Dicha notificación fue rechazada mediante Carta Documento del 29 de marzo de 2023.

El acceso al expediente y al plano realizado por Acevedo se obtuvo recién el 29 de mayo de 2023, luego de que se resolviera la medida cautelar de No Innovar solicitada por los actores, que pretendía impedir a la firma arrendataria cosechar la producción obtenida a través de su trabajo e inversión.

Los actores (Alanis y su madre) carecen de cualquier derecho de prescripción sobre el inmueble, dado que nunca fueron propietarios, poseedores ni realizaron trabajo alguno en el mismo. La pretensión de adquirir la propiedad mediante esta acción carece de sustento probatorio y se desmorona por sí misma.

Los propietarios legítimos poseen un título perfecto, ejercen posesión reconocida, y abonaron los impuestos correspondientes al Padrón 55742, Matrícula Z-10019. Ninguno de estos elementos poseen los actores.

La plantación de cítricos existente en el predio tampoco puede atribuirse a Alanis, quien carece de ocupación, medios, empleados y autorizaciones requeridas por la Resolución 371/2015 y 28/2021 del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca.

El empleado de la empresa arrendataria, José Alfredo Díaz (DNI N° 22.557.542), debió presentar una denuncia policial el 19 de mayo de 2023 por hostigamientos y amenazas provenientes de Alanis, quien obstaculizó el ingreso de los trabajadores encargados de la plantación, causando perjuicios y daños.

Por último, indica que la actuación de la letrada patrocinante en este proceso resulta llamativa, dado que avala la falsedad de los hechos presentados por su patrocinado. Se anticipa la correspondiente denuncia ante el Tribunal de Ética del Colegio de Abogados del Sur y se solicita la aplicación de costas solidarias a los profesionales intervinientes en esta falaz acción judicial.

En el mismo expediente, se intentó, a través de una medida cautelar de No Innovar, apoderarse de manera fraudulenta de la producción de cítricos, fruto del trabajo e inversión de terceros. Además, se interpuso un Amparo a la Simple Tenencia ante el Juzgado de Paz de Alpachiri, pese a que el caso ya había sido judicializado y la Medida de No Innovar denegada.

El comportamiento procesal exhibido en esta acción resulta censurable, ya que evidencia un intento de manipulación del proceso judicial y de ocultamiento de información con el objetivo de obtener un beneficio sin causa. Esta conducta es contraria al principio de moralidad, probidad, lealtad y buena fe en el proceso judicial.

En este contexto, se formula expresa reserva de accionar civil y penalmente contra todos los involucrados, ante los daños y perjuicios que esta acción pueda irrogar a los propietarios legítimos y a la empresa arrendataria.

Ofrece prueba documental en su apartado 3) del escrito de contestación y al cual me remito. Cita derecho y jurisprudencia aplicable al caso.

**3)** Trabada la litis, en fecha 07/07/2023 se ordena la apertura a prueba.

En fecha 12/10/2024 se lleva a cabo la primera Audiencia, en la cual, no habiendo podido conciliar, se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes.

Actores: 1) Documental; 2) Informativa; 3) Testimonial; 4) Inspección Ocular.

Demandado: las pruebas ofrecidas han sido declaradas extemporáneas en la audiencia referenciada.

En fecha 05/02/2024 se lleva a cabo la segunda audiencia de producción de pruebas presenciales.

Culminada la etapa probatoria, en fecha 07/03/2024 en una audiencia complementaria se procede a escuchar los alegatos de las partes.

Seguidamente y después dictaminar el Sr. Fiscal Civil en fecha 20/03/2024, vienen los autos a despacho para resolver.

### **CONSIDERANDO**

**1)** Los accionantes pretenden usucapir un inmueble ubicado en Ruta 330 – Km16 de la Localidad de Alpachiri, Dpto. de Chicligasta. Aduce que ocupan el inmueble desde aproximadamente el año 1980, viviendo en él mismo los actores (madre e hijo) y donde vivió también el Sr. Domingo Emilio Alanis, esposo y padre, y quien falleció en el año 2020.

Por lo tanto, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, debo resaltar que los actores intentan adquirir el dominio del inmueble antes descripto mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los art. 24, Inc a) de la Ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se haya cumplimentado con el plano de mensura obrante en autos y con los informes requeridos a las oficinas públicas, por lo que entrare a analizar la procedencia de la presente acción incoada.

**2)** Como primera medida, en cuanto a la legislación aplicable, cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el NCCCN establece que *“Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fije las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia”* (art. 2537 CCC).

Por lo tanto, en virtud de que los actores en el presente caso invocan la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época (Viejo Código Civil).

**3)** Ahora bien, entrando a resolver el fondo de la cuestión, le corresponde a los accionantes probar: 1) Que han poseído el inmueble usucapido, corpore y *animus domini*; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como *animus rem sibi habendi*, o *animus domini*, o *animus*

*possidendi, o animus dominantis.*

Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza "*animus domini*", es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapión, quien alega que posee en el plazo y con el "*animus domini*" puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos.

Respecto del *animus domini*, el mismo intenta ser demostrado por parte de los actores, mediante un Acta de Constatación de fecha 02/07/2022, un recibo de pago de fecha 05/10/2019, fotografías del lugar, prueba testimonial y una inspección ocular.

Cabe aclarar que estas probanzas serán analizadas en conjunto con el resto de las pruebas.

Siguiendo el análisis de la demanda, en cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2.384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

En virtud de ello, en el Acta de Constatación pasada por ante la Escribana Graciela Benedicto de Juri, en fecha 02/07/2022, los actores manifiestan que viven en el domicilio, hoy objeto de litis. Todo ello, ante los testigos: José Manuel Marín, DNI N° 17.526.455, con domicilio en Alpachiri Ruta 65 Km 17 y la Sra. Elena de Carmen Carrizo, DNI N° 14.466.172, con domicilio en Ruta 330 Km 17, Alpachiri.

Se tomó declaración testimonial al Sr. Rolando Antonio Rodríguez, DNI N° 21.799.560, indico que conoce (de vista) a los actores, ellos viven camino a la calera. Conoce el inmueble porque vivió ahí cuando era niño, con su padre, madre y hermanos. Vivió hasta los cinco años. Cuando vivió ahí no tenían luz, y dice que la casa sigue igual no realizaron mejoras.

Al Sr. José Manuel Marín, DNI N° 17.526.455, con domicilio en Alpachiri Km 17 frente de la Escuela. Conoce a los actores, porque cuando se mudó a Alpachiri, ellos ya eran conocidos. Viven camino a la calera, el padre y esposo de los actores, trabaja para la Sra. Adela Navarro, que era la primera propietaria y después la Flia Mazzuco le arrendaba a la Sra. Adela. Dice que supuestamente los Sánchez son los dueños.

En este caso, la apoderada del demandado, formula tacha respecto del Sr. Marín, por cuanto manifiesta que está ahí, por el bienestar de la Flia. Alanis. Asimismo, manifiesta que la finca está abandonada, lo que se contrapone a la inspección ocular realizada en los presentes autos, al Amparo a la Simple tenencia hecho ante el Juez de paz de Alpachiri y todas las pruebas obrantes en autos.

Así las cosas, tras escuchar la declaración testimonial del Sr. Marín, queda en evidencia que su testimonio es complaciente y contradictorio con la inspección ocular ordenada el 19/10/2023. En consecuencia, este juzgador considera que la declaración del Sr. Marín, especialmente cuando afirma estar en el proceso "por el bien de la familia Alanis", debe ser desestimada y corresponde hacer lugar a la tacha formulada por la Dra. Espert.

De estos testimonios pueden observar que, si bien los actores viven en el inmueble objeto de litis, los mismos eran empleados de la antigua propietaria Adela Navarro. Asimismo, quedo claro con el testimonio del empleado de la comuna, Sr. Rolando Antonio Rodríguez, que la propiedad donde vive sigue en iguales condiciones, ya que él vivió en su niñez en dicho inmueble con su familia, atento que su padre también trabajaba para la propietaria anterior (Sra. Navarro)

La Excma. Corte Suprema de Justicia tiene dicho: "...En este tipo de procesos, la prueba testimonial adquiere particular relevancia, pero no puede ser la única que sustente el pronunciamiento a dictarse, de conformidad a los prescripto tanto por la ley 14.159 como el Dec. ley 5756. De allí que se exija que la declaración testimonial deba necesariamente verse integrada por otros medios probatorios que formen con ella, una prueba compleja suficiente para crear la convicción judicial acerca de la procedencia de la acción intentada. (Dres.: Dato - Brito - Goane - Área Maidana -

Gandur – Sentencia N° 210 fecha 28/03/2001 – Mamani Carlos Alberto Vs. Prescripción Adquisitiva – Sumario 00011869-02).

El 31 de octubre de 2023, en el cuaderno de prueba del actor N° 4, se recibió la inspección ocular del inmueble en litigio, la cual había sido ordenada el 19 de octubre de 2023.

*“A través de la mencionada inspección, se constató que el inmueble individualizado en el plano de mensura, cuyos límites son: Norte: Río Chirimayo; al Sur: Río Medida; al Este: Miguel González, Juan González y Cementerio de Alpachiri y al Oeste: Sucesión de Gut; Sanchez Daniel Alberto, Sanchez Víctor Hugo y Sanchez Ricardo Manuel e Isabel Hernández.*

*Se Aclara que el inmueble se encuentra atravesado por la Ruta 330, lo que conforma dos fracciones que denominaremos 1 y 2. Ambos portones de ingreso a las fracciones detalladas ostentan sendas letras “A”, aludiendo a Agro Alianza. La 1 se encuentra alambrada en sus lados Este, Oeste y Sur, con una superficie aproximada de 17 Hectáreas. Las que se encuentran totalmente plantadas con limoneros, bien cuidada, podada, con callejones limpios y listos para la cosecha. La fracción 1 es aproximadamente una tercera parte del tamaño de la 2 y como ésta, se encuentra casi en su totalidad, implantada con limoneros, ambos lotes, ya con cortes de frutas, el linde norte, de esta fracción 2, la determina una acequia de riego que corre paralela al lado de la Ruta 330, su límite de lado oeste, se encuentra alambrado en su largo total; en el Este, se observa alambrados sobre la vecindad de Suc. De Gut y sin límites físicos con padrón N° 253659 de Hnos. Sanchez (mismos propietarios según Catastro del sector en pugna). Este sector Sur, además de las plantas de limón, se encuentra plantado en forma incipiente con plantines de palta. A la realización de este acto, contemporáneamente se encuentra personal de Agro Alianza S.A. (Arrendataria según Catastro, del Predio en cuestión) realizando trabajos de mantenimiento, en todo el predio y desmonte para ampliación de zona culta en zona lindera al Río Medinas, para futura plantación de naranjas. Este Sector 2 tiene aproximadamente 99 Has. Con límites indefinidos Norte — Sur debido a los caprichos del cauce de los ríos. Encontramos a 150 metros de la entrada de esta fracción 2, un sector de aproximadamente 50 por 50 metros delimitado con distintas especies vegetales (árboles, arbustos y plantas varias), en su interior se encuentra una casa de materiales para construcción de 12 mts. x 7 mts., aproximados y otra construcción de los mismos materiales que sería un viejo y obsoleto galpón ya sin uso, toda la construcción con techos de chapa muy oxidada, faltantes de algunas y otra parte del mismo, ya sami caído, sin puertas ni ventanas y cuyas aberturas se encuentran tapadas con plásticos y objetos varios, en estas construcciones moran el Sr. Carlos Eduardo Alanis y su madre Dominga Febronia Soria, en condiciones deplorables de habitabilidad, sin luz, agua, sin servicios sanitarios careciendo del mas mínimo detalle de humano confort (adjunto copias fotográficas para mejor ilustración). Choca a la razón la diferencia entre el abandono de esta morada, y el prolijo y lo bien cuidado del resto del inmueble, lo que muestra enormes contradicciones en el planteo del iuris”*

Otro dato a tener presente es lo resuelto en el Amparo a la Simple Tenencia iniciado por el Sr. Alanis y que en este acto tengo a la vista. Dicha resolución fue recepcionada en fecha 23/10/2023, de la cual surge que mediante sentencia N° 147 de fecha 14/09/2023 la Dra. Ivana Jacqueline E. Mockus – Juez Civil en Documentos y Locaciones de la 1° Nom. CJC resuelve “ APROBAR CON ENMIENDA la resolución dictada por el Sr. Juez de Paz de Villa Belgrano, a cargo del Juzgado de Paz de Alpachiri de fecha 09.08.2023, en cuanto dispone: I).- NO HACER LUGAR AL AMPARO A LA SIMPLE TENENCIA incoado por el Sr. ALANIS CARLOS EDUARDO en contra de los Sres. SANCHEZ DANIEL ALBERTO, SANCHEZ VICTOR HUGO, SANCHEZ RICARDO MANUEL Y AGRO ALIANZA S.A., respecto del inmueble ubicado sobre Ruta Prov. 330, km 16, Alpachiri, Departamento Chicligasta, Prov. de Tucumán, cuyos datos son: Mat. Registral Z-10019, de aproximadamente: 109 has. ENMENDAR el último apartado del punto 2 por el que se ordena al actor "el cese inmediato de todo acto turbatorios en perjuicio del inmueble...", el que se suprime por no guardar correspondencia con el resultado de esta acción

**4)** De conformidad con lo dispuesto por el art. 4015 del Cód. Civil, la adquisición del dominio por medio de la prescripción se cumplirá luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, no siendo necesaria la existencia de justo título ni buena fe. Quien la invoca tiene a su cargo el deber de acreditar los requisitos que la norma específica, la posesión en los términos del art. 2351, es decir con sus dos elementos, el "corpus" y el "animus domini"; y el tiempo legal.

En este sentido tengo que entrar analizar la intervención de título, la cual se refiere al cambio en la causa de la posesión de un bien. En términos simples, significa que alguien que originalmente tenía un bien bajo una relación de tenencia, los actores, (por ejemplo, como inquilino o cuidador) cambia

su estatus a poseedor, con la intención de convertirse en dueño. Digo ello, porque de los informes de dominio acompañados tanto por los actores como los demandados, surge que el inmueble ubicado en Ruta N° 330 – padrón 55742 – Matricula 30254/139 se encuentra a nombre de Sánchez Daniel Alberto, Sánchez Ricardo Manuel y Sánchez Víctor Hugo (integrantes de Alto verde S.H) y demandados en autos. Asimismo, dicho informe brinda que existe un contrato de arriendo a favor de Agro Alianza S.A de fecha 25/01/2022 por 14 años.

Por otro lado, los actores, acompañan informe emitido por la Dirección de Catastro, en el cual el titular registral son los demandados en autos y el contribuyente es Sánchez Daniel Alberto.

Para que se configure la interversión del título, en el caso de autos, no basta el cambio interno de la voluntad, ni siquiera su exteriorización por simples actos unilaterales, sino que tiene lugar cuando el cambio se produce mediando conformidad del propietario o actos exteriores suficientes de contradicción de su derecho. Lo primero porque excluye la unilateralidad de la mutación y lo segundo con arreglo al principio del art. 2458 del Cód. Civil. (CS "Glastra S. A. E. e I. c. Nación Argentina y otros", 07/10/1993; ED 159223).

Nuestra CSJT ha explicado repetidamente que “La interversión del título no se produce como consecuencia de la simple mutación de la voluntad del interesado o el mero transcurso del tiempo, siendo exigible un acto de entidad suficiente para modificarlo. (Doctrina art. 2353 CC). 'Para la interversión del título debe mediar: a) un acto de entidad suficiente para modificarlo (v.gr., convención entre poseedor y tenedor); b) actos materiales efectuados por el sujeto de la relación real; c) participación de un tercero; y d) sentencia. Deben ser probados, no bastando exteriorizar la mutación de la voluntad o el transcurso del tiempo' (Kiper, Claudio M., Comentario al art. 2353 en la obra dirigida por Zannoni y coordinada por Kemelmajer de Carlucci, Código Civil y leyes complementarias, tomo 10, Astrea, Buenos Aires 2005, p. 212)” (CSJTuc, sentencia n° 900 del 16/8/2016, “Córdoba Jo-sé Antonio vs. Quiroga Martin Luis Horacio s/ Desalojo”). Este Tribunal ha enfatizado también que “Como lo expresa el art. 2458 del Código Civil, la interversión exige actos exteriores que manifiesten la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y que, efectivamente, produzcan ese efecto; debe consistir en hechos que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario, un alzamiento contra su derecho. Tales actos deben ser incompatibles con el ejercicio del dominio de quien es el propietario de la cosa (Cám. Nac. Civ. Sala A, 01/7/1993, JA, 1994-III-235) y de hecho tienen como consecuencia lograr el fin querido privando de la posesión a aquél en cuyo nombre estaba poseyendo (Cám. Nac. Civ. Sala K, 29/5/1997, DJ, 1998-3-133); esos actos 'deben ser lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos. El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia, y de negación de la posesión ajena' (Kipper, Claudio, en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, 'Código Civil Comentado y leyes complementarias', Bs. As., Ed. Astrea, 2005, t. 10, p. 209). En definitiva, la interversión del título supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al propietario el ejercicio de sus facultades, esto es, la realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de ella. La mera afirmación de haber poseído el inmueble por haber seguido habitándolo, o de haber efectuado ampliaciones, no basta por sí sola para cumplir con todos los recaudos legales exigibles a los fines de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, no resultando suficiente para ello la ocupación, el pago de impuestos o el plano de mensura, toda vez que constituyen actos materiales que puede realizar un simple detentador” (CSJTuc., sentencia n° 1229 del 25/11/2008, “Isasmendi Juan Antonio s/ Prescripción adquisitiva”) (Sala Civil y Penal- “s/ Reivindicación”, sentencia n° 577 del 5/5/2022, Expte. n° 2904/14”).

Por lo expuesto, y después de analizar las constancias de autos, pruebas producidas por los actores, he llegado a la conclusión, de que los actores no han logrado acreditar actos posesorios exigidos por el tiempo que establece la ley para poder prescribir.

Todos los informes e incluso los acompañados por la actora, acreditan la titularidad del inmueble (una finca) por parte de los demandados en autos, incluso de la inspección ocular surge claramente que los actores no han realizado mejoras ni actos posesorios requeridos por la ley y que el inmueble objeto de litis está siendo trabajado por la empresa arrendataria.

Sin perjuicio de ello, quedo claro también, con lo manifestado por el testigo Rodríguez, que la Flia Alanis son cuidadores de quien era titular registral, Sra. Adela Navarro. Que, dato no menor, su hija, Sra. Emilia Adela Navarro, LC 8.777.001, vende en su calidad de heredera (de la Sra. Adela Lobo

de Navarro) el inmueble de litis, a los hoy demandados, conforme Escritura N° 27 de fecha 12/02/2004 adjuntada en autos.

Por ello, no habiendo lo actores acreditado los requisitos de ley detallados en el punto 3) primer párrafo de la presente resolutive, corresponde rechazar la acción de prescripción adquisitiva.

**5)** Con respecto a las costas, en virtud al principio general de derrota, las mismas son impuesta a la parte vencida, conforme art. (60,61 CPCCT)

**6)** Finalmente, y sin perjuicio de lo decidido en el fondo del asunto, cabe señalar que la parte demandada ha formulado serios cuestionamientos respecto de la conducta profesional de la letrada apoderado de la actora, atribuyéndole haber avalado con su actuación hechos que, a su entender, configurarían una tentativa de defraudación procesal. Si bien tales manifestaciones no han sido respondidas por el aludido profesional, y no corresponde a este Tribunal realizar un juicio ético sobre su proceder, en resguardo del buen orden procesal y del correcto ejercicio de la abogacía, corresponde Notificar al Tribunal de Ética del Colegio de Abogados, a los fines de que, en ejercicio de sus atribuciones, evalúe si la conducta del letrado denunciado se ajusta a las reglas éticas y deontológicas que rigen el ejercicio de la profesión. A tales efectos Líbrese Oficio al Tribunal de Ética del Colegio de Abogados del Sur.

## **RESUELVO**

**1)- NO HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva veintañal iniciada por los actores en autos, conforme lo considerado.

**2) COSTAS**, a la vencida, conforme punto 5).

**3) RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**4) LIBRAR OFICIO** al **TRIBUNAL DE ETICA DEL COLEGIO DE ABOGADOS DEL SUR** evalúe si la conducta del letrado denunciado se ajusta a las reglas éticas y deontológicas que rigen el ejercicio de la profesión. Haciéndose saber que el expediente se encuentra totalmente digitalizado.

**HÁGASE SABER.-**

Actuación firmada en fecha 09/06/2025

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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