

Expediente: **4279/14**
Carátula: **GUERRERO JOSE MANUEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **10/10/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - COOPERATIVA AGROPECUARIA EL CARMEN LIMITADA, -DEMANDADA
900000000000 - DEFENSORIA OFICIAL II, -AUSENTE
27322015947 - GUERRERO, JOSE MANUEL-ACTOR/A
27322015947 - AGUIRRE, JUANA DEL CARMEN-ADMINISTRADOR DEL SUCESORIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 4279/14



H102084642236

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 19/12/2014

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: “GUERRERO JOSE MANUEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Expte. n° 4279/14”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 09 de octubre de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

A fs. 5/7, el letrado Guillermo Juan Jaureguiberry, en representación del Sr. José Manuel Guerrero, D.N.I. n° 10.820.118, inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio, sobre el inmueble ubicado en Avenida Solano Vera n° 3500, y/o Ruta Provincial n° 339 esquina Belgrano, localidad La Rinconada, departamento de Lules (antes Tafí), identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191, Matrícula n° 13.448, Circunscripción I, Sección Z, Manzana 69, Parcela 179, de una superficie de 1 has. 5271,0078 metros cuadrados, conforme Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 67716/13, de fecha 23/10/2013, correspondiente al expediente n° 20940-Z-13, e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral T-180.

Manifiesta, que su mandante posee el inmueble objeto de la presente acción, en forma pública, quieta, pacífica, continua e ininterrumpida, desde hace más de veinte años. Indica que, desde siempre, el Sr. Guerrero se ha conducido como dueño del inmueble, ejerciendo actos posesorios sobre él, habiendo realizado un sinnúmero de arreglos, levantado paredes y cercas, arreglado techos y canaletas, e incluso construyendo un galpón.

Expone, que se encarga del mantenimiento del predio, y que, para tal fin, compró un tractor y un carro; que abona los impuestos correspondientes al inmueble, como así también las facturas de servicios, a lo largo de todo el tiempo de su posesión. Afirma, que el Sr. Guerrero vive en el fundo motivo de usucapión, desde hace muchos años, junto a su núcleo familiar; que allí nacieron sus hijos: José Ricardo Guerrero, Gabriel Alberto Guerrero, María Florencia Guerrero, Víctor Manuel Guerrero, y Lourdes María Guerrero, conforme las actas de nacimiento que adjunta. Ofrece prueba y acompaña documentación original detallada a fs. 50.

A fs. 53, se dispone librar los oficios correspondientes a fin de determinar qué personas figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis.

Librados y contestados los mismos, a fs. 65, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191 se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral T-180 y que posee como titular y contribuyente, según sus registros, a El Carmen Coop. Ltda.. Agropecuaria, en coincidencia con lo informado por la Dirección General de Rentas a fs. 61; y a fs. 69, el Director de Inmuebles Fiscales informa que el padrón n° 80.191 no figura en sus archivos como perteneciente al Superior Gobierno de la Provincia. Por su parte, el Registro Inmobiliario informa, a fs. 74, que el titular dominial del inmueble inscripto en la Matrícula Registral T-180 es la Cooperativa Agropecuaria El Carmen Limitada.

Requerida información respecto al domicilio de la misma, a fs. 82/84 y 113, el Instituto Provincial de Acción Cooperativa y Mutual informa que la mencionada Cooperativa posee domicilio registrado en Av. Solano Vera km. 3 ½, Yerba Buena, Tucumán. En consecuencia, dado que dicho domicilio coincide con el inmueble poseído por el actor, mediante providencia de fecha 30/05/2016, y atento lo solicitado por la parte actora a fs. 115, se dispone publicar edictos en el Boletín Oficial de esta Provincia, por el término de diez días, a fin de hacer conocer la iniciación del presente juicio, y citar a Cooperativa Agropecuaria El Carmen Ltda., y/o a quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble motivo de esta litis, a fin de que en el término de seis días se apersonen a estar a derecho, y corrérseles traslado de la demanda para que en igual plazo la contesten, bajo apercibimiento de designárseles como representante al Sr. Defensor de Ausentes.

Publicados los mismos (v. fs. 117/118), y no presentándose persona alguna, por providencia de fecha 02/08/2016, se remite la presente causa a la Sra. Defensora de Ausentes de la II Nominación quien, a fs. 127, asume formalmente la representación de la demandada, y, a fs. 131, contesta demanda, solicitando que la misma sea rechazada, por considerar que no se encuentran cumplidos los recaudos exigidos por ley para la procedencia de este medio excepcional de adquisición de dominio. Luego, mediante providencia de fecha 02/09/2016, se dispone la apertura de la causa a pruebas.

A fs. 133/134, el letrado apoderado del actor denuncia su fallecimiento. Acompañadas las copias certificadas de la Sentencia declaratoria de herederos en los autos "Guerrero José Manuel S/ Sucesión", Expte. n° 5247/16 (v. fs. 146/148), y copia de Resolución de fecha 07/07/2017 dictada en dichos autos, por la que se autoriza a la administradora provisoria del sucesorio, Juana del Carmen Aguirre, a otorgar poder general para juicios al letrado Guillermo Juan Jaureguiberry y Lucía Jaureguiberry para actuar en esta causa, es que, por providencia de fecha 14/09/2017, se tiene por apersonado al primer letrado, en su carácter de apoderado de la Sra. Juana del Carmen Aguirre, se le da intervención de ley, y se dispone, nuevamente, la apertura de la causa a pruebas.

Ofrecida y producida la prueba, conforme da cuenta el informe actuarial de fs. 206; agregados los 03 cuadernos de prueba presentados por la parte actora, y el cuaderno de pruebas presentado por la demandada, en fecha 28/11/2017, se ponen los autos para alegar.

Con posterioridad a ello, a fs. 237/250 se apersona José Joaquín Gálvez, en su carácter de Presidente de la Cooperativa El Carmen Limitada demandada, con el patrocinio letrado del Dr. Nicolás A. Silvetti. Plantea la nulidad de las presentes actuaciones (rechazada por Sentencia de fecha 24/05/2018 de fs. 287/289), y en subsidio contesta demanda, acompaña la prueba documental adjuntada a fs. 207/234, y reconviene por reivindicación. Niega todos y cada uno de los hechos y derechos invocados en la demanda.

Expone, que el inmueble que la parte actora pretende adquirir por prescripción, es de propiedad de su mandante, que servía como punto de encuentro de cañeros y sus familias, en el que llevaban adelante actividades deportivas, artísticas, recreativas, y asuntos vinculados a la Cooperativa, por lo que se construyó en el mismo una sede, un quincho y una cantina.

Manifiesta que, en dicho marco, se designó, mediante Acta n° 94, a quien fuera actor en autos, Sr. Guerrero, para que se radicara en el lugar, y cumpliera la función de cantinero o casero, por lo que el mismo siempre fue un mero tenedor del inmueble, a quien se le permitió permanecer en el lugar; incluso, luego de cesadas las actividades que se llevaban a cabo en el salón, que se minimizaron al uso de las canchas de fútbol que integran la fracción 2 del inmueble.

A su vez, indica que, además de ser un mero tenedor de la cosa, tampoco se encuentra cumplido el requisito temporal de su acción, al ser falso que el mismo poseyera el inmueble desde hace más de veinte años, conforme el libro de actas, del que surge que las reuniones de Asamblea y Consejo de Administración de la Cooperativa, tenían lugar en el local del inmueble en cuestión.

En relación a la extensión de la posesión alegada por el actor, respecto a la totalidad del inmueble, sostiene que, desde hace varios años, un grupo de allegados a la Cooperativa, utiliza la cancha de fútbol ubicada en la Fracción II del plano presentado por el primero. En mérito de ello, reconviene por reivindicación, y, ante el fallecimiento del actor, lo hace en contra de su cónyuge y/o sus hijos, y/o cualquier otra persona que se encuentre en el inmueble objeto de litis, como continuador del Sr. José Manuel Guerrero, a fin de que se ordene a los mismos a restituir la posesión a su mandante, titular del derecho de dominio desapoderado, por no encontrarse probada la posesión alegada por la parte actora, con ánimo de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida, durante veinte años, y sobre toda la extensión del inmueble que pretende prescribir.

Como consecuencia de dicha presentación, a fs. 255, la Defensora Oficial en lo Civil y Laboral de la II Nominación, solicita se ordene el cese de su intervención, por lo que, por providencia de fecha 15/12/2017, se la exime de intervenir en la presente causa.

Corrido el traslado de ley, a fs. 263/264, contesta la parte actora, manifestando que la accionada no acreditó la titularidad del inmueble que se pretende usucapir; negando la veracidad del acta de fecha 11/05/1992, en la que supuestamente se designara como casero al matrimonio Guerrero, ya que sostiene que, en esa fecha, los mismos ya se encontraban viviendo en la propiedad, conforme las actas de nacimiento y de matrimonio presentadas; y destacando que la pretendida relación laboral denunciada por los demandados, no se encuentra acreditada en autos.

Rechazada, como ya fuera puntualizado, la nulidad planteada por la demandada, mediante Sentencia de fecha 24/05/2018, y reabierto los términos (v. fs. 299), a fs. 310/312 presenta sus alegatos la parte actora, no presentando los propios la parte demandada.

Practicada la planilla fiscal (fs. 316), repuesta la misma por la parte actora, tanto la propia como la de la demandada (fs. 320/321), y emitido el dictamen por la Sra. Agente Fiscal de la II Nominación (fs. 327), quedan los presentes autos en estado de dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

1.- A fs. 5/7, el letrado Guillermo Juan Jaureguiberry, en representación del Sr. José Manuel Guerrero, D.N.I. n° 10.820.118, y en representación de la administradora provisional de su sucesorio, luego de fallecido el mismo, Sra. Juana del Carmen Aguirre, D.N.I. n° 5.583.690, inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio, sobre el inmueble ubicado en Avenida Solano Vera n° 3500, y/o Ruta Provincial n° 339 Km 3.1/2 esquina Belgrano, localidad La Rinconada, Departamento de Lules (antes Tafi), identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191, por cuanto sostiene que sus mandantes han ejercido su posesión, de manera pacífica, pública, ininterrumpida y con animus domini, desde hace más de treinta años.

A fin de precisar el objeto del juicio se adjunta Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 67716/13, de fecha 23/10/2013, correspondiente al expediente n° 20940-Z-13, en el que se identifica el inmueble a prescribir como ubicado en Avenida Solano Vera n° 3500, y/o Ruta Provincial n° 339 esquina Belgrano, localidad La Rinconada, departamento de Lules (antes Tafi), e identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191, Matrícula n° 13.448, Circunscripción I, Sección Z, Manzana 69, Parcela 179, de una superficie de 1 has. 5271,0078 metros cuadrados (fs. 11/12).

Tratándose de un juicio contencioso que debe “entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble” (art. 24 Ley N° 14.159), el Registro Inmobiliario informa, a fs. 74, que el titular dominial del inmueble inscripto en la Matrícula Registral T-180, Padrón n° 80.191, es la Cooperativa Agropecuaria El Carmen Limitada, lo que resulta coincidente con lo informado por la Dirección General de Catastro y por la Dirección General de Rentas, a fs. 65 y 61, respectivamente. Luego, a fs. 69, el Departamento de Inmuebles Fiscales informa que el inmueble objeto de esta causa, no figura en sus archivos como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

Requerida información respecto al domicilio de la Cooperativa, a fs. 82/84 y 113, el Instituto Provincial de Acción Cooperativa y Mutual informa que la misma posee domicilio registrado en Av. Solano Vera km. 3 ½, Yerba Buena, Tucumán. En consecuencia, mediante providencia de fecha 30/05/2016, y atento lo solicitado por la parte actora a fs. 115, se dispone publicar edictos en el Boletín Oficial de esta Provincia, por el término de diez días, a fin de hacer conocer la iniciación del presente juicio, y citar a Cooperativa Agropecuaria El Carmen Ltda.

Publicados los mismos (v. fs. 117/118), y no presentándose persona alguna, por providencia de fecha 02/08/2016 se remite la presente causa a la Sra. Defensora de Ausentes de la II Nominación, quien, a fs. 131, contesta demanda, solicitando que la misma sea rechazada, por los argumentos allí vertidos, a los que me remito.

Finalizado el período probatorio, a fs. 237/250 se apersona José Joaquín Gálvez, en su carácter de Presidente de la Cooperativa El Carmen Limitada demandada, con el patrocinio letrado del Dr. Nicolás A. Silvetti, y plantea la nulidad de las presentes actuaciones (rechazada por Sentencia de fecha 24/05/2018 de fs. 287/289), en subsidio contesta demanda, acompaña la prueba documental adjuntada a fs. 207/234, y reconviene por reivindicación. Como consecuencia de dicha presentación, a fs. 255, la Defensora Oficial en lo Civil y Laboral de la II Nominación, solicita se ordene el cese de su intervención, por lo que por providencia de fecha 15/12/2017 se la exime de intervenir en la presente causa.

A fs. 263/264 la actora contesta los planteos realizados por la demandada; por Sentencia de fecha 24/05/2018 se rechaza la nulidad interpuesta, quedando, de esta manera, trabada la litis.

Sentada la situación fáctica obrante en la presente causa, y teniendo en cuenta que, ante la presente acción de prescripción adquisitiva, la parte demandada reconvino por reivindicación del inmueble, es que, para llegar a una solución en el sub lite, habrá que estarse a lo resuelto por nuestros Tribunales Superiores, quienes dejaron establecido que: *“El sistema elaborado por los arts. 2789 y siguientes del Código Civil en torno a la prueba en el juicio de reivindicación conduce a la prueba de un mejor derecho sobre la cosa. Si bien en igualdad de condiciones la ley privilegia la situación del poseedor (art. 2363 y ccdtes.), una vez que el actor acredita su mejor derecho sobre el inmueble mediante el título respectivo, la única posibilidad concreta que le asiste al demandado para detener la acción es probar que ha poseído durante el lapso requerido por la ley para que se configure la usucapión larga (art. 4016), y que oponga tal excepción o defensa en el juicio reivindicatorio (arts. 24, 2º parte, ley 14.159, y 3964 y su nota del Código Civil). Si esto no ocurre, dado que el título del actor, como el correspondiente a su antecesor, se hallan revestidos de una presunción de legitimidad que para el demandado es absoluta e irresistible, no podrá resistir con éxito la acción reivindicatoria (v. Kiper, C., "Acción reivindicatoria: legitimación activa y prueba", JA, 1983-IV-328; Forniellles, S., "La prueba del dominio en el juicio de reivindicación", JA, 1946-III-sec. doctr., 6 y sigtes.; Mariani de Vidal, M. "Curso de derechos reales", t. 3, p. 217).- DRES.: IBAÑEZ - BEJAS. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 Nro. Sent: 370 Fecha Sentencia 29/07/2016.*

Enmarcando, entonces, la presente causa, según los lineamientos transcriptos, y subsumiendo el caso concreto a la normativa legal y jurisprudencial vigente al momento de interposición de demanda, puede afirmarse lo siguiente: que la titularidad dominial del inmueble de Av. Solano Vera n° 3.500, La Rinconada, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191, no resulta un hecho contradicho entre las partes, por cuanto tanto actora como demandada, ofrecieron prueba de informe de dominio del mismo, de los que se desprende que la Cooperativa Agropecuaria El Carmen Limitada, es quien figura como su titular dominial, y ante quien se encuentra interpuesta la presente acción de prescripción adquisitiva, y trabada la Litis, conforme los términos de art. 24 Ley N° 14.159.

Por lo tanto, encontrándose fuera de discusión que la Cooperativa demandada sea la titular dominial del inmueble que se pretende prescribir, y teniendo ésta, un mejor derecho sobre el mismo, por tener título, revestido de una presunción de legitimidad, la única vía existente para el demandado por reivindicación, es acreditar los extremos afirmados en su demanda de fs. 5/7, estos son, su posesión, a título de dueño, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, por el término de veinte años, del inmueble en pugna.

2.- Entonces, habré de abocarme al estudio de la primera cuestión arrimada a esta causa, consistente en la pretensión de usucapión interpuesta, en un primer lugar, por el Sr. José Manuel Guerrero, y continuada luego por sus herederos.

Cabe mencionar, que la propia demandada sostiene que el Sr. Guerrero fue designado por su parte para que se radicara en el lugar, y cumpliera la función de cantinero o casero, indicando que el mismo siempre fue un mero tenedor del inmueble, a quien se le permitió permanecer en el lugar. Por lo tanto, para que la reconvención de reivindicación interpuesta sea rechazada, el actor deberá acreditar la realización de actos posesorios durante veinte años, que permitan tener por acreditada su posesión animus Domini, y la consecuente interversión del título de su ocupación. Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente. Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una adquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión

reviste interés para el orden público.

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que señala una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: *“Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, “la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión” y agrega luego que “El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012).” (DRES.: ACOSTA - IBAÑEZ; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 569; Fecha Sentencia: 18/12/2014).*

En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1911 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1928 dispone que: *“Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.*

Con respecto, al carácter de la prescripción adquisitiva y la exigencia probatoria, nuestros Tribunales han establecido que: *“Tal como lo expresa el art. 2510 del CC que rige al caso “el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él”. De estos autos, no surge elemento alguno que permita modificar esta situación y autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. No resultan suficientes a estos fines los elementos acompañados por la parte actora. La mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable (arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil). Se carece de pruebas directas que permitan crear mi convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Sólo encontramos indicios y no pruebas directas de la posesión necesaria para hacer lugar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Es que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “animus domini” (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que no ha acontecido en autos.” (DRAS.: RUIZ - DAVID. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1; AGUIRRE DANIEL RODOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 529; Fecha Sentencia: 23/11/2015). “Conforme al art. 1928 CCCN, “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento, impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”. En la especie – juicio de prescripción adquisitiva - la posesión surge acreditada no sólo con los actos de cultivos, cría de animales, cercado, sino especialmente por el hecho de la “ocupación”, como decía el art. 2384 del Código de Vélez, y que ahora dice “su apoderamiento”, que constituye un acto posesorio, y no puede fundadamente sostenerse que el cedente y el cesionario no hayan tenido el apoderamiento u ocupación del inmueble, que se mantuvo a lo largo de los años. Conforme se ha expresado “cualquier conducta que revele la intención de establecer una relación de poder con la cosa y efectivamente lo haga debe juzgarse acto posesorio. Esto aun cuando pueda endilgarse que el tenedor puede ejercitar actos similares dado que no debe olvidarse que conforme al art. 1911 del Código Civil y Comercial debe presumirse la posesión” (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo*

IX, pág.277). También se ha expresado que “por supuesto que se trata de una presunción que puede ser destruida por prueba en contrario” (ibídem). Sin embargo, en la especie no se ha producido ninguna prueba en contrario que desvirtúe la presunción de que el cedente ha sido el poseedor del inmueble.” (DRES.: IBAÑEZ - ACOSTA; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 551; Fecha Sentencia: 14/10/2015). “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para onformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.” (DRAS.: POSSE - IBAÑEZ DE CÓRDOBA - BRAVO; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única; ARROYO ELENA HERMELINDA Vs. SUELDO CHAPA MARTÍN HUMBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION; Nro. Sent: 106; Fecha Sentencia: 30/06/2016).

Por su parte, el inciso “c” del artículo 24 Ley N° 14.159, respecto de los medios probatorios, establece: “Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”.

En base a tales consideraciones, pasaré a analizar y valorar las pruebas producidas en autos.

La parte actora acompaña prueba documental, que en copias obra agregada al expediente, y cuyos originales se encuentran reservados en Caja Fuerte de este Juzgado, conforme cargo de fs. 50, y que en este momento tengo a la vista, a saber: actas de nacimiento de Gabriel Alberto Guerrero, María Florencia Guerrero, Víctor Manuel Guerrero, y de Lourdes María Guerrero, hijos de José Manuel Guerrero y Juana del Carmen Aguirre, de fecha 07/05/1981, 06/05/1986, y de 01/03/1991, respectivamente, de la que se desprende que estos últimos tenían domicilio, a esas fechas, en calle Solano Vera al 3.500, Yerba Buena (fs. 16/19); actas de nacimiento de Leila Abril Guerrero y de Nazira Luz Guerrero, de fecha 27/10/2010 y de fecha 31/03/2013, hijos de Lourdes María Guerrero, de las que se desprende que esta última tenía domicilio, a esa fecha, en el inmueble de calle Solano Vera n° 3500, Yerba Buena (fs. 20/21); fotocopias simples de D.N.I. de las personas nombradas anteriormente, en los que aparecen como domicilio, el del inmueble objeto de litis (fs. 22/27 y fs. 29); fotocopia simple de boleto de compraventa de un carro helvético, en el que el Sr. José Manuel Guerrero figura como comprador, con domicilio en Av. Solano Vera km. 3,5, de fecha 15/01/2013 (fs. 33); fotocopia simple de boleto de compraventa de un tractor, de fecha 26/03/2011, en el que el Sr. José Manuel Guerrero también aparece como comprador, con domicilio en Av. Solano Vera 3.500, Yerba Buena, La Rinconada (fs. 34), con copia simple de certificación de firmas por ante Escribana Adscripta al Registro Notarial n° 60, de fecha 26/03/2011 (fs. 35); boletas de impuesto inmobiliario del inmueble padrón n° 80191, abonadas en fecha 23/01/2014, por los períodos comprendidos desde el 01/2009 al 12/2013(fs. 36); boletas de impuesto inmobiliario del inmueble padrón n° 80191, abonadas durante los períodos 01/2014 y 02/2014 (fs. 37/38); fotocopias simples de solicitud de servicio presentada por el cliente José Manuel Guerrero ante EDET, en fecha 11/01/2006 y 06/11/2009, en la que aparece como domicilio de antecedente de instalación, el de Av. Solano Vera n° 3.500, La Rinconada (fs. 39/40); fotocopias simples de boletas de EDET, expedidas respecto del

inmueble objeto de esta causa, desde fecha 13/02/2013 al 12/04/2013 (fs. 41/44); fotocopia simple de credencial de afiliación al PAMI de Juana del Carmen Aguirre, de fecha 05/08/2011, en la que figura como domicilio de la misma, el de Av. Solano Vera n° 3.500, La Rinconada (fs. 46); fotocopia simple de boleta de Telecom, de fecha 09/11/2012, expedida a nombre de Lourdes María Guerrero, por servicio brindado en domicilio de Av. Solano Vera n° 3.500, Yerba Buena (fs. 47); y Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 67716/13, de fecha 23/10/2013, correspondiente al Expediente n° 20940-Z-13 (fs. 11/13).

Ahora bien, con respecto al pago de servicios e impuestos, nuestros Tribunales han sostenido que: *“En cuanto a la prueba en la Prescripción adquisitiva - debe señalarse que el pago de impuestos, tasas y contribuciones no constituye un acto posesorio; sólo es idóneo para exteriorizar el animus domini. No prueba el corpus posesorio, o poder de hecho sobre las cosas, lo que es inherente a la posesión. Es que el pago de impuestos, puede hacer presumir la existencia de “animus” pero nada prueba con relación al “corpus” posesorio”.* (DRES.: RUIZ – AVILA - CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 - AUTINO ALDO RUBEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 27 Fecha - Sentencia: 13/02/2015). *“La apelante afirma que la prueba de pago de los impuestos es insuficiente para acreditar la posesión, pues no constituye acto posesorio. Sobre el particular diré que, si bien al pago de los impuestos no cabe atribuirle la entidad de acto posesorio, sirve como referencia temporal para establecer la fecha a partir de la cual tuvo punto de inicio la voluntad de poseer y, en el caso, los documentos presentados por la actora aprehenden un período de tiempo superior a los veinte años que exige la ley para la adquisición del dominio por usucapión.”* (DRES.: AVILA - DAVID; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1; GRISI MARIA TERESA MERCEDES S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 259; Fecha Sentencia: 24/06/2015).

En el presente caso, las constancias de pagos de servicios fueron acompañadas en fotocopias simples, y refieren a los períodos correspondientes a los años 2012 y 2013, a excepción de las fotocopias simples de solicitud de servicio de EDET, que datan del año 2006 y 2009. A su vez, los pagos de impuestos fueron realizados en el año 2014, respecto a los períodos comprendidos desde el 01/2009, hasta el 02/2014.

Cabe precisar que el pago de los impuestos constituye un insuperable elemento objetivo que exterioriza el "animus domini". En efecto, el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Así, la doctrina ha expuesto: *"Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión."* (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Vale aclarar que a tal efecto no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

Y lo mismo cabe ponderar del pago de boletas de servicios esenciales, ya que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión. Así, se ha resuelto: *“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.”* (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA; Nro. Sent: 569; Fecha Sentencia: 18/12/2014).

A su vez, nuestros Tribunales han sostenido que: *“En el caso, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios puede entenderse como una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando un elemento probatorio concurrente o complementario; que se integra a las otras probanzas arrojadas por el actor respecto 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)". (DRES.: GANDUR-GOANE-BRITO-SBDAR - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte - BERRONDO ORLANDO ROBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 986 - Fecha Sentencia: 03/11/2008 - Registro: 00024952-02).

Si bien, como ya se dejó asentado, los pagos realizados por servicios de luz y teléfono, y de impuesto inmobiliario, no fueron realizados, o por lo menos probados en esta causa, durante el plazo de veinte años que exige la ley, de la prueba documental aportada sí podría considerarse acreditado, que el actor junto a su grupo familiar (hijos y nietos), tuvieron por domicilio y residieron en el inmueble de Av. Solano Vera n° 3.500, La Rinconada, desde, por lo menos, el 07/05/1981, conforme surge del acta de nacimiento de su hijo Gabriel Alberto Guerrero, por ser la más antigua de las acompañadas (fs. 16).

Además, de la prueba documental individualizada ut supra, sí es posible inferir que existe una antigüedad de más de veinte años en la ocupación por parte del actor, del inmueble que se pretende prescribir, y que, durante dicho plazo, no recibieron oposición o reclamo alguno por parte de terceros; a lo que debe agregarse la falta de modificación del domicilio del Sr. José Manuel Guerrero, hasta su fallecimiento acaecido en fecha 26/04/2016 (v. fotocopia de acta de defunción de fs. 133), y de su esposa, hijos y nietos, desde la fecha de sus nacimientos (conforme las actas analizadas), hasta el momento de interposición de esta acción.

En el cuaderno de pruebas n° 2 de la parte actora, a fs. 182/189 se produce prueba de inspección ocular, la que arroja por resultado el Acta de fecha 31/10/2017, mediante la cual la Encargada Auxiliar del Juzgado de Paz de El Manantial informa que, constituida en el domicilio de Av. Solano Vera n° 3.500 y/o Ruta Provincial n° 339 esquina Belgrano, fue atendida por la Sra. Juana del Carmen Aguirre de Guerrero, D.N.I. n° 5.583.960, viuda del Sr. José Manuel Guerrero. Expone que, recorrida la propiedad objeto de esta prueba, pudo constatar que la misma se encuentra totalmente alambrada, que en la propiedad existen casas en donde vive la Sra. Juana del Carmen y sus hijos, Ricardo, Víctor, Gabriel, Florencia y Lourdes Guerrero. Indica, también, que las construcciones que se observan en el inmueble, a simple vista, datan de, aproximadamente, más de treinta años; que las medidas de la propiedad son de casi dos hectáreas, en donde se encuentran dos canchas de fútbol; que la primera de las casas está compuesta de un dormitorio grande, subdividido por un biombo; y que en la segunda propiedad vive la dueña de casa junto a tres de sus hijos. Finalmente, adjunta fotografías del inmueble inspeccionado, agregadas a fs. 184/189.

De la referida inspección ocular, puede obtenerse que la cónyuge del actor, ya fallecido, continúa y se mantiene en posesión del inmueble hasta la actualidad, en donde continúa habitando junto a sus hijos y nietos.

Con posterioridad, en el cuaderno de pruebas del actor n° 3, se produce prueba testimonial.

Los testigos Nora Beatriz Arroyo (D.N.I. n° 13.399.752), y Ricardo Juan García (D.N.I. n° 8.637.480), son coincidentes en señalar que conocían al Sr. José Manuel Guerrero, quien vivía en el inmueble de Av. Solano Vera n° 3.500, por ser vecinos suyos. La primera testigo expresa que el Sr. Guerrero se encontraba tranquilo en su posesión, y que mejoró su casa, en donde vivía junto a sus hijos, quienes se encargan de mantener todo allí. El segundo testigo expone que el Sr. Guerrero se encuentra en la zona desde el año 1990, que vivía allí y hacía trabajos con su tractor, y que nunca nadie le reclamó la vivienda. Luego expresa que lo vio, junto a sus hijos, mantener la casa en la que vivió, y en la que viven hoy su esposa e hijos, desde hace más de veinte años, así como levantar paredes.

Tales testimonios, que no fueran objeto de tacha, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la

convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble, objeto de este juicio, por prescripción.

Por compartirla, considero aplicable al presente caso, la siguiente doctrina legal de nuestro máximo tribunal de Justicia, cuando sostuvo: *“Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte actora; de que se efectuaron actos posesorios consistentes en construcciones, correspondiendo destacar el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que 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. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de impuestos comunal y provincial, en la inspección ocular, en el dictamen pericial y en los informes de prestatario del servicio de agua. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus rem sibi habendi invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapión petitionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia”.* (DRES.: GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR – POSSE - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte - FERNANDEZ HUGO ROQUE Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 378 - Fecha Sentencia 27/03/2017 - Registro: 00047941-02).

Ahora bien, al momento de contestar demanda y reconvenir por reivindicación, el representante de la accionada Cooperativa El Carmen Limitada, acompaña prueba documental agregada a fs. 207/234, consistente en fotocopias simples de: acta de constitución de la Cooperativa Agropecuaria El Carmen Limitada (fs. 207/221); acta n° 1 del Consejo de Administración de fecha 04/12/1986, respecto de una reunión social de los miembros titulares del Consejo de Administración de la Cooperativa, en la que aparece escrito que habría sido llevada a cabo en la sede social de la misma, establecida a los efectos postales en Av. Solano Vera km. 3 (v. fs. 222); acta de reunión de fecha 01/10/1996, llevada a cabo en el local de la Cooperativa en cuestión, sito en Av. Solano Vera km. 3,5 (fs. 223); fotocopia de nota presentada ante el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social, en fecha 25/04/2013, por José J. Galvez, Presidente de la Coop. Agrop. El Carmen Ltda., en la que aparece como domicilio de la misma, el de Av. Solano Vera Km. 3,5 (fs. 225/226); Acta de reunión de Consejeros de la Cooperativa Agropecuaria El Carmen Ltda., en el local de Av. Solano Vera km. 3,5, de fecha 11/05/1992, de la que surge que en dicho acto se designa como casero del inmueble al matrimonio José M. Guerrero y su Sra. (fs. 227); notas remitidas al Sr. José Gálvez, Presidente de Cooperativa El Carmen, durante los años 2010 al 2012, por las que se le solicita el uso de las canchas de fútbol de su institución, en una de las cuales (de fecha 07/12/2010) se especifica que las mismas se encuentran en Av. Solano Vera al 3.500 (fs. 229/234).

Respecto de dicha documentación, cabe precisar que la parte actora, al corrérsele traslado de la misma, en su presentación de fs. 263/264 niega su autenticidad, afirmando que a la fecha de la supuesta designación como casero de la Cooperativa del Sr. Guerrero, el mismo ya se encontraba habitando en la propiedad en cuestión, conforme las actas de nacimiento presentadas; y que de la inspección ocular producida en autos se obtiene que la propiedad se encuentra ocupada en su totalidad por la familia Guerrero, por lo que niega la posibilidad de la existencia de un salón perteneciente a la Cooperativa, conforme lo afirma la demandada.

Considero que, de la prueba documental aportada por el representante de Cooperativa El Carmen Limitada, surgiría acreditada la realización de actos posesorios sobre el inmueble en crisis, hasta el 01/10/1996. En este sentido, acompaña actas de las que surgirían que, en dos oportunidades, los socios realizaron en el inmueble de Solano Vera km. 3,5, reuniones sociales, pero datando las

mismas de fecha 04/12/1986, 11/05/1992 y 01/10/1996. Luego de eso, no acredita haber ejercido ningún otro acto posesorio, como lo sería el pago de impuestos, de servicios, mejoras o explotación del inmueble. Si bien acompaña notas recibidas por la sociedad en el año 2010, en las que se le solicitaría la utilización de las canchas de fútbol allí existentes, no acredita haber respondido a dichas notas, ni concedido el permiso solicitado, de manera que pudiera constatarse la realización de ciertos actos de administración o disposición sobre el inmueble. En rigor, tales documentos no fueron corroborados por prueba alguna, ni autenticados, resultando insuficientes para acreditar acto posesorio alguno. Por lo tanto, resulta posible admitir que, si bien la Cooperativa El Carmen Limitada es la titular registral del inmueble, no se probó en autos que haya ejercido acto de posesión alguno sobre el inmueble de calle Solano Vera n° 3.500, de la localidad La Rinconada, Departamento de Lules (antes Tafi).

Por el contrario, la parte actora, acreditó encontrarse ocupando el inmueble objeto de litis desde el 1981 (cf. actas de nacimiento de Gabriel Alberto Guerrero, hijo de José Manuel Guerrero y Juana del Carmen Aguirre, de fecha 07/05/1981), hasta, por lo menos, la fecha de interposición de demanda y tramitación de este juicio (v. inspección ocular de fecha 31/10/2017); haber realizado mejoras en el mismo, como ser la instalación del servicio de luz (cf. solicitud presentada por José Manuel Guerrero en fecha 11/01/2006), mantenimiento del inmueble y refacciones en el mismo (cf. testimonios brindados por Nora Beatriz Arroyo, D.N.I. n° 13.399.752, y Ricardo Juan García, D.N.I. n° 8.637.480, en el cuaderno de pruebas n° 3); haber abonado servicios de luz y teléfono en éste, y finalmente, haber abonado impuestos inmobiliarios del inmueble, desde el año 2009 hasta el año 2014.

Valorado el plexo probatorio de esta litis, producido tanto por actora como por demandada reconviniente, de manera conjunta e integrada, es que, a mi criterio, la parte prescribiente ha probado habitar desde el año 1981, junto a su grupo familiar, el inmueble ubicado en Avenida Solano Vera n° 3500, y/o Ruta Provincial n° 339 esquina Belgrano, localidad La Rinconada, departamento de Lules (antes Tafi), identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191, y haber realizado actos posesorios sobre el mismo, durante su habitación. Por su parte, para desacreditar lo esgrimido por la actora, la demandada Cooperativa El Carmen Limitada, no ha probado haber realizado actos posesorios o de uso del inmueble; por hipótesis, de la documentación que presentara, y que, reitero, no fue autenticada no avalada por ninguna otra prueba, surgirían actos que datan del año 1986 y luego del año 1996, pero que no fueron fehacientemente corroborados por prueba alguna.

Se ha señalado que *“la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). 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). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)”* (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la presente acción.

En consecuencia, deviene admisible concluir que desde el año 1981 a la fecha, es la familia Guerrero quien ejerce la posesión animus domini del inmueble que se pretende prescribir en autos, por lo que se encuentra cumplido el plazo de veinte años exigidos por la ley para admitir la acción en

curso, y para desestimar, en consecuencia, la reconvención por reivindicación deducida por la Cooperativa El Carmen Limitada, titular registral del inmueble.

Por todo lo expuesto, corresponde a) rechazar la reconvención por reivindicación deducida por José Joaquín Gálvez, en su carácter de Presidente de la Cooperativa El Carmen Limitada demandada, con el patrocinio letrado del Dr. Nicolás A. Silvetti; y b) hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por el letrado Guillermo Juan Jaureguiberry, en representación del Sr. José Manuel Guerrero, D.N.I. n° 10.820.118, ya fallecido, y continuada por sus herederos, en la persona de la administradora de la sucesión “Guerrero José Manuel S/ Sucesión”, Expte. n° 5247/16, Sra. Juana del Carmen Aguirre, sobre el inmueble ubicado en Avenida Solano Vera n° 3500, y/o Ruta Provincial n° 339 esquina Belgrano, localidad La Rinconada, departamento de Lules (antes Tafí), identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191, Matrícula n° 13.448, Circunscripción I, Sección Z, Manzana 69, Parcela 179, de una superficie de 1 has. 5271,0078 metros cuadrados, conforme Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 67716/13, de fecha 23/10/2013, correspondiente al expediente n° 20940-Z-13, e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral T-180.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El Artículo 1.905 dispone: *“La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión”*.

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, considero acreditado que el Sr. José Manuel Guerrero, ya fallecido, y sus herederos, Sra. Juana del Carmen Aguirre e hijos, ocupan animus domini, desde por lo menos el 07/05/1981 (Acta de Nacimiento de Gabriel Alberto Guerrero - fs. 16), el inmueble ubicado en Avenida Solano Vera n° 3500, y/o Ruta Provincial n° 339 esquina Belgrano, localidad La Rinconada, departamento de Lules (antes Tafí), identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191, Matrícula n° 13.448, Circunscripción I, Sección Z, Manzana 69, Parcela 179, de una superficie de 1 has. 5271,0078 metros cuadrados, conforme Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 67716/13, de fecha 23/10/2013, correspondiente al expediente n° 20940-Z-13, e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral T-180. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el referido inmueble, por parte del accionante, el 07/05/2001.

3.- Resta abordar las costas, las que atento el resultado arribado, se imponen a la parte demandada y reconviniente vencida, Cooperativa El Carmen Limitada (art. 61 del Nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán).

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA, interpuesta por el letrado Guillermo Juan Jaureguiberry, en representación del Sr. **JOSÉ MANUEL GUERRERO**, D.N.I. n° 10.820.118, ya fallecido, y continuada por sus herederos, en la persona de la administradora de la sucesión “Guerrero José Manuel S/ Sucesión” - Expte. n° 5247/16, Sra. Juana del Carmen

Aguirre, y **DECLARASE** adquirido a su favor, el dominio del inmueble ubicado en Avenida Solano Vera n° 3500, y/o Ruta Provincial n° 339 esquina Belgrano, localidad La Rinconada, Departamento Lules (antes Tafi), identificado con el Padrón Inmobiliario n° 80.191, Matrícula n° 13.448, Circunscripción I, Sección Z, Manzana 69, Parcela 179, de una superficie de 1 has. 5271,0078 metros cuadrados, conforme Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 67716/13, de fecha 23/10/2013, correspondiente al expediente n° 20940-Z-13, e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral T-180.

II. NO HACER LUGAR A LA RECONVENCIÓN POR REIVINDICACIÓN deducida por José Joaquín Gálvez, en su carácter de Presidente de la Cooperativa El Carmen Limitada demandada, con el patrocinio letrado del Dr. Nicolás A. Silvetti, conforme se considera.

III.- FIJAR el 07/05/2001 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1.899 del actual Código Civil y Comercial (Ex Artículo 4.015 del C.C.), dando cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 1.905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.

IV.- LAS COSTAS de este proceso, tanto de la acción de prescripción adquisitiva como de la reconvención por reivindicación, se imponen a la vencida, Cooperativa El Carmen Limitada (art. 61 del Nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán).

V.- OPORTUNAMENTE, pasen los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

VI.- OFÍCIESE a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 67716/13, de fecha 23/10/2013, correspondiente al expediente n° 20940-Z-13, y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución, y ofíciense al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción, libre de derechos (Ley n° 3.413).

VII.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- 4279/14

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 09/10/2023

Certificado digital:

CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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