

Expediente: 1598/11
Carátula: GUARDIA NORMA YOLANDA Y GUARDIA JORDAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2
Tipo Actuación: FONDO CON FD
Fecha Depósito: 01/04/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20266382708 - GUARDIA, JORDAN-ACTOR/A
20266382708 - GUARDIA, NORMA YOLANDA-ACTOR/A
90000000000 - ORELLANA, ANABEL-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - OCAMPO DE GOMEZ, RAMONA FLORINDA-DEMANDADA
90000000000 - RODRIGUEZ, AMERICO ROQUE-DEMANDADO (FALLECIDO)
90000000000 - RODRIGUEZ, LUIS AMERICO-HEREDERO (DEMANDADO)
90000000000 - RODRIGUEZ, HILDA NATIVIDAD-HEREDERO (DEMANDADO)
90000000000 - RODRIGUEZ, HUGO RAUL-HEREDERO (DEMANDADO)
90000000000 - RODRIGUEZ, ROQUE MANUEL-HEREDERO (DEMANDADO)
90000000000 - RODRIGUEZ, JOSE MIGUEL-HEREDERO (DEMANDADO)
90000000000 - RODRIGUEZ, MERCEDES ROSARIO-HEREDERO (DEMANDADO)
90000000000 - RODRIGUEZ, MARGARITA MARTA-HEREDERO (DEMANDADO)
90000000000 - GOMEZ, YOLANDA MERCEDES-HEREDEROS DENUNCIADOS
90000000000 - GOMEZ, AURORA (H)-HEREDEROS DENUNCIADOS
90000000000 - RODRIGUEZ, RAMONA FIMOLENA-HEREDERO (DEMANDADO)
90000000000 - RODRIGUEZ, LUIS MIGUEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SAAVEDRA, KAREN ESTEFANIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, MARIA FRANCISCA-DEMANDADA
90000000000 - SAAVEDRA, ALEJANDRA NOEMI-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SAAVEDRA, ERIKA YOLANDA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SAAVEDRA, MARIA EMILIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - RODRIGUEZ, DAVID JORGE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - RODRIGUEZ, MANUEL EDUARDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, JUAN CARLOS-HEREDEROS DENUNCIADOS
90000000000 - RODRIGUEZ, AMERICO LUIS-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, AURORA-DEMANDADO/A
90000000000 - GOMEZ, YOLANDA ALCIRA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - GATTI, CARLOS MANUEL-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - GOMEZ, ARTEMIA CARMEN-HEREDEROS DENUNCIADOS
90000000000 - PAEZ, ROSA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - RODRIGUEZ, CINTIA MABEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20266382708 - GUARDIA, MARIA INES-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
20266382708 - GUARDIA, RAUL OSCAR-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
20266382708 - MEDINA, NELIDA ERNESTINA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
20266382708 - GUARDIA, EDUARDO NAHUEL-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
20266382708 - GUARDIA, KAREN YULIANA-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
20266382708 - GUARDIA, LUCIA BELEN-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 1598/11



H102325430761

San Miguel de Tucumán, 31 de marzo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**GUARDIA NORMA YOLANDA Y GUARDIA JORDAN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 1598/11 – Ingreso: 10/06/2011), de los que

RESULTA:

1. Demanda. Por escrito de fecha 10/06/2011 (fs. 5/9, págs. 11/19 del primer cuerpo digitalizado) se presenta la letrada Anabel Orellana MP 6856 en el carácter de apoderada por beneficio (cf. Ley 6314 y art. 260 del CPCC y declaraciones juradas acompañadas a su presentación) de los Sres. Guardia Norma Yolanda DNI N° 17.585.270 y del Sr. Jordan Guardia DNI N° 7.039.371, ambos con domicilio real en Camino Vecinal, Los Lunarejos, Dpto. Leales, e inicia juicio sumario de prescripción adquisitiva tendiente a adquirir el dominio por prescripción veinteñal de un inmueble rural.

El inmueble sometido a prescripción se identifica: ubicado en Camino Vecinal, Los Lunarejos, Dpto. Leales, compuesto de 10 has. 8742.5781m², que, según plano de mensura n° 57020/09 consta de las siguientes medidas y linderos: puntos 1-2: 39.96, puntos 2-3: 142.51, puntos 3-4: 122.98, puntos 4-5: 81.60, puntos 5-6: 139.42, puntos 6-7: 331.61, puntos 7-8: 174.87, puntos 8-9: 265.94, puntos 9-10: 51.47, puntos 10-11: 13.42, puntos 11-12: 31.26, puntos 12-1: 118.81, y linda: al Norte: Eudoro Campos; al Sur: Carlos Gómez; al Este: Ruta Provincial N° 306 y al Oeste: Arroyo S/Nombre y y Jordán Guardia. Asimismo, cuenta con la siguiente nomenclatura catastral: **Padrón N° 87.956**, M/O: 26.553/23, CIRC: I, SECC: F LAM: 190, PARC: 353 y **Padrón n° 87.993**, NM/O: 26.553/60, CIRC: I, SECC: F, LAM: 190, PARC: 348.

Solicita que se libre oficio a la Dirección de Catastro Parcelario, Dirección de Inmuebles Fiscales y al Registro Inmobiliario a efectos de determinar la persona que figura como titular de dominio y contra quien se sustanciará la acción (art. 24 Ley 14.159).

Relata que los actores ejercen la posesión del inmueble que se prescribe desde tiempo inmemorial de forma ininterrumpida, pública, pacífica y a título de dueños, superando ampliamente el término exigido por ley para prescribir.

Indica que el inmueble es rural y que durante todo el tiempo en que ejercieron la posesión, realizaron diversos actos posesorios conforme a la naturaleza del bien que lo acreditan como poseedores. Señala que el inmueble era en un principio todo monte, y el Sr. Guardia inició la tarea de desmalezamiento, alambrado y limpieza del terreno hasta dejarlo en condiciones óptimas para las tareas que se proponía emprender. Añade que se dedicó al cultivo de avena, chacra, trébol para animales, zapallos, cañas, ancos y en especial maíz. Con el tiempo fue dedicándose a la crianza de animales (vacunos, mulares, caballos, gallinas, porcinos, entre otros), conforme sostiene que consta en las declaraciones juradas de existencia de ganado de los años 1987 y 2008, cumpliendo asimismo con las campañas de vacunación periódicamente. Informa que el Sr. Jordán Guardia también posee registro de marca de los ganados desde el año 1.968, conforme nota de la Policía de la Provincia que ofrece como prueba y refiere sobre la fecha de Inscripción de la Marca N° 51.420 a nombre del actor y sus renovaciones. Reitera que todo el predio se encuentra cercado, realizándose periódicamente tareas de limpieza y reparación de alambrados, invocando que existe en el terreno un piletón que sirve de bebedero para los animales.

Manifiesta que en el año 1960 el Sr. Guardia contrajo matrimonio con la Sra. Inés Ocampo y de cuya unión informa que nacieron cuatro hijos: María Inés Guardia, Jordán Eduardo Guardia, Raúl Oscar Guardia, y Norma Yolanda Guardia, siendo ésta última, junto a su padre, actores en autos, conforme actas que dice adjuntar.

Refiere que la familia Guardia constituyó su domicilio en el inmueble de la litis, donde poseían una casilla de madera tipo “machimbrada”, sin divisiones en su interior y un baño precario fuera de la misma. Agrega que los hijos, asistieron a la Escuela Nacional N° 132 de la zona, conforme certificados de estudios y boletín que dice adjuntar.

Continúa su relato, informando que debido a la precariedad de la vivienda y careciendo de espacio suficiente en su casa, la familia Jordán se trasladó a la casa de sus suegros a pocas cuadras del inmueble, dedicando ésta única y exclusivamente a la cosecha y criadero de ganado, quedando resabios de la antigua casa.

Añade que en el año 2009 el Sr. Guardia solicitó la apertura de Cuenta Tributaria Especial ante la Dirección General de Catastro, conforme copias certificadas que refiere acompañar junto a boletas del impuesto inmobiliario.

En lo referido al pago de impuestos, señala que gran parte de la doctrina concuerda en que el pago de los servicios no hace más que exteriorizar el animus domini y, sin embargo, diversos fallos sostienen la posibilidad de acreditar la adquisición aunque se prescinda del pago de impuestos o los mismos sean escasos. Cita jurisprudencia.

Asevera que los actores continúan la ocupación y explotación del inmueble conforme su destino y considerado cumplidos los requisitos en cabeza de su mandante por el plazo que fija la ley superado ampliamente, solicita se haga lugar a la acción en su favor. Agrega que pese a ser una familia de escasos recursos económicos, conservan el bien a usucapir en condiciones de habitabilidad y explotación.

Ofrece prueba documental. Funda su derecho en norma que tengo por reproducida y solicita beneficio para litigar sin gastos.

2. Traba litis. Por proveído de fecha 22/06/2011 (fs. 13, p. 29), se tiene por presentados a los actores, se ordena el libramiento de los oficios en la forma peticionada, se concede beneficio para litigar sin gastos en forma provisoria y se ordena que previamente los actores acompañen documentación original, plano de mensura y copias para el expediente.

Por escrito de fecha 17/02/2012 (fs. 19/71, págs. 41/145), los actores acompañan documentación original, plano de mensura y copias para el expediente, ordenándose el libramiento de los oficios solicitados.

A fs. 76/79 (págs. 155/161) el Registro Inmobiliario informa respecto del resultado de la búsqueda en relación al padrón 87.956, matrícula L-00659 su inscripción a nombre de Ramona Florinda Ocampo de Gómez. En relación a la búsqueda por libro y folio N-B-287-153 padrón inmobiliario 26.553 surge su inscripción como titular a nombre de Americo Roque Rodriguez.

A fs. 81/83 (págs. 165/169) la Dirección General de Catastro informa que el inmueble identificado con padrón catastral n° 87.993, matrícula catastral 26.553 se registra a nombre de María Francisca Gómez y Aurora Gómez sin datos de inscripción en el Registro Inmobiliario. Asimismo, respecto del inmueble identificado con padrón catastral n° 87.956, matrícula 26.553, su titular es Ramona Florinda Ocampo de Gómez, inscripción en matrícula registral L-00659. En ambos casos, surge de dicho informe que se registra el plano de prescripción adquisitiva n° 57020/09 realizado por los actores.

Reiterado el oficio al Registro Inmobiliario a fs. 90/95 (págs. 183/193), por medio del cual se consultó por las matrículas/orden 26553/348 y 36553/23 (matrícula registral L-659) con copia de los informes de la Dirección General de Catastro, el citado organismo informa la titularidad de Ramona Florinda

Ocampo de Gómez (matrícula L-659) sin existir información respecto de la matrícula 26553/348.

A fs. 87 (pág. 177) la Dirección de Inmuebles Fiscales informa que el inmueble de referencia no figura como de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

En fecha 20/11/2013 (a fs. 126) se apersonan los actores luego de revocar el poder a la letrada Orellana (fs. 129) con el patrocinio del letrado Guillermo G. Ponce MP 6992 y constituye nuevo domicilio procesal.

A fs. 192 (p. 403), por proveído de fecha 29/11/2016, se ordena la anotación preventiva de la litis y la colocación de cartel indicativo. A fs. 205/207 (p. 13/18) se da cumplimiento con lo dispuesto por la acordada n° 381/16 en lo que refiere a la colocación del cartel indicativo y a fs. 198 surge contestación del Registro Inmobiliario.

De los informes del Registro Inmobiliario y de la Dirección General de Catastro, ya referenciados, se desprende que el inmueble en cuestión se registra a nombre de los Sres. **Ramona Florinda Ocampo de Gómez, Americo Roque Rodriguez, María Francisca Gómez y Aurora Gómez.**

- Aurora Gómez: Sin antecedentes según informe de la Secretaría Electoral (fs. 102). A fs. 112 surge informe del Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX° Nominación (autos Gomez Artemio Cenobio - Gómez de Gómez Aurora. Expte. 402925/64), del cual surgen como herederos: Aurora Gómez (h), Artemia Carmen Gómez, Juan Carlos Gómez y Yolanda Mercedes Gómez, junto a sus domicilios. Asimismo, el juzgado mencionado señala que el inmueble padrón 87996, mat/orden 26553/348 no se encuentra denunciado en dichos autos.

Por proveído de fecha 19/06/2013 (fs. 117) se ordena el traslado de demanda a los herederos de Aurora Gómez, lo que es cumplido a fs. 134/136 y 146. Por escrito de fecha 08/09/2014 (fs. 140/141, pág. 289/292) se apersona únicamente Artemia Carmen Gómez quien opone defensa de falta de acción y contesta demanda en subsidio.

En virtud del fallecimiento informado respecto de la heredera Yolanda Alcira Gómez (fs. 264) se ordena el traslado de la demanda a sus herederas (fs. 270, p. 143): Alejandra Noemí Saavedra, Erika Yolanda Saavedra, Karen Estefanía Saavedra y María Emilia Saavedra, quienes fueron declaradas rebeldes 17/11/2020 y se tuvo por incontestada la demanda (09/03/2021).

- Ramona Florinda Ocampo de Gómez: Según informe de Secretaría Electoral (fs. 102) no registra antecedentes y María Francisca Gómez se encontraría fallecida. Por proveído de fecha 19/06/2013 (fs. 117), se ordena publicación de edictos, lo que es cumplido a fs. 129/130 (Págs. 267/270). Por proveído de fecha 21/08/2015 (fs. 150, p. 319) se ordena traslado a la Defensoría Oficial de Ausentes.

Por escrito de fecha 14/09/2015 (fs. 153) solicita medidas previas a los fines de notificar a Américo Roque Rodriguez, solicitando oficios a Mesa de Entradas y Secretaría Electoral. En fecha 21/09/2015 (fs. 154) se hace ordena el libramiento de oficios y se suspenden los plazos para contestar demanda, los que son reabiertos por proveído de fecha 29/12/2021.

- Américo Roque Rodriguez: En virtud del informe de Mesa de Entradas (fs. 159) se ordena oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IV° Nominación (fs. 161) a fin de que informe los herederos en el sucesorio de éste demandado (Expte. n° 437441/67). A fs. 184 (pág. 387) surge copia certificada de la declaratoria de herederos, de la cual surgen como tales: Américo Luis Rodriguez, Ramona Filomena Rodriguez, Hilda Natividad Rodriguez, Roque Manuel Rodriguez, Hugo Raúl Rodriguez, Margarita Marta Rodriguez, José Miguel Rodriguez, Mercedes Rosario Rodriguez.

Realizadas las gestiones pertinentes, por proveído de fecha 06/08/2018 (fs. 241, p. 85) se ordena notificar a los herederos de Américo Luis Rodríguez (informados a fs. 237, p. 77) y se dispone la publicación de Edictos respecto de los restantes herederos de Américo Roque Rodriguez.

Cumplidas las notificaciones señaladas (fs. 250/255), por proveído de fecha 11/02/2019 (fs. 259) se tiene por incontestada la demanda por los herederos de Rodriguez Américo Luis Rodriguez (11/02/2019, fs. 259). Por proveído de fecha 29/12/2021, se ordena correr traslado a la Defensoría de Ausentes de la IV° Nominación a fin de que tome intervención por los restantes herederos.

Finalmente, por proveído de fecha 21/03/2022, se tiene por asumida la intervención de la Defensoría por los Ausentes de la IV° Nominación respecto de: Ramona Florinda Ocampo de Gómez, María Francisca Gómez, Ramona Filomena Rodríguez, Hilda Natividad Rodríguez, Roque Manuel Rodríguez, Hugo Raúl Rodríguez, Margarita Marta Rodríguez, José Manuel Rodríguez y Mercedes Rosario Rodríguez. Asimismo, se desestima la contestación de demanda respecto de éstos por extemporánea.

3. Contestación de demanda Artemia Carmen Gómez (heredera de Aurora Gómez). Por escrito de fecha 08/09/2014 (fs. 140/141, págs. 288/292) se apersona Artemia Carmen Gómez con el patrocinio del letrado Carlos Manuel Gatti MP 1417.

En primer término plantea falta de acción, es decir la falta de legitimación para accionar en su contra, atento a que no reúne el carácter de titular de la relación jurídica sustancial en que se funda la acción. Sostiene que no figura como titular o responsable del inmueble que se pretende usucapir y que tanto su madre como sus hermanos desconocen la existencia del bien ya que nunca perteneció a sus progenitores, afirmando de forma rotunda y terminante la falta de vinculación de su familia con dicho inmueble y menos aún con las personas que lo detentan y el carácter que invocan.

Subsidiariamente contesta la demanda, solicitando su rechazo respecto de su persona. Desconoce los hechos y derechos invocados por los actores en autos. Asevera no tener conocimiento de la procedencia del inmueble que se menciona ni de sus poseedores. Informa que, de la matrícula registral adjunta en autos, surge que el inmueble se encuentra registrado como titular de dominio a nombre de Ramona Florinda Ocampo de Gómez, persona que desconoce.

Asimismo, observa que del informe de la Dirección General de Catastro al referir al padrón n° 87998 figura como titular María Francisca Gómez y Aurora Gómez (fs. 84) y en relación al padrón n° 87956 (fs. 85) resulta titular la Sra. Ocampo de Gómez. Destaca el hecho de que según lo informado por el Juzgado de Familia y Sucesiones n° IX, la respuesta fue que el inmueble de autos no figura inventariado en el sucesorio y menos aún adjudicado a su favor. Entiende que lo correcto era citar a quienes figuran como titulares en el Registro Inmobiliario Matrícula L-00659 como en los padrones catastrales referenciados, personas respecto de las que afirma que no se encuentran vinculadas a ésta.

Por proveído de fecha 09/09/2014 (fs. 142, pág. 243) se tiene por apersonada a Artemia Carmen Gómez, por contestada la demanda y por interpuesta la defensa de falta de acción, de la que se corre traslado a la parte actora.

A fs. 144 (p. 296/7) los actores se allanan a la defensa de falta de acción, cuyo tratamiento se reserva para definitiva (véase decreto 01/10/2014, fs. 145, pág. 299).

4. Trámites procesales hasta definitiva. Posteriormente se abrió la causa a prueba (14/06/2022) y se fijó fecha para la Primera Audiencia la que fue reprogramada (07/09/2022).

A la audiencia convocada (cf. acta 05/10/2022) comparecen los actores, la representante de la Defensoría por los Ausentes y la demandada Yolanda Mercedes Gómez (heredera) D.N.I. N° 4.167.672 junto a su letrada patrocinante Dra. Claudia Salinas (apersonada de urgencia). En dicho acto, se proveen las pruebas ofrecidas, se ordena su producción y se fija fecha de Segunda Audiencia.

Al momento de la celebración de la segunda audiencia (20/04/2023), se producen las pruebas testimoniales y los actores alegaron en forma oral. A dicho acto, no comparece la parte demandada. En consecuencia, se pusieron los autos para sentencia, previa confección de planilla fiscal.

Mediante resolución de fecha 20/03/2013 (acumulado a la causa principal, véase fs. 366, pág. 377) se otorgó beneficio para litigar sin gastos a los actores y se designó como apoderado a sus letrados (Dres. Ponce y Orellana).

En fecha 18/03/2024, se denunció el fallecimiento del actor Jordán Guardia. Denunciados sus herederos y apersonados los mismos (23/08/2024), se ordena correr vista al Agente Fiscal (20/11/2024), la que es evacuada por escrito del 29/11/2024 y 05/02/2025 dictaminando que *“Sobre la base de lo expuesto, estima el Ministerio Público en esta instancia que el interés público se encuentra debidamente tutelado en el caso y que V.S. puede proceder al dictado de la sentencia definitiva, dirimiendo los derechos de las partes”*.

Por proveído del 08/02/2025, los autos pasan a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos. Los actores (padre e hija) promueven demanda postulando la existencia a su favor de los requisitos de hecho y de derecho suficientes para la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva del inmueble identificado en su presentación inicial, invocando una posesión pública, pacífica e ininterrumpida más allá del plazo establecido por ley, por lo que solicitan se haga lugar a la demanda y se declare adquirido el dominio a su favor.

Por su parte, una de las herederas demandadas, plantea falta de acción y contesta demanda, aseverando no tener vinculación con el objeto de la litis. Respecto a los restantes demandados y sus herederos, la Sra. Defensora Oficial de Ausentes contesta demanda en forma extemporánea.

De lo expuesto y del modo en que ha quedado trabada la litis, no obstante la presunción en favor de los actores en mérito a la falta de contestación de la contraparte y lo señalado por una de las demandadas, tratándose de una cuestión de orden público, existen hechos de justificación necesaria en lo referido a la ocupación del inmueble y el carácter en que lo hacen. Hechos sobre los que deberá versar la prueba para finalmente determinar si surgen acreditados los presupuestos fácticos y jurídicos necesarios para la procedencia de la acción intentada.

2. Ley aplicable. Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo, atento a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 01/08/2015 (conforme ley 27.077), preliminarmente corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al caso.

De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b").

En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

3. Encuadre jurídico. Determinadas las pretensiones y los hechos invocados, corresponde la subsunción de los mismos en las normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución, por lo que advirtiéndose que los actores pretenden la adquisición del dominio del bien que manifiesta poseer, resultan aplicables los preceptos que rigen el instituto de la prescripción adquisitiva conforme los arts. 2.351, 2.524 inc. 7°, 4.015 y conc. del Cód. Civil y art. 24 Ley 14.159.

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

4. Defensas previas. Falta de acción. De manera previa, corresponde examinar el planteo en torno a la falta de legitimación pasiva interpuesta por la demandada Artemia Carmen Gómez (heredera de Aurora Gómez), que resulta propio de los términos de su defensa de falta de incoada.

Se ha dicho que “La pauta, a la cual es menester atenerse, como principio, a fin de determinar en cada caso la existencia de legitimación procesal, está dada por la titularidad, activa o pasiva, de la relación jurídica sustancial controvertida en el proceso”. “() quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. Estas últimas son las ‘justas partes’ o las ‘partes legítimas’, y la aptitud jurídica que permite caracterizarlas mediante esos términos se denomina legitimación para obrar o legitimación procesal” (cfr. Lino E. Palacio; “Derecho Procesal Civil”, cuarta edición, actualizada por Carlos Enrique Camps, Abeledo- Perrot S.A., Buenos Aires, 2.017, Tomo I, Capítulo XLI, página 244/5).

En el caso de autos, no obstante la heredera demandada manifiesta no tener vinculación con el inmueble sujeto a prescripción y; pese a que la parte actora se allana a su planteo y a que en el sucesorio de la Sra. Aurora Gómez el inmueble objeto de la litis no se encuentra denunciado (véase fs. 112, pág. 227); la defensa no ha de prosperar.

Motiva tal rechazo, lo dispuesto por el art. 14 inc. a) de la Ley 14.159, el cual reza: “En el juicio de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (art. 4015 y concordantes del Cód. Civil), se observarán las siguientes reglas: a) El juicio será de carácter contencioso y deberá 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, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda. Si no se pudiera establecer con precisión quién figura como titular al tiempo de promoverse la demanda, se procederá en la forma que los códigos de Procedimientos señalan para la citación de personas desconocidas” (el subrayado me pertenece).

En mérito a ello y tratándose de una cuestión de orden público, tengo presente que en el caso una de las parcelas del inmueble objeto de la litis, identificada con padrón catastral 87.993 matrícula 26.553, orden 348 figura a nombre de la Sra. Aurora Gómez en los registros de la Dirección General de Catastro (véase fs. 81 pág. 165) y, pese a no existir antecedente de inscripción en el Registro Inmobiliario, resulta pertinente la citación de la misma, en el caso, sus herederos.

Sin perjuicio de ello, habrá de ponderarse la postura asumida por la referida heredera, al momento de analizar el fondo del asunto y la imposición de costas.

Por todo lo expuesto, se rechaza la defensa de falta de acción interpuesta por Artemia Carmen Gómez, heredera de la demandada Aurora Gómez.

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

Desde esa perspectiva, y teniendo en cuenta la posición de la parte demandada, es preciso señalar que, a los fines de obtener la adquisición del dominio de un inmueble por usucapión, no resulta suficiente el mero desinterés del titular de la propiedad ni su asentimiento expreso a la acción. De acuerdo a la doctrina predominante en la materia, sea cual fuere la actitud del demandado (allanamiento, silencio, etc.), en el proceso de prescripción adquisitiva es imprescindible la prueba fehaciente de los hechos en que se funda.

Para que la usucapión produzca su efecto adquisitivo la ley exige actos posesorios, y para la procedencia de la acción declarativa, es menester exigir la prueba de estos actos, a cuyo efecto no resulta eficaz el reconocimiento del titular inscripto -que puede no ser el perjudicado directo-, que se despoja de su derecho bajo la forma del allanamiento o el silencio.

Por ello, los poseedores accionantes tienen en el proceso, junto a la carga de afirmación, la de la prueba, no sólo en razón de su particular interés sino del interés general comprometido en esta clase de procesos. Los efectos que el allanamiento o la falta de respuesta de los demandados producen respecto de la prueba (acreditación de los hechos invocados en la demanda), sólo pueden admitirse en los casos en que el derecho cuya declaración o satisfacción se pretende, comprometa únicamente los intereses privados de las partes en litigio, pero de ningún modo cuando la cuestión controvertida interesa al orden público o la sentencia puede afectar a terceros. .

Las pruebas producidas por el actor arrojará luz sobre las cuestiones controvertidas, las que serán analizadas conforme el principio de la sana crítica racional y en concordancia con las premisas precedentemente señaladas (cfr. arts. 33, 40 y cc CPCC Ley 6176, actual art. 136 CPCC Ley 9531).

6. La posesión. Sus elementos. Acreditación. En orden a ello, es preciso indagar si el inmueble objeto de esta litis puede considerarse de propiedad o posesión de los actores, con las connotaciones que exige la ley.

Al respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o *animus domini*, habiendo seguido en este punto nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos, uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el “señorío fáctico” al que aludía López de Zavallía. Y que, si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2524, 3948 y conc. Cod. Civ. Siendo éste, uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el

tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho. Cabe aclarar que la posesión debe ser plena e indubitable, no bastando simples actos comunes a toda ocupación.

Por otro lado, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscripto como tal. Así, según a fs. 77 (pág. 157/161), el registro inmobiliario informa respecto del padrón inmobiliario n° 26.553, como titular registral a Americo Roque Rodriguez. Luego, del informe emitido por la Dirección General de Catastro (fs. 81/83 págs. 165/169) y de la reiteración del oficio al Registro Inmobiliario (fs. 90/95 págs. 183/193), el mismo se halla inscripto en dos parcelas, identificadas de la siguiente manera:

- identificación catastral: padrón 87.993, matrícula 26.553, Orden 348, C:I; S: F; lám: 190; Parc: 348; sin antecedentes en el Registro Inmobiliario, a nombre de: María Francisca Gómez y Aurora Gómez.

- identificación catastral: padrón 87.956, matrícula 26.553, Orden 23; C:I; S:F; Lám:190; Parc: 353; inscripta en el Registro Inmobiliario en Matrícula L-00659, a nombre de Ramona Florinda Ocampo de Gómez.

En consecuencia, dado que el art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto la litis se encuentra trabada con éstos.

En este punto, tengo presente que respecto de Aurora Gómez (fallecida) se corrió traslado a sus herederos (informados a fs. 122, por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX° Nominación) y no contestaron demanda, haciéndolo únicamente la heredera Artemia Carmen Gómez (fs. 140) quien contestó manifestando no tener vinculación -ni ella ni sus hermanos- con el inmueble objeto de la litis. A su vez, de lo informado por el Juzgado mencionado, el inmueble objeto de la litis no se encontraba declarado dentro del sucesorio de Aurora Gómez.

En relación a Américo Roque Rodriguez, surge de autos su fallecimiento. De ello, tengo presente que los herederos de Américo Luis Rodriguez (heredero del Américo Roque) no contestaron demanda (ecreto 11/02/2019)

Respecto de Ramona Florinda Ocampo de Gómez, María Francisca Gómez y los restantes herederos de Américo Roque Gómez, pondero que asumió su representación la Defensoría Oficial de Ausentes, cuya contestación fue desestimada por extemporánea (véase decreto del 21/03/2022).

Por su parte, a fs. 19/20 págs. 41/44 obra copia del plano de mensura para prescripción adquisitiva (cuyo original tengo a la vista, reservado en Caja Fuerte a fs. 71) a nombre de Norma Yolanda Guardia y Jordán Guardia. El mismo se identifica como Plano N° 57020/09, Expte. N° 23070-P-09 de fecha 07/09/2009 suscripto por el Agrimensor Ramón Nestor Ponce (Mat. Prof. N° 156) y aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b ley 14.159), todo lo cual resulta concordante con lo informado por la Dirección General de Catastro (20/10/2022, A3). Éste tiene por objeto individualizar el inmueble, determinando con exactitud, la superficie poseída, sus medidas y linderos, de modo que exista coincidencia entre el inmueble en su aspecto físico y el título que resultare.

Con ello, considero que se encuentra debidamente cumplimentado con la identificación del objeto de la usucapión, conforme se referenciara ut supra. Se aclara que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b, ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años; pues tiene por finalidad solamente la concreta individualización del fundo que se pretende usucapir.

Ahora bien, conforme lo anticipara, para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el poseedor no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Y que acredite fehacientemente cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal (20 años) hasta la fecha de interposición de la demanda (10/06/2011).

En el supuesto de autos, los actores manifiestan que acreditan la posesión pública, pacífica e ininterrumpida a título de dueños desde tiempo inmemorial, superando ampliamente el término exigido por ley y que la obtuvo al haber entrado en posesión del fundo el que en un principio “era todo monte”. Refieren que el inmueble en cuestión es rural y que al entrar en posesión, se realizaron tareas de limpieza, alambrado y desmalezamiento, para luego ejecutar sobre el mismo tareas de cultivo y ganado, siendo a su vez, el asiento del hogar familiar. Luego refieren que fue utilizado únicamente para las tareas rurales mencionadas.

La prueba de la posesión actual y el estado de la misma se efectiviza principalmente a través de una inspección ocular o un informe socio-ambiental, siendo obligatoria a éstos efectos (art. 478 actual CPCCT - Ley 9531).

En tal sentido, corre agregada por escrito del 22/12/2022 (CPA2) acta de inspección ocular llevada a cabo por el Encargado Mayor del Juzgado de Paz de Los Gómez, Miguel Adrián Mercado, que da cuenta que se constituyó en el domicilio del inmueble objeto de la presente causa. En el acta labrada, se lee que constituidos en la localidad de Los Lunarejos Departamento Leales -siendo los demás datos del inmueble referenciados en el oficio librado- en compañía del letrado Ponce, éstos son recibidos por los actores quienes le permiten su ingreso y “*manifiestan ser los únicos y exclusivos dueños del inmueble desde hace más de cincuenta años, a continuación describo las mejoras existentes en el inmueble: El inmueble se encuentra debidamente delimitado en sus, con ligustros y el resto con alambre Existe una construcción de vieja data, de unos cincuenta años aproximadamente de doble techo y de paja de un ambiente. Existe otra casa también de doble techo de paja de un solo ambiente de unos cuarenta años aproximadamente. Luego existe otra construcción “Galpón” de un solo ambiente de ladrillo con techo de paja. Existe una ampliación que hace de cocina comedor y otro más con dos dormitorios y una galería de ladrillo y techo de paja y otra parte de chapas de zing, en la parte del fondo existe un baño precario de vieja data. En la parte del fondo también existe un galpón de paredes de block y techo de paja. Se encuentra sembrada una hectárea y media de sorgo y el resto del terreno se encuentra preparado para la siembra. El inmueble cuenta con luz eléctrica y agua de surgente. También se observa en la entrada del inmueble un cartel indicativo del presente juicio con todos los datos del mismo. Existe un criadero de gallina, 13 vacas, un caballo, una mula y una yegua. Todos con sus respectivas marcas a nombre de Guardia Jordán. El inmueble en general se encuentra en buen estado de habitabilidad y conservación. Asimismo, se encuentran presente los Sres. **Guardia Raúl Oscar** DNI N° 20.418.573, quien manifiesta tener domicilio en calle Lola Mora 758 de San Miguel de Tucumán y la Sra. **María Inés Guardia** DNI N° 13.853.587 con domicilio en B° 240 Viviendas Mza. K Casa 12 de S. M. de Tucumán, manifestando los mismos que **reconocen exclusiva posesión de su padre Guardia Jordán y de su hermana Guardia Norma Yolanda del inmueble objeto del presente juicio.** También manifiesta asimismo, que su hermano Jordán Eduardo Guardia falleció el 15/03 del presente. Acto seguido: Nos constituimos en el domicilio del Sr. Gómez Jordan del Jesús, Quien es vecino del Sr. Guardia Jordan desde niño. Soy nacido y criado en el lugar manifiesta que siempre vio en esta casa a la Flia. Guardia **como así también a la hija Norma Guardia.** Constituyó su hogar familiar, cuidando y criando a sus hijos. Es todo cuanto puedo decir. Seguidamente, nos constituimos en la vivienda aproximada a unos doscientos metros de la casa del Sr. Guardia Jordán: José Luis Ocampo, quien es vecino desde hace cuarenta años aproximadamente y dijo considerar que la familia Guardia Jordán son los que ocuparon siempre la casa junto a sus hijos y **en especial con su hija Norma Guardia.**” (la negrita me pertenece).*

En tanto que, para adquirir la propiedad *ad usucapionem* es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus).

Así, además de las constancias que surgen del acta de inspección ocular referenciada, en orden a acreditar el animus domini tengo en consideración que se adjuntó “Solicitud de Apertura de Cuenta Tributaria Especial” de fecha 01/10/2009 (Expte. 25112/377-2009) junto con el pago de las boletas

de impuesto inmobiliario provincial referidas al padrón n° 2009057020 (períodos 01/2011 a 06/2011), todas en originales (reservada en caja fuerte del Juzgado, cf. nota de fs. 71 pág. 145) y que en este acto tengo a la vista. Asimismo, surge de lo informado por la Dirección General de Rentas (14/10/2022, A3) que la cuenta tributaria se encuentra abierta a nombre de los actores y no registra deuda a la fecha.

Al respecto, el inc. c) del artículo 24 de la ley 14.159, dispone que en los juicios de prescripción adquisitiva "Será especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión". Ello, en tanto dentro del proceso de usucapión, 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. En el mismo sentido se ha dicho que, "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" (CCCTuc, Sala III, autos: "Santillán Carlos Alberto s/ prescripción adquisitiva", Sentencia N° 72 del 29/02/2016).

Para justificar el corpus posesorio se acompañaron en copia y original (fs. 19/70), comprobantes de pago correspondiente a: colocación de alambrado, trabajos de siembra y cosecha de maíz, limpieza, servicio de sepelio, entre otros, conforme recibos que datan de los años 1978, 1991, 2003, 1985 y 2010, a nombre de los actores y referidas al inmueble ubicado en Los Lunarejos (Leales).

Asimismo, a los fines de acreditar que el inmueble constituía el asiento de la familia Guardia y que los hijos del actor concurrían a la escuela de la zona, se acompañaron certificados de estudios de Jordán Eduardo Guardia, Raúl Oscar Guardia y Norma Yolanda Guardia, como así también Boletín de Calificaciones de María Inés Guardia, todos hijos del actor Jordán Guardia (cf. actas de nacimiento también acompañadas) que acreditan sus domicilios, concurrencia a la Escuela Nacional N° 132, localizada en el Dpto. Leales y cuyas fechas datan de los años 1977, 1968, 1981 y 1961; siendo ésto a su vez, complementado por lo informado por la Secretaría de Educación (23/03/2023, A4).

En igual sentido, para complementar el corpus posesorio, cobra especial relevancia el hecho que los actores afirman haber desarrollado tareas de ganado y siembra (lo que ya surge de las restantes pruebas descritas hasta aquí) desde el año 1968. Como prueba de ello, acompañan nota presentada por el actor ante la Policía de Tucumán (Sección Marcas) en la cual se solicita que se informe la fecha de inicio del registro de la marca n° 51.420, inscripta bajo su propiedad en el distrito del Departamento Leales, de la cual surge el sello de dicha oficina y la leyenda "*Fecha de Inscripción 14/08/1968*" manuscrita. Asimismo, los actores acompañan Declaración Jurada de Existencia de Ganado (1987), Declaración Jurada de Movilización Local de Equinos (2008), Certificados de Vacunación (años 2001, 1994, 1997, 2003, 2004, 2005, 2006, 2008 y 2009) ante Veterinarias Bagual y/o suscriptas por el Dr. Rébora. De ello se desprende la explotación y con ello la realización de actos posesorios por parte de los actores, y que si bien no surge expresamente identificado como que ella corresponda al inmueble objeto de esta litis, hace referencia a Los Lunarejos, ubicada en la localidad de Leales y vinculadas al Sr. Guardia, por lo que se advierte una coincidencia al respecto.

Corresponde valorar que las constancias referenciadas, guardan concordancia con lo informado por la Policía de Tucumán (18/10/2022, A3), en tanto el Comisario Mayor de la Sección Marcas, refiere que "*El archivo de Marca N° 51.420 fue inscripto el 14/08/1968 siendo su titular el Sr. Guardia Jordan DNI*

N° 7.039.371 con domicilio en la localidad de Lunarejos departamento Leales, prov. De Tucumán.” Asimismo, dicha oficina informa la renovación cronológica de la marca que datan desde 1973 a 2013. Asimismo, surge de la presentación de fecha 26/10/2022 (A3), que SENASA informa que “El domicilio del señor JORDAN GUARDIA DNI N° 7.039.371, según lo registrado en SENASA es en LOS LUNAREJOS – LEALES - TUCUMAN”. Por último, tengo presente la respuesta brindada por el veterinario Juan Carlos Rébora (véase presentación del 15/12/2022, A4) quien aclara que el actor tiene sus animales en la localidad de Los Lunarejos Leales y dicha localidad era controlada por el titular de la Veterinaria El Bagual, señalando que las copias de actas de vacunación exhibidas corresponden al formato de la época.

De lo expuesto, la prueba documental acompañada por los actores que acreditan la explotación del inmueble rural, resulta complementada con las pruebas informativas rendidas en autos. Y, si bien la prueba documental por sí misma no resulta suficiente para tener por acreditados los hechos posesorios, sirve para corroborar con otras evidencias probatorias las que en su conjunto forman la prueba compuesta, y de cuya valoración pueda surgir acreditado el cumplimiento de los recaudos de ley para la procedencia de la acción intentada.

Previo a finalizar las pruebas rendidas, cabe ponderar que los testigos Miguel Angel Suleta, José Lindor Ocampo y Jordán de Jesús Gómez (véase videograbación de fecha 20/04/2023, causa principal), declararon ser vecinos de la zona, de más de 70 años de edad cada uno y refirieron en forma coincidente, en tanto conocen a los actores desde temprana edad, que los mismos viven en el inmueble desde hace más de cincuenta años y lo utilizan para la explotación de actividad agrícola y ganadera, que existen construcciones en el lugar (criaderos, corrales, etc.) y que los actores son propietarios del inmueble objeto de esta litis. Uno de ellos (Suleta) manifiesta a su vez, haber trabajado con el actor, quien realizó tareas de limpieza en el lugar desde hace cincuenta años, que los propietarios del ganado son los actores y construyeron una “casita”. En particular, tengo presente que el Sr. Ocampo, consultado por la fecha a partir de la cual los actores realizan actividades de cultivo y ganado, expresa que “yo hice la colimba en el año 70 ya era campo eso, que lo hizo él desmontar”. Asimismo interrogado por quien se encarga de dicho ganado expresó **“tiene una hija que ésta junto con él”**. Finalmente, preguntados respecto a si consideran lo expuesto de público y notorio, todos contestaron afirmativamente.

Analizadas las declaraciones brindadas, las mismas lucen concordantes entre sí como con los hechos invocados en la demanda, no advirtiéndose contradicciones en sus dichos, los que por el contrario se muestran coherentes y verosímiles, sin que por lo demás el hecho que alguno de ellos haya tenido un vínculo de trabajo con el actor por sí solo lo inhabilite como testigo sin perjuicio que pueda justificar un análisis más riguroso de su declaración sin que en el caso se evidencie inconsistencia alguna en los relatos brindados.

Es sabido que en el juicio de prescripción adquisitiva, las testimoniales son importantes debiendo tenerse presente que ellas son atendibles al integrarse con otros medios probatorios allegados a la litis, como sucede en la especie. Más aún cuando como en el caso, los testigos han sido coincidentes en señalar que conocen a los actores desde hace más de cincuenta años, a quienes asumen como dueños del fundo desde esa fecha, por lo tanto siendo sus declaraciones verosímiles al estar corroboradas con las restantes probanzas de autos, habré de valorarlas en ese sentido.

Por lo demás, pondero que no se trata de un inmueble urbano o con destino a vivienda; y esta particularidad habrá de ser considerada al examinar la idoneidad de los actos posesorios invocados por el usucapiente; y en general, la utilidad de la prueba reunida para integrar la prueba compuesta exigida por la ley. En efecto, la explotación agrícola - ganadera del fundo resulta de los testimonios documentados en las actas y se ve corroborada con las pruebas informativas, documental y las

constataciones realizadas por el Juez de Paz en el acta de inspección ocular.

Por último, destaco que la actora Norma Yolanda Guardia inicia la presente acción de manera conjunta con su padre Jordán Guardia -quien fallece posteriormente, cf. constancia acompañada el 18/03/2024-. En tal sentido, tengo presente que la referida coactora, reviste la a su vez la calidad de hija y por ende heredera del Sr. Guardia, existiendo otros herederos conforme surge de la demanda y actas de nacimiento acompañadas, como así también de la presentación de fecha 23/08/2024.

En estas circunstancias, cabe aclarar que en principio, la posesión de uno de los coherederos debe reputarse por sí y por los restantes, excepto que pruebe la interversión del título. Ahora bien, la interversión del título de la actora, solo se tendría por acreditada si se hubiera manifestado por actos exteriores la intención de privar a los restantes poseedores de la disposición de la cosa y cuando estos actos produjeran ese efecto (arts. 2354, 2458, Cód. Civil, actual art. 1915 CCCN).

Al respecto, adelanto que por el 50% del inmueble, la coactora actuó como poseedora ostentando ánimo de dueña, excluyendo en la parte proporcional referenciada a los restantes herederos, no sólo por haberse presentado inicialmente en forma conjunta con su padre, sino también en virtud de las restantes pruebas que remiten a fecha anterior. Cobra relevancia en este punto, lo relatado en la demanda, en cuanto que, si bien en un principio el inmueble fue el asiento de toda la familia Guardia, luego ésta se habría mudado y quienes continuaron con la explotación agrícola ganadera fueron los actores (padre e hija). Al respecto, destaco que se encuentra acreditado que los hermanos de la actora mudaron su domicilio y reconocieron la exclusiva posesión por parte de su padre y hermana (véase acta de inspección ocular). Y, si bien lo señalado podría ser interpretado como un allanamiento, no admisible a éstos efectos por tratarse de una cuestión de orden público, corresponde añadir a ello, lo expresado por los vecinos de la zona quienes reconocieron la explotación ganadera de ambos actores (véase pruebas testimoniales) como así también la constancia de apertura de cuenta tributaria, los pagos de impuesto inmobiliario y demás documentación acompañada, a nombre de ambos actores (padre e hija) ya referenciados.

A la luz de las circunstancias expuestas, no sería posible aducir que la coactora no se desenvolvió, conjuntamente con su padre, como dueña, y que no poseyó a nombre propio junto con éste, puesto que los actos que se puntualizan demuestran, cabalmente, que por un plazo extenso y más allá del exigido por ley, ambos lo hicieron en forma exclusiva y excluyente; sin que por lo demás los restantes herederos -al tomar contacto con la causa y/o al presentarse- hayan realizado planteo alguno. Así entonces, a la Sra. Guardia le corresponde el 50%, de todo el inmueble poseído junto a su padre fallecido, independientemente de sus derechos en virtud de la heredad.

Por último, siendo que los herederos sucedieron al causante en la posesión sin necesidad de actos de aprehensión material ni animus posesorio, cabe concluir que, luego de la muerte de su padre la actora poseyó por sí el 50% del inmueble y el otro 50% por los herederos del Sr. Jordán Guardia (incluída ella), quedando a salvo los derechos que a los restantes herederos pudieran corresponderle por dicha porción (cf. presentación de fecha 23/08/2024).

De lo precedentemente expuesto y, habiendo analizado las pruebas aportadas, valoradas en su conjunto, y a la luz de los principios que inspiran la sana crítica, tengo para mí que ellas otorgan verosimilitud a los hechos invocados como fundamento de la pretensión, no habiendo quedado duda acerca de la posesión del inmueble y que ella ha sido pacífica, continua e ininterrumpida, así como que dicha posesión la ejercieron ambos actores *animus domini* durante un lapso de tiempo que excede el plazo legal requerido, lo que en consecuencia permite admitir la demanda de prescripción adquisitiva incoada, al encontrarse cumplidos los extremos legales establecidos en el art. 4015 Código Civil (y en igual sentido los arts. 1.897, 1.899 y 1.900 CCCN), declarando adquirido a su

favor el dominio del inmueble identificado en el plano de mensura para prescripción adquisitiva con la extensión y límites allí indicados.

7. Fecha operativa de la prescripción. En cuanto al cumplimiento del art. 1.905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, el **09/06/2011**, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como dies aquo para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

8. Costas. Tengo presente que en el caso se dio la intervención del Sr. Defensor Oficial en representación de los ausentes, que parte de los demandados no contestaron demanda y que; las herederas demandadas Artemia Carmen Gómez y Yolanda Mercedes Gómez, si bien se presentaron, no demostraron interés en el pleito. Por ello, y ante la naturaleza de la presente acción, considero pertinente imponer las costas por el orden causado (art. 61 NCPCC), en consonancia con lo expresado por nuestra CSJT al decir: “Aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 61 del NCPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde no hay un contradictor apersonado sino que el señor Defensor de Ausentes asume dicha representación y donde tampoco cabe esperar que el Ministerio Público se allane a la pretensión -siendo razonable exigir la aportación de prueba acabada del derecho que se alega contra los intereses del ausente, en caso de prosperar la acción-, razones de equidad justifican imponer las costas en el orden causado. Esta solución guarda coherencia con la idea de que la actuación del señor Defensor de Ausentes no genera costas y que las que deriven de la actuación del accionante, deberán ser soportadas por su parte interesada en la demostración de los presupuestos de la acción entablada. De lo expuesto se sigue que las costas del presente juicio serán soportadas por su orden (art. 105 inc. 1 del CPCC - Ley 6.176).” (CSJT, Capuano Aldo Mario s/ Prescripción Adquisitiva, Sentencia N° 212, Fecha: 14/03/17).

9. Honorarios. Siguiendo los lineamientos vertidos por la Cámara Civil y Comercial Común Sala II mediante sentencia n° 347 de fecha 11/08/2023, considero conveniente regular honorarios en términos porcentuales.

"Así, En Bolsa de Comercio c. Rabelló (CCCTuc., Sala II, Sentencia N° 385, 26/07/2017) esta Sala ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre la conveniencia de regular los honorarios profesionales en términos porcentuales, ante la falta de determinación de una base regulatoria o ante procesos inflacionarios y la prohibición de actualización monetaria que subsiste en nuestro derecho positivo (Ley n° 23.928), dejando su cuantificación diferida, para cuando exista una base regulatoria firme.

Siguiendo a Ure y Finkelberg, se ha observado que la costumbre arancelaria tradicional en el derecho argentino se ha manejado hasta ahora siguiendo la modalidad de regular honorarios en cantidades ciertas de dinero. La cuestión no pasa tanto por verificar si este método es mejor que el otro, sino que se lo ha aplicado mayoritariamente casi de manera inercial. Sin embargo, a poco que se avance en el examen de la cuestión, se puede comprobar las dificultades tangibles que presenta la cuantificación dineraria (URE, Carlos E. - FINKELBERG, Oscar G., Honorarios de los profesionales del derecho, p. 515, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2009).

Ello resulta patente aún en los casos de capital determinado, pues, el inc. 1) del art. 39 de la Ley N° 5.480 considera como monto del juicio, además de dicho capital, su actualización por depreciación monetaria -en caso de corresponder-, intereses, multas y cualquier otro rubro que deba adicionarse. Está claro que ninguno de estos factores se encuentra definido cuantitativamente al momento de dictarse sentencia -y mucho menos, antes-, por lo que, tanto en caso que la demanda prospere -total o parcialmente- o que sea rechazada, el cálculo definitivo del monto del proceso a los fines arancelarios -o cualquier otro-, debe realizarse en una etapa posterior: ejecución de sentencia, en los procesos de conocimiento (URE - FINKELBERG, op. et loc. cit.).

Todo esto supone, con el consiguiente desgaste jurisdiccional innecesario, la siguiente duplicación de trámites: a) si la sentencia de mérito difiere la regulación de los honorarios profesionales para cuando exista base cierta, es muy probable que la sentencia sea apelada y que la Alzada se pronuncie sólo sobre el fondo del asunto; b) luego y practicada la liquidación correspondiente, la resolución que la apruebe o desestime también puede ser recurrida, lo

que a su vez dará lugar a otro decisorio; y c) finalmente, firme la base regulatoria y regulados los honorarios profesionales, éstos pueden ser apelados nuevamente, motivando una tercera intervención de la Cámara, a partir de la cual recién el profesional podrá tener un crédito definitivo, líquido y exigible, siempre que no se habilite alguna instancia extraordinaria (URE - FINKELBERG, op. et loc. cit.). Toda esta engorrosa y extensa secuencia de trámites y recursos puede simplificarse en gran parte con la determinación de los honorarios profesionales en términos porcentuales. Ello responde, sin duda alguna, a la consecución de los principios procesales de “celeridad y concentración” sobre los que se asienta nuestro ordenamiento procesal (art. XII, CPCC; cfr. URE - FINKELBERG, op. Cit., p. 515 y s.)”.

El fallo citado, agrega que este tipo de práctica, se suma a que los honorarios profesionales tienen carácter alimentario y por ello, mientras más rápida sea su cuantificación, más rápida será su percepción. Añade que es de vital importancia tener en cuenta la periodicidad irregular de los ingresos por el ejercicio de una profesión liberal.

Por todo lo expuesto, teniendo en cuenta la tarea desarrollada, la eficacia, resultado obtenido, el tiempo empleado en estos autos, el tipo de proceso y sus dos etapas (sumario, cf. CPCCT Ley 6176) y las pautas fijadas por la ley arancelaria, corresponde regular a los letrados intervinientes por su actuación en primera instancia:

a) A la letrada Anabel Orellana MP 6856, por su actuación en **media etapa** de las dos etapas previstas para el proceso principal (art. 43 ley 5480) como apoderada en doble carácter de la parte actora (cf. sentencia dictada en el incidente de beneficio para litigar sin gastos I1), en un **4,25%** sobre el monto del proceso que resulte en definitiva, con más el 55% dispuesto en el artículo 14 de la Ley 5480.

Se aclara que dicho porcentaje resulta de dividir el 17%, fijado de conformidad a lo normado por el artículo 38 Ley 5.480, en dos etapas y luego, en la parte proporcional a su actuación;

b) Al letrado Guillermo Gustavo Ponce MP 6856 por su actuación en **1 etapa y media**, de las dos etapas previstas para el proceso principal (art. 43 ley 5480) como apoderado en doble carácter de la parte actora (cf. sentencia dictada en el incidente de beneficio para litigar sin gastos I1), en un **12,75%** sobre el monto del proceso que resulte en definitiva, con más el 55% dispuesto en el artículo 14 de la Ley 5480.

Se aclara que dicho porcentaje resulta de dividir el 17%, fijado de conformidad a lo normado por el artículo 38 Ley 5.480, en dos etapas y luego multiplicarlo en la parte proporcional a su actuación;

c) Al letrado Carlos Manuel Gatti MP 1417 por su actuación en **media etapa**, de las dos previstas para el proceso principal (art. 43 ley 5480) como patrocinante de la heredera demandada Artemia Carmen Gómez, en un **2%** de conformidad a lo normado por el artículo 38 Ley 5.480 sobre el monto del proceso que resulte en definitiva.

Se aclara que dicho porcentaje resulta de dividir el **8%**, fijado de conformidad a lo normado por el artículo 38 Ley 5.480, en dos etapas y luego, en la parte proporcional a su actuación;

d) A la letrada Claudia Isabel Salinas MP 4150, por su actuación como patrocinante de la Sra. Yolanda Mercedes Gómez, heredera demandada en autos, únicamente por su presentación de urgencia en la audiencia celebrada en fecha 05/10/2022, en el valor de **1 (una)** consulta escrita vigente al tiempo de la regulación.

Dejo constancia que en todos los casos el porcentual fijado se aplicará sobre la base que resulte en definitiva, respetándose en todo supuesto los honorarios mínimos de ley (art. 38 in fine Ley 5.480). Asimismo, hágase saber que a dicha suma se le deberá adicionar el 10% en concepto de aportes jubilatorios (Ley 6059, Ley 6953 y Ley 9255) y el 21% IVA en caso de corresponder. En ningún caso los honorarios de los abogados serán inferiores al valor establecido para **1 (una)** consulta escrita vigente al tiempo de la regulación.

Por ello,

RESUELVO:

1. NO HACER LUGAR a la defensa de falta de acción interpuesta por Artemia Carmen Gómez (heredera de la demandada Aurora Gómez), conforme lo considerado.

2. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Norma Yolanda Guardia DNI N° 17.585.270 y Jordán Guardia DNI N° 7.039.371. En consecuencia declarar adquirido, en iguales proporciones, por usucapión a su favor el dominio del inmueble ubicado en Camino Vecinal, Los Lunarejos, Dpto. Leales, compuesto de 10 has.8742.5781m2. El cual, según plano de mensura n° 57020/09 (aprobado por Expte. N° 23070-P-09 en fecha 07/09/2009) consta de las siguientes medidas: puntos 1-2: 39.96, puntos 2-3: 142.51, puntos 3-4: 122.98, puntos 4-5: 81.60, puntos 5-6: 139.42, puntos 6-7: 331.61, puntos 7-8: 174.87, puntos 8-9: 265.94, puntos 9-10: 51.47, puntos 10-11: 13.42, puntos 11-12: 31.26, puntos 12-1: 118.81, y linda: al Norte: Eudoro Campos; al Sur: Carlos Gómez; al Este: Ruta Provincial N° 306 y al Oeste: Arroyo S/Nombre y y Jordán Guardia. Asimismo, cuenta con la siguiente nomenclatura catastral: **Padrón N° 87.956**, M/O: 26.553/23, C: I, S: F; LAM: 190, PARC: 353 (matrícula registral L-00659) y **Padrón n° 87.993**, M/O: 26.553/60, C: I, S: F, LAM: 190, PARC: 348, conforme lo considerado.

2. DECLARAR como fecha operativa de la prescripción el día 09/06/2011, en mérito a lo considerado.

3. COSTAS, por su orden, conforme lo considerado.

4. HONORARIOS, conforme lo considerado en el punto 9.

5. PREVIO pago de los gastos causídicos, impuestos de sellos y aportes de ley, librese oficio a la Dirección General de Catastro de la Provincia a fin de otorgar vigencia catastral al plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 57020/09, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n° 23070-P-09 en fecha 07/09/2009. En dicha oportunidad, requiérase a dicha entidad el pertinente Certificado Catastral Vigente correspondiente al inmueble objeto de la litis. A tales fines, deberá adjuntarse al oficio a librarse, copia de la presente sentencia y del plano de mensura referenciado.

6. FECHO, expídase testimonio de hijuela para su inscripción en el Registro Inmobiliario. A tales fines, quedan autorizados para suscribir el formulario y la minuta de rogación el Dr. Guillermo Gustavo Ponce MP 6992 en representación de la parte actora.

7. FIRME la presente, cumplidos con los recaudos de ley (art. 35 ley 5480 y art. 34 ley 6059) devuélvase si correspondiere la documentación original a la parte actora por Secretaría, bajo apercibimiento de destrucción atento al proceso de despapelización del Poder Judicial.

HÁGASE SABER

Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común I° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2

LCV

Actuación firmada en fecha 31/03/2025

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

