

Expediente: **881/13**

Carátula: **ALONSO JUAN FULGENCIO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **10/07/2023 - 04:49**

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

90000000000 - ALONSO ROSA SOLEDAD, -DEMANDADA -FALLECIDA

27109684894 - HERNANDEZ, YVONNE DEL VALLE-DEMANDADA-HEREDERO

27109684894 - HERNANDEZ, MARIA ROSA-DEMANDADA-HEREDERO

27109684894 - HERNANDEZ, FRANCISCO RUBEN-DEMANDADA-HEREDERO

27109684894 - ALONSO, BLANCA JESUS-DEMANDADA

27109684894 - ALONSO, ROGELIO JOSE-DEMANDADO-HEREDERO

27109684894 - ALONSO, ISABEL DEL VALLE-DEMANDADO-HEREDERO

27109684894 - ALONSO, FRANCISCO MIGUEL-DEMANDADO

27109684894 - ALONSO, JUANA HILDA-DEMANDADA

27109684894 - LOPEZ, ISABEL-DEMANDADA-HEREDERO

27213309671 - ALONSO, JOSE ANTONIO-DEMANDADO

27230560183 - ALONSO, JUAN FULGENCIO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 881/13



H20702619743

JUICIO: ALONSO JUAN FULGENCIO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 881/13.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 300 AÑO

2023

CONCEPCIÓN, 07 de Julio de 2023.-

Y vistos: Para resolver los presentes autos caratulados: “Alonso Juan Fulgencio s/Prescripción adquisitiva”, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- A págs. 2/13 se presenta Juan Fulgencio Alonso DNI N° 05.396.428, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en El Molino, Dpto. Chicligasta, Pcia. de Tucumán. Sus linderos son: Sur: Acequia de Riego y Martinez, Norte: Martinez, Ponce, Sepúlveda, Este: Estofan, Oeste: Martinez. El inmueble se encuentra identificado con: Padrón N° 55960; Matrícula N° 28997; Orden N° 56, Nomenclatura Catastral: C: I; S: E; L: 549; P: 205. Registro Inmobiliario: Matrícula Registral: Z-1297.

Manifiesta que hace mas de 20 años que posee el inmueble, a titulo de dueño habiendo sido su posesión: publica pacífica, continua e ininterrumpida, durante el tiempo que marca la ley. Dice que a principios del año 1973, el extinto padre del suscripto, el Sr. Rogelio Alonso Maldonado, quien era el propietario del inmueble objeto de la presente Litis, realizo a favor de todos sus hijos un anticipo de herencia de 1/7 parte del inmueble a cada uno de ellos.

Indica que luego de celebrado el anticipo de herencia, , él se hizo cargo de la totalidad del mantenimiento y explotación de dicha finca destinándola al cultivo de papas, ya que fue el único de los hijos que quedo viviendo en dicha propiedad y a cargo de la misma.

Alega que en el año 1984 cuatro de sus hermanos cedieron su 1/7 parte del inmueble a su favor, mediante Boletos Compraventa, sin que los dos hermanos restantes hicieran desde ese entonces ningún reclamo, ni acto posesorio alguno.

Dice que a partir de la firma de dichos boletos de compraventa, él intervirtió su titulo, realizando actos como dueño de toda la propiedad, dándole en arriendo, cultivando y cosechando la misma, contratando personal a tal efecto, restaurando alambrado y cercado de todo el perímetro de la misma, pagando impuesto, etc, todo ello como único propietario en relación a toda la finca, sin oposición de sus hermanos ni de terceros, desde esa fecha.

Sostiene que a partir del año 1984, fue el único que quedo en posesión de la totalidad de la finca a titulo de dueño realizando actos de dueño único y exclusivo en relación a toda la propiedad.

Señala que con anterioridad a la suscripción de los Boletos de compraventa celebrados en el año 1984, cinco hermanos se fueron a vivir a la Provincia de Mendoza: Blanca Alonso, José Alonso, Rogelio Alonso, Juana Alonso y Francisco Miguel, y solo se quedó Rosa Soledad Alonso, quien siempre vivió en la ciudad de Concepción, quien siempre vivió en la ciudad de Concepción y jamás realizo acto alguno de posesión ni reclamo derecho alguno sobre el inmueble durante más de 20 años.

Sostiene que durante los años 1984 hasta el año 2011, se dedico al cultivo de cosecha de citrus, hortalizas y papa.

Indica también que durante los años 1990, 2002 y 2012 arrendó la totalidad de la finca (14,7 has) al Sr. Roque Luis Argañaraz .

Manifiesta que la casa que se encuentra dentro del inmueble, siempre habitada por él, quien se encargó de mejorarla, añadiendo una pieza y realizo actos de mantenimiento.

Dice que se realizaron los siguientes trabajos en la casa como la construcción una pieza, revocación de paredes y cambio del techo entre otros, y en la propiedad se realizaron trabajos tales como desmalezamientos, sembrado y cultivo de papas y hortalizas y citrus.

Señala que últimamente, debido al deterioro de su salud, desde hace años, el Sr. Nerio Ocampo, colaborador, concurre esporádicamente a dar de comer a los animales, gallinas, chanchos, perros y mantener la casa.

Alega que todos estos actos posesorios a titulo de dueño único y universal fueron respetados por sus hermanos, prueba de ello es que jamás instauraron durante los 20 años siguientes, acción alguna en su contra.

2.- De pág. 230 a 283 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, al Delegado Comunal de la localidad del Molino, y al Registro Inmobiliario de la Provincia,

con sus respectivos informes.

3.- A pág. 302 se presenta María Rosa Hernández, Francisco Rubén Hernández e Ivonne del Valle Hernández manifestando que son herederos de la Sra. Rosa Soledad Alonso.

4.- A pág. 321 los indicados anteriormente, contestan demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

En relación a los hechos indica que su madre la Sra. Rosa Soledad Alonso abono todos los impuestos comunales e inmobiliarios, firmo una moratoria abonando desde el año 2007 hasta el año 2018, al igual que la tasa de riego.

Dice que no es verdad que el actor realizo mejoras, ya que la casa de sus abuelos se encuentra destruida completamente.

Asimismo alegan que sus abuelos eran propietarios de equipo de riego, un tractor Fiat 450, un acoplado Gentili, una maquina de desinfectar de dos mil litros, un rastrojero modelo 1975, rastras de dientes y herramientas varias, que fue vendido por el actor sin rendir cuentas, ni darles ningún dinero a sus hermanos.

Relata que la cesión de acciones y derechos hereditarios debe realizarse por escritura publica conforme lo prescribe el Código Comercial.

Indican que la mayoría de los hermanos por razones de trabajo, se trasladaron a la Pcia de Mendoza pero desde allí impartieron convenios verbales, sobre la administración de la propiedad

5.- A pág. 330 se presento el Sr. José Antonio Alonso y manifestó que había vendido al actor, la porción del inmueble que le había correspondido por anticipo de Herencia.

6.- A pág. 374, se presenta Francisco Miguel Alonso y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

Dice que es verdad que los Sres. Juana González Lizárraga y Rogelio Alonso Maldonado, le realizaron anticipo de herencia a todos sus hijos en partes iguales a cada uno de ellos, los que se acreditan con los informes de Registro Inmobiliario y Catastro Parcelario, pero dice que no es verdad que el actor se hizo cargo de la totalidad de la propiedad, pues indivisamente les fue cedida por Anticipo de herencia debidamente registrada, en el juicio "González, Lizárraga Juana y Rogelio Alonso Maldonado s/Sucesion".

Indican que si hubiera boleto compraventa se encontraría prescripto.

Dice que la mayoría de los hermanos por razones de trabajo, se trasladaron a la Pcia. De Mendoza, pero desde allí impartieron convenios verbales, sobre la administración de la propiedad e indicándoles a su hermana Rosa Soledad Alonso, la cual vivía en la zona, enviándole dinero en forma bimestral para el pago de los impuestos .

Indican que los herederos son continuadores de la posesión que detentaba el/los causantes que en este caso les fue cedida a los hijos como anticipo de herencia, lo cual fue reconocido por el actor en Audiencia de Mediación.

7.- A pág. 391 se presenta Blanca Jesus Alonso, contesta demanda negando los hechos y el derecho invocados por la parte actora.

En relación a los hechos son coincidentes a lo indicado en el punto anterior, por lo que me remitiré allí.

8.- A pág. 408 se presenta Juana Hilda Alonso y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora.

9.- A pág. 425 se presenta Isabel López Viuda de Alonso y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora

10.- A pág. 489 se decreta la apertura a pruebas y se cita a las partes a una audiencia de conciliación y proveído de pruebas.

11.- A pág. 498 se celebra la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por acordada N°1079/18.

La parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental; cuaderno N°2 testimonial y cuaderno N°3 inspección ocular.

12.- En fecha 17/11/2021 se celebra la Segunda Audiencia. Se producen las pruebas pertinentes.

13.- En fecha 02/03/2022 se realiza el informe de pruebas y el expediente es puesto a disposición de las partes para la elaboración de sus respectivos alegatos. La parte actora los presenta el día 28/03/2022 y la demandada en fecha 08/04/2022.

14.- Por último, en fecha 11/05/2022 se practica planilla fiscal y luego de dictamen fiscal civil favorable a la pretensión del actor, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

Considerando que:

1.- La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veinteñal (accesión de posesión). El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las

relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

A su vez, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: “Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiriere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”(Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- “ Guitierrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva”- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

3.- En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (Actualmente legislado en el Art. 1928) . Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

Se entiende que en el presente caso la parte actora intenta adquirir la propiedad a través de la interversión de título, excluyendo la posesión de los restantes herederos, sucesores universales de la misma causante - Tomasa Racedo - y de igual grado.

“Respecto a la posesión del heredero, se ha pronunciado esta Corte(sentencia N° 879, 24/11/2011, “Caro María Mercedes vs. Castillo Sara Isabel y otros s/ Desalojo”), que tiene dicho la doctrina que “La posesión material de los bienes que gozaba el causante, regulada por los arts. 2351 y ss, se les transmite a los sucesores universales de pleno derecho, ministerio legis, desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa (corpus), ni de la intención posesoria (animus)” (López Mesa, Marcelo, Código Civil anotado con jurisprudencia, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2011, pág. 1805). En esta tesitura, el art. 3418 “prevé la transmisión de pleno derecho a los sucesores universales, de la posesión material de los bienes que detentaba el causante con el alcance de los arts. 2351 y ssgtes.,” (Santos Cifuentes, Código Civil Comentado y anotado, t. V, 3ra ed. act. La Ley, Buenos Aires, 2011, pág. 485; ídem Córdoba M. en Bueres y Highton, Código Civil y normas complementarias, t. VI A, págs. 364/368; ídem Ferrer y Medina, Código Civil Comentado. Sucesiones., t. I, págs. 416/418). Es decir, el a quo subsume el caso de la parte actora en la hipótesis del art. 3418 del Código Civil, que representa una excepción al modo ordinario de adquirir la posesión de los bienes. Cabe destacar que el sucesor universal no requiere acreditar el corpus o animus a los fines de que se tenga por adquirida la posesión del causante (arts. 3417/3418 del Código Civil). En cuanto a la conservación de la misma, por aplicación del art. 2445 del CC, ésta se retiene y se conserva por la sola voluntad de continuar en ella. Tal voluntad de conservar la posesión se presume que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria. Es

decir, que para conservar la posesión no es necesario estar siempre en contacto material con la cosa o ejercer permanentemente actos posesorios sobre ella, sino que es suficiente la intención o ánimo de conservarla. La frase terminal del artículo analizado pone de manifiesto que la voluntad originaria se juzga persistente mientras no se exteriorice una intención opuesta, por lo que resulta claro que la posesión se conserva solo animus domini, lo que se ha computado como una adhesión de Vélez Sarsfield al criterio subjetivo de Savigny (Lafaille, Héctor, Tratado de los Derechos Reales, t. 1, 2da. ed. actualizada, La Ley, Buenos Aires, pág. 412). Si bien el animus no implica una mera voluntad íntima, no luce acreditado en autos la consumación de la pérdida de la posesión ni una voluntad contraria a su subsistencia. Tan es así, que se ha llegado a decir que “es posible que el poseedor no tenga la intención de conservar la posesión, pero mientras no exteriorice su voluntad, ella no produce efecto alguno” (Kiper Claudio M, Código Civil Comentado, t. 10, dir. Zannoni, E., 1ra reimpresión ed. Astrea, Buenos Aires, 2009, pág. 435). El autor recién citado expresa que una consecuencia práctica de la regla señalada es que “quien sostenga que el poseedor abandonó la posesión por faltarle el ánimo, deberá demostrarlo” (ob cit., pág. 439), lo que no ha sido acreditado en la especie por el demandado (CSJTuc., sentencia N° 879, 24/11/2011). Por lo expresado el fundamento impugnativo basado en la falta de prueba de la posesión de los demandantes respecto del inmueble objeto de litis deviene improcedente, ya que “el sucesor universal no requiere de la tradición de los bienes sucesorios para adquirir el dominio de los mismos, pues ya tiene la posesión por disposición de la ley, y en virtud de ello puede tomar posesión material de los bienes hereditarios por autoridad propia, sin necesidad de formalidad alguna, ni de autorización judicial ni de declaratoria de herederos o auto aprobatorio de testamento el heredero posee aunque no tenga, posee aunque no haya manifestado la intención de poseer” (Ferrer, Francisco, M, Código Civil Comentado. Sucesiones t. I, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2008, pág. 417)”. dres.: Estofan (con su voto) - Gandur - Posse (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal Ugarte Juana Antonia y otro vs. Ahumada José Alberto y otros s/ Desalojo pro. sent: 477 fecha sentencia: 21/06/2012)

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

Luego de lo expuesto, y respecto del animus domini, la parte actora intenta acreditar el mismo mediante comprobantes de pago de impuesto del uso del agua para riego (1968 - 2011), impuesto inmobiliario, (1972 - 2013), impuesto comuna rural El Molino (1968 - 1975), impuesto agua - comuna El Molino (1970 -2012).

Asimismo el actor acompañó boletos de compraventa de cuatro de sus hermanos a su favor, de fecha 1984.

Por otro lado el Juez de paz de Alpachiri, practicó una inspección ocular, allí se dejó asentado lo siguiente” dentro del predio se encuentra una vivienda de material de muchos años de antigüedad según lo que se puede constatar, y en regular estado conservación. La otra construcción que se observa es un galpón de ladrillos y techos de chapa de 8 metros de frente por 10 metros de largo, don se observan herramientas y otros elementos utilizados para el trabajo agrícola. () acto seguido, se hace presente en el lugar el Sr. Julio Arnaldo Bravo, que manifiesta ser el arrendatario del predio desde hace 5 o 6 años aproximadamente. Declara que siempre tuvo conocimiento que el predio el perteneció al Sr. Juan Alonso, por ser vecino de la zona, y que es a él a quien reconoce como su arrendador. Luego consultado un vecino del predio, de nombre Roque Luis Argañaraz, nos informa

que se encuentra trabajando en el inmueble adyacente, pero que reside en la zona desde siempre. Su vivienda se ubica a un km mas o menos del inmueble en cuestión, y manifiesta conocer al Sr. "Pila" Alonso desde siempre que se criaron juntos, y que según conoce el Sr. Alonso era el dueño de esa propiedad. Agrega también que el Sr. Pila era el encargado de trabajar la tierra hasta que luego la arrendo. por ultimo, no sdirigimos a otra vivienda de la zona, donde somos atendidos por la Sra. Nelida Mabel Reynoso, quien consultada acerca de la propiedad en cuestión, nos informa que su marido el Sr. Juan Antonio Fregenal - ya fallecido - trabajo durante muchos años en esa finca. Que trabajo con el Sr. Pla, no recuerda los años, pero si que el inmueble era del Sr. Alonso porque era el patrón de su esposo ()"

Por otro lado, en referencia al "corpus posesorio" los testimonios brindados por Jorge Rodriguez D.N.I. N° 17.526.138, Roque Luis Argañaraz D.N.I. N° 7.884.043, Carlos Andrés Sánchez D.N.I. N° 26.506.366, Julio Arnaldo Bravo D.N.I. N° 22.127.114 y Miguel Ángel Velardez D.N.I. N° 7.653.546 fueron coincidentes indicando que el actor realizó, en carácter de dueño, actos posesorios sobre el fundo durante un término que excede los veinte años.

Las declaraciones de dichos testigos fueron tachadas por la parte demandada, sin embargo los argumentos vertidos por la misma entiendo que no es más que una disconformidad de las declaraciones brindadas por éstos. Ya que en virtud de que alguno de ellos haya tenido algún vínculo comercial con el demandado, mas tratándose del arriendo del inmueble objeto de la Litis, no da más que un respaldo a lo indicado en la demanda por el actor.

Si bien la declaración de los testigos, por su condición de vecinos del lugar y en virtud de la coincidencia de sus relatos, tiene una importantísima fuerza convictiva, por imperio de la ley 14.159 no es suficiente para el progreso de la acción. Ello no implica que la prueba testimonial carezca de valor, sino que "debe encontrar corroboración objetiva con otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido" (Excma. Cám. Civ. y Com., Marchant Costilla José Tomás s/ Información Posesoria, 24.04.91).

Pero entiendo que a través de la inspección ocular ya indicada anteriormente los dichos de los testigos se encuentran corroborados.

Cabe agregar que también fueron adjuntados contratos de arriendos, de distintas fechas, los cuales, si bien no tienen certificaciones de firma o fueran confeccionados, conforme lo dispone la ley, los mismos me generan un indicio, ya que son coherentes y se apoyan con las demás pruebas aportadas en el expediente. Además también dichos contratos de arriendo fueron corroborados por las declaraciones brindadas por los testigos.

4.- Cabe mencionar que la parte demandada no realizo prueba alguna para acreditar sus dichos.

Es mas en su responde, se limitaron a plantear que el boleto compraventa que habían firmado, oportunamente, se encontraría prescripto.

Al mismo tiempo también alegaron que el actor habría vendido los bienes que pertenecían a la sucesión, sin rendir cuentas. De los propios dichos entiendo que el actor seguía exteriorizando su voluntad, en relación a la interversion del titulo.

Cabe destacar que las modificaciones introducidas por el decreto ley 5.756/58 a la ley 14.159, ponen especial consideración en 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.

Respecto a ello, en el caso del presente expediente, y atento que se requiere indefectiblemente a través de esta vía que los pagos sean prolongados en el tiempo y más o menos regulares, nos

encontramos con que los mismos se remontan al menos al año 1972, y desde allí existen otros pagos realizados en los años siguientes, lo que implica la presencia del referido animus, al menos, por mas de 30 años por este medio probatorio, por lo que cumple el requisito temporal previsto por la ley, en relación a los pagos efectuados.

5.- Es sabido que, nadie puede cambiar por sí mismo, ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión; y se presume que quien ha comenzado a poseer por otro continúa haciéndolo por el mismo título mientras no se pruebe lo contrario.

El art. 2458 del mismo cuerpo legal prevé que la posesión se pierde cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor, manifiesta por actos exteriores la intención de privarlo de disponer de ella, y cuando sus actos producen ese efecto. Por consiguiente, la sola declaración de voluntad de quien detenta la cosa es insuficiente para intervertir el título; debe tratarse de actos con idoneidad bastante para privar al poseedor originario de disponer de la cosa, que excedan la sola manifestación de voluntad de quien se dice poseedor del bien. Asimismo, cuando el actor es un heredero que pretende usucapir por derecho propio, por haber intervertido el título y comenzar a poseer en forma exclusiva, su posesión deja de ser continuación de la del causante y la prescripción opera a los veinte años de iniciada la posesión exclusiva, sin computarse el tiempo anterior (arg. art. 3460, Cód. Civil). (CCCC, Sala I, Morales, Víctor Serapio s/ prescripción adquisitiva, sentencia del 31/10/2014).

Del análisis de las pruebas efectuadas en el expediente, es razonable entender que a partir de la compra del actor a sus hermanos, en el año 1984, el actor exteriorizo su voluntad de ejercer la posesión exclusiva a nombre propio respecto del inmueble objeto de la Litis.

Asimismo considero que a partir de la documentación adjuntada - Declaración Jurada anual del empleador año 1977 - donde consta que el accionante presento una DDJJ ante el Ministerio de Bienestar Social donde consta que empleaba a un obrero y se dedicaba a la actividad agrícola en el lugar "El Molino", lo que en conjunción con las demás probanzas producidas, me genera la convicción de que el actor trabajaba la tierra para él y no para todos sus hermanos, poseyendo de manera exclusiva y excluyente del inmueble objeto de la Litis.

Por ultimo la decisión del accionante de adquirir el inmueble, lo cual es confirmado por uno de los demandados, es un acto inequívoco de interversión del título. Tal exteriorización es concluyente y expresa la intención clara del Sr. Juan Alonso de privar a los restantes coherederos de disponer del bien.

Cabe mencionar que dicha intención es corroborada con las demás pruebas producidas en el expediente, tales como las declaraciones testimoniales, actas notariales, inspección ocular, la voluminosa documentación adjuntada.

6.- Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no se ha ejercido en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que la parte actora ha ejercido la posesión a título de dueño, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble- objeto de este juicio- en forma pública, pacífica e ininterrumpida; por lo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

Finalmente, conforme lo dispone el el art. 1905 del CCyCN determina que la sentencia que se dicte en los juicios de prescripción adquisitiva, que se debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo.

La normativa citada entonces se aplica en forma inmediata por encontrarnos frente a un proceso de constitución de un derecho real.

En mérito a ello se determina que el plazo de prescripción se ha cumplido el 24/02/2004, fecha que resulta de computar los veinte años de posesión, a partir del día en que el actor celebro los boletos de compraventa con sus hermanos (24/02/1984), en donde claramente se intervertió su título..

El artículo 1905 del Código Civil y Comercial también prescribe que La sentencia de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión resolviendo de esta forma el código que nos rige el efecto de la sentencia de usucapión, con lo cual otorga claridad a una cuestión controvertida en la legislación anterior.

7.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde se impongan a los demandados vencidos.

Por ello.

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la presente demanda declarando que Juan Fulgencio Alonso DNI N° 05.396.428, ha adquirido desde fecha 24/02/2004 por prescripción veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en El Molino, Dpto. Chicligasta, Pcia. de Tucumán. Sus linderos son: Sur: Acequia de Riego y Martinez, Norte: Martinez, Ponce, Sepúlveda, Este: Estofan, Oeste: Martinez. El inmueble se encuentra identificado con: Padrón N° 55960; Matrícula N° 28997; Orden N° 56, Nomenclatura Catastral: C: I; S: E; L: 549; P: 205. Registro Inmobiliario: Matrícula Registral: Z-1297.

II.- Costas, conforme el considerando

III.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

IV.- Oportunamente, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art.254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 07/07/2023

Certificado digital:
CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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