Expediente: **308/18**
Carátula: **RUIZ CIMA STELLA MARIS C/ S.A. AZUCARERA ARGENTINA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **31/03/2025 - 04:45**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - S.A. AZUCARERA ARGENTINA C.E I, -DEMANDADO
30715572318812 - FISCALIA CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRABAJO C.J.CONCEPCION
20118284845 - RUIZ, FLORINDA DEL CARMEN-TERCERO
20076535206 - AMADO, JOSE DEGUER-TERCERO
20161761959 - RUIZ CIMA, STELLA MARIS-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 308/18

H20901748668

JUICIO: RUIZ CIMA STELLA MARIS c/ S.A. AZUCARERA ARGENTINA COMERCIAL E INDUSTRIAL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 308/18.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

R E G I S T R A D O

AÑO 2025

CONCEPCION, 28 de marzo de 2025.-

VISTOS:

Para dictar Sentencia Definitiva en el presente proceso y

RESULTA

1).- En fecha 05/12/2018, se presenta el Dr. Victor Walter Villalva en representación de la Sra. Stella Maris Ruiz Cima, DNI 10.686.526, soltera (Primero viuda y después divorciada) con domicilio en Bernardo Houssay N° 2136 de la Ciudad de Concepción, conforme poder general para juicio que acompaña.

De este modo inicia juicio de prescripción adquisitiva en contra de S.A. AZUCARERA ARGENTINA (Ingenio La Corona), sobre el inmueble sito en Calle Bernardo Houssay N° 2136, de la Ciudad de Concepción, nomenclado en catastro Parcelario Provincial de la siguiente manera: Circunscripción 1, Sección 3, Manzana 505, Parcela 7/10, Padrones: 155.284 y 155.287, de una superficie de 459,1143 m² (Barrio Haines 3).

Manifiesta que en fecha 28/03/1987, la parte actora al quedar viuda del Sr. Carlos Corrales, se trasladó con sus hijos:
Juan Carlos, Álvaro Sebastián, Stella Maris y María Jimena Corrales, desde Monteros a la Ciudad de Concepción.

Refiere que a partir de esa fecha comenzó a buscar una propiedad para adquirir junto a sus hijos, con un dinero ahorrado que le dejó su marido al momento de su deceso, localizando en venta una casa en el Barrio Haymes III, de la ciudad de Concepción -inmueble objeto de esta Litis-. Alude que las circunstancias narradas las acredita con Acta Declarativa emitida por el Sr. Juan Vicente Zelarayan DNI Nro. 7.008.934, quien ha sido adjudicatario de la Unidad habitacional correspondiente a la que pretende prescribir.

Refiere que en fecha Setiembre de 1991, la actora abonó la suma de $USS 5.000 (dólares estadounidenses cinco mil), por el inmueble objeto de la litis, el cual se encontraba hipotecado a favor del Banco Hipotecario Nacional y que se obligó a abonar las cuotas faltantes hasta su cancelación. Obteniendo desde esa fecha la posesión de dicho inmueble que el detentaba desde hace años en razón de la adjudicación de dicha unidad habitacional.

Indica que a posteriori la actora contrajo matrimonio con el Sr. Amado Deguer en fecha 10 de enero de 1992, vínculo matrimonial que se extinguió en fecha 14 de marzo de 2017, por sentencia Judicial dictada en autos: "Ruiz Cima Stella Maris vs. DEGUER, Amado José S/ Divorcio. Exdpte.- 450/16” Juzg. Civil en Familia y Sucesiones de la II° Nom. De este centro Judicial de Concepción.

Aclara que la totalidad de la deuda mantenida con el Banco Hipotecario la canceló puntualmente y algunas veces con atraso conforme copias de los recibos de pago, emitidos a nombre del que era titular, y tramitadas por su ex marido el Sr. Deguer, quien solo participó haciendo esos tramites en atención a que la actora debía atender a su prole y desempeñar su tarea profesional y quehaceres domésticos para solventar su familia.

Refiere que construyó mejoras con su peculio, en las que intervino el Arquitecto Adrian Lopez.

Refiere que desde la fecha en que la actora adquirió el inmueble por boleto de compraventa (que a posteriori se extravió), entró en posesión del inmueble, abonando servicios, tasas y contribuciones, efectuando amplias mejoras y demás, comportándose como legitima propietaria lo que es indica que es de público y notorio en esta comunidad.

Asimismo, cita doctrina, jurisprudencia y acompaña prueba documental.

2) Por decreto de fecha 09/03/2020, se establece la tramitación del presente proceso por las normas del proceso sumario. A su vez, se ordena el libramiento de Oficios a Catastro Parcelario y al Registro Inmobiliario.

En fecha 17/06/2020, la parte actora acredita la colocación del cartel indicativo con los datos del presente juicio en el inmueble objeto de la litis.

En fecha 23/06/2020, la Dirección General de Catastro acompaña informe con los datos del inmueble de litis.

Mediante decreto de fecha 28/09/2020, se ordena correr traslado de la demanda a S.A. AZUCARERA.

En fecha 24/11/2020, se acompaña cédula N° 211, de la que surge que en fecha 20/11/2020, de notificó a S.A. Azucarera Argentina CEI.

En fecha 06/12/2021 se presenta el Dr. Alberto Yapur, en representación del Sr. Deguer Amado José y solicitan intervención en el carácter de tercero interesado.

En fecha 27/07/2022, mediante Sentencia N° 143, se hace lugar al pedido de intervención voluntaria solicitada por el Sr. Deguer Amado José.

3) En fecha 20/10/2022, el Dr. Alberto Eduardo Yapur, contesta demanda en representación del Sr. Amado José Deguer, niega los hecho invocados por la parte actora y solicita se rechace la demanda.

En tal sentido, manifiesta que no es procedente la acción de prescripción Adquisitiva intentada por la Actora siendo la misma una mera argucia pergeñada para privar a su mandante de su propiedad y apropiarse indebidamente del bien objeto de esta litis.

Refiere que la actora no reúne los requisitos establecidos sobre la prescripción adquisitiva como un modo de adquirir el dominio por la posesión pública pacifica e ininterrumpida de 20 años.

Alude que solo existió una posesión, la que corresponde a su mandante El Dr. Amado José Deguer, quien adquirió el inmueble en el Año 1991 antes de su matrimonio con la hoy Actora.

Indica que la actora quedó en el inmueble objeto de litigio en calidad de Tenedora mediante Deposito Judicial de Persona, por lo que la accionante debió en forma pública y fehaciente exteriorizar que dejaba de ser tenedora o depositaria judicial del inmueble.

Relata que el inmueble que se pretende prescribir fue adquirido por el Dr. Deguer, de condición soltero en fecha 14 de septiembre de 1991, otorgándose la posesión del mismo en echa 21/09/91. Tratándose de una propiedad sita en B° Haimes, en calle Bernardo Houssay N° 2136 de esta ciudad, designado como lote 5 de manzana "N" catastro parcelario C -Sección 3- Manzana 505- Parcela 7/10 Padrones 155284 y 155.287 y padrones municipales 7981 y 7084. La mensura del mismo se realizó en fecha de la compra del Sr. Zelarayán y su Esposa Sra. Isabel Micuccio a Azucarera Argentina S.A., en fecha 20/03/1986 y a través de la operatoria 630/37-00027, proyecto 32 del Banco Hipotecario Nacional.

Refiere que la compra se efectuó mediante un contrato de permuta, de fecha 14/09/91. Manifiesta que a cambio del inmueble de litis, el Dr. Deguer abonó con un inmueble de su propiedad, sito en Calle Elvira Rawson N° 957 de B° San Andrés de esta ciudad, identificado como lote número 26 de la manzana "N", el cual fuera entregado al matrimonio Zelarayán sin deuda alguna y la suma de US 5.000 (cinco mil dólares) de los cuales se abonó en el acto $3.500, reservándose 1.500 dólares para el pago de cuota remanentes. Agrega que el precio total de la operación en ese momento fue de Cien Millones de Australes (Australes 100.000.000).

Sostiene que posteriormente y en el mismo mes de entrega de la posesión efectuó las mejoras necesarias para poder aumentar las comodidades de la vivienda, con anterioridad a su matrimonio con la actora.

Añade que afrontó las deudas de la propiedad objeto de la Litis ante el Banco Hipotecario, logrando dos refinanciaciones, la cuales constan en dicho banco.

Asimismo, sostiene que la documentación que presenta la actora es de propiedad de su poderdante, el Dr. Jose Amado Deguer ya que la misma quedó en la vivienda en la oportunidad de ser excluido del hogar por la denuncia de protección de persona y posterior divorcio.

4) En fecha 12/05/2023, el Fiscal Civil acompaña dictamen, en el que manifiesta que entiende que se encuentra trabada la litis, y que estima pertinente la apertura a prueba.

Mediante decreto de fecha 15/05/2023, se ordena la apertura a prueba del presente proceso.

En fecha 25/07/2023, la parte demandada solicita medida cautelar de no innovar. A la cual se le hace lugar mediante Sentencia N° 161, de fecha 06 de septiembre de 2023.

En fecha 15/08/2023, se llevaba a cabo la Primera Audiencia y atento a la naturaleza del proceso (no se puede conciliar) se proveen las pruebas ofrecidas.

En fecha 31/10/2023, se lleva a cabo la Segunda Audiencia, donde se produce la prueba confesional y testimonial. Posteriormente, las partes proceden a alegar oralmente.

En fecha 01/11/2023, la partea actora plantea hecho nuevo y acompaña copia de sentencia dictada en los autos caratulados "*RUIZ CIMA STELLA MARIS C/ DEGUER, AMADO JOSE Y OTROS S/ SIMULACION – Expte.: 570/16.*"

En fecha 21/11/2023 el Sr. Fiscal acompaña Dictamen por el fondo de la cuestión.

En fecha 27/11/2023, se confecciona planilla fiscal la que es abonada por la parte actora en fecha 01/12/2023.

En fecha 11/12/2023, se recepcionan los autos caratulados "DEGUER AMADO JOSE c/ RUIZ CIMA STELLA MARIS s/ DISOLUCION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL . EXPTE N°: 1959/17".

Mediante decreto de fecha 15/10/2024, se que los presentes autos pasen a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1) En el presente caso, la parte actora pretende adquirir el dominio de un inmueble ubicado en Calle Bernardo Houssay N° 2136, de la Ciudad de Concepción, identificado en catastro Parcelario Provincial de la siguiente manera: Circunscripción 1, Sección 3, Manzana 505, Parcela 7/10, Padrones: 155.284 y 155.287, de una superficie de 459,1143 m² (Barrio Haines 3).

A fin de analizar la pretensión de la actora, en primer lugar cabe aclarar cuál es el marco normativo aplicable al presente juicio. Así, debo tener presente que la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble objeto de este juicio, desde septiembre de 1991. razón por la cual el plazo de prescripción se habría cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda.

Al respecto cabe considerar que si bien la reforma legislativa del Código Civil del año 2015, no ha modificado los plazos de prescripción adquisitiva larga y por lo tanto la solución arribada será idéntica; en el presente caso es de aplicación el art. 2537 del Código Civil y Comercial, que establece que “Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior”.

En consecuencia, advierto que el plazo de prescripción invocado por la parte actora, no solo se habría iniciado, sino que también se habría cumplido antes de la vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial. Por tal razón el presente juicio se regirá por las disposiciones del anterior Código Civil.

2) Realizada las aclaraciones precedentes, cabe precisar que para que la presente acción prospere, la actora debe 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 se debe analizar: 1) Si el actor 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.

En el caso concreto, la acción se entabló en contra del titular registral: S. A. Azucarera Argentina Comercial e Industrial, quien fue debidamente notificada y no se apersonó a estar a derecho en el presente juicio, por lo que tampoco opuso defensa alguna.

Sin embargo, cabe destacar que en el presente proceso, se apersonó de manera voluntaria el Sr. Deguer, en el carácter de tercero interesado. Quien se opuso a que la presente acción prospere. En tal sentido, niega que los hechos invocados por la parte actora sean ciertos y sostiene que él es quien compró el inmueble objeto de la litis. De igual modo, alude que la actora posee el bien a prescribir en calidad de tenedora, en calidad de depositaria judicial desde el año 2016.

De las pruebas aportadas por las partes, especialmente del expediente de divorcio ofrecido por el tercero interesado en Cuaderno de prueba N° 4, surge que la Sra. Ruiz Cima y el Sr. Deguer se unieron en matrimonio en fecha 10/01/1992 y obtuvieron su divorcio mediante sentencia de fecha 14/03/2017. Sumado a ello, también se declara la disolución de la sociedad conyugal a partir de fecha 27/05/2016.

En este contexto, cabe considerar que ambas partes alegan haber adquirido el inmueble objeto de este juicio en septiembre del año 1991. Fecha a partir de la cual habría comenzado la posesión del bien. Razón por la cual, el inmueble en cuestión no sería parte de la comunidad de bienes del matrimonio Deguer – Ruiz Cima.

Ahora bien, la parte actora alega haber adquirido el inmueble que pretende prescribir antes de su casamiento con el Sr. Deguer con el dinero que le dejó su difunto marido al momento de su deceso. Al respecto observo que se han solicitado numerosos informes a fin de acreditar que la actora percibió sumas de dinero a causa del fallecimiento de su difunto marido (cuadernos de prueba de la parte actora N° 3, 4 y 5), de los cuales solo el Sanatorio Racedo -en C.P.A.N° 5- reconoce que la accionante percibió las acreencias que le correspondían al Sr. Corrales.

Sin embargo, el hecho de que la Sra. Ruiz Cima percibió una suma de dinero por el fallecimiento de su marido (sin que se haya determinado el monto), no fue complementado con otra prueba que logre generar la convicción en este sentenciante de que ese dinero haya sido utilizado para adquirir el

bien objeto de litis.

Por otro lado, la parte actora acompaña como prueba acta declarativa de fecha 13/03/2017.

Si bien es cierto que en el acta declarativa mencionada, el Sr. Zelarayan expresó que en el mes de septiembre del año 1991 vendió por boleto de compraventa el inmueble de litis a la Sra. Ruiz Cima; no puedo soslayar el hecho de que la declaración contenida en el instrumento en análisis -acta declarativa de fecha 13/03/2017- entra en contradicción con las manifestaciones y la prueba ofrecida por el Tercero interesado, Sr. Deguer.

Así, el Sr. Deguer sostiene que adquirió el inmueble objeto de litis mediante contrato de permuta que acompaña, el cual es respaldado con Escritura N° 117 en la que la Sra. Miccuccio y el Sr. Zelarayan otorgan poder al Banco Hipotecario Nacional para que eleve a Escritura Pública la permuta efectuada al Sr. Deguer.

En consecuencia, corresponde analizar los instrumentos acompañados como prueba, a fin de determinar cuál de ellos logra acreditar la postura sostenida por cada una de las partes.

En esta línea, considero que el acta declarativa de fecha 13/03/2017 es una mera manifestación de voluntad de partes, realizado por instrumento privado, sin fecha cierta. La cual no puede ser oponible al contrato de permuta celebrado entre la Sra. Isabel Micuccio y el Sr. Juan Vicente Zelarayan con el Sr. Amado José Deguer en fecha 18/09/1991. Toda vez que este último instrumento posee certificación de firmas y fecha cierta, conforme consta en intervención de Rentas de la provincia (sello de fecha 18/09/1991). Instrumento que además se respalda con Escritura N° 117, de fecha 30/09/191, pasada por ante Escribana Pública Florinda del Carmen Ruiz, titular del Registro N° 66. Mediante la cual la Sra. Miccuccio y el Sr. Zelarayan otorgan poder al Banco Hipotecario Nacional para que eleve a Escritura Pública la permuta efectuada al Sr. Deguer.

En consecuencia, considero que el Sr. Deguer logró acreditar, en base a los instrumentos analizados precedentemente, que fue él quien adquirió el inmueble objeto de litis como bien propio, antes de contraer matrimonio la actora.

En este sentido, puedo afirmar que el contrato de permuta acompañado por el tercero interesado, celebrado entre el matrimonio Miccuccio – Zelarayan y el Sr. Deguer es la causa de la posesión ejercida por las partes. Hecho que me genera la convicción de que la posesión detentada por el Sr. Deguer sobre el inmueble de litis fue a titulo de dueño y me permite inferir que la posesión ejercida por la Sra. Ruiz Cima fue en cáracter de usufructuaria de la vivienda que fuera el asiento conyugal.

En este contexto, es de aplicación el art. Art. 2353 del C.C. que establece: *“Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario”.*

De igual modo el Art. 2354 dispone: *“Tampoco se pueden cambiar por la propia voluntad, ni por el transcurso del tiempo, las cualidades ni los vicios de la posesión; tal como ella comenzó, tal continúa siempre, mientras no se cree un nuevo título de adquisición.”*

Así, cabe reiterar que en autos se acreditó que la Sra. Ruiz Cima detenta la posesión del bien en el carácter de usufructuaria del mismo, por haber sido esposa del Sr. Deguer. Es decir que ha comenzado a poseer el bien por otro (el Sr. Deguer), por lo tanto se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario.

El solo hecho de que la actora continúe en el uso u ocupación del bien, no implica un cambio del carácter por el que detenta la posesión. En estos casos es necesario intervertir el título, tal interversión se debe probar, con actos materiales que deben ser inequívocos para excluir la posesión de su ex marido. Tales actos deben tener tal publicidad, que el excluido se vea en la necesidad de oponerse para impedir la usucapión.

En esta línea, constato que los actos posesorios a los cuales hace referencia la actora en el inmueble, no acreditan por sí mismo interversión del título. La actora debía acreditar actos positivos de voluntad, capaces de revelar esa interversión del título; es decir, esa intención de privar de la posesión a su ex marido, para lo cual no resultaban idóneos los actos que exteriorizaran el ejercicio regular del derecho de uso: el pago de sus servicios, las mejoras hechas en la vivienda para su

habitación y conservación.

Tampoco el testimonio de los testigos ofrecidos como prueba, acreditan la interversión del título. Por ello cabe aclarar que, atento a que la prueba testimonial producida en autos no resulta pertinente para la resolución del litigio, no procederé a analizar las tachas efectuadas, considerando que pronunciarme sobre las mismas es de abstracto pronunciamiento.

En síntesis: la parte actora no ha probado que durante el tiempo que ejerció la posesión del bien objeto de la litis en el carácter de esposa del Sr. Deguer y posterior ex esposa, haya intervertido el título con respecto al Sr. Deguer.

Ahora bien, cabe considerar que el inicio del presente juicio, sí es un hecho positivo realizado por la actora con la entidad suficiente para revelar su intención de privar de la posesión a su ex marido. Es decir que desde la fecha de interposición de demanda (12/06/2018) se podría considerar que inicia la posesión animus domini de la actora. En el ejercicio de esta nueva posesión, no ha transcurrido el término que la ley establece para que la demanda de prescripción adquisitiva intentada pueda prosperar.

En consecuencia, corresponde no hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por la parte actora.

3.- Respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas a la parte actora por el principio objetivo de la derrota (art. 60 y 61).

RESUELVO

1)- NO HACER LUGAR a la demanda instaurada por el Dr. Víctor Walter Villalva en representación de la Sra. Stella Maris Ruiz Cima, DNI 10.686.526, conforme lo considerado.

2).- COSTAS, corresponde imponer las costas a la parte actora, conforme lo analizado.

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

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 28/03/2025

Certificado digital:
CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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