

Expediente: 3223/15
Carátula: DIAZ FERNANDO RODRIGO Y DIAZ SEBASTIAN DIEGO C/ VENTURELLI VICTOR MIGUEL Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3
Tipo Actuación: FONDO CON FD
Fecha Depósito: 01/10/2026 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - VENTURELLI, VICTOR MIGUEL-DEMANDADO/A
27321162695 - DIAZ, SEBASTIAN DIEGO-ACTOR/A
90000000000 - VENTURELLI, MAXIMILIANO-DEMANDADO/A
27321162695 - DIAZ, FERNANDO RODRIGO-ACTOR/A
90000000000 - VENTURELLI DE RODRIGUEZ, ERCILIA-DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI DE MOISELLO, ELSA GENI-DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, EMMA FELICIANA-DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, MARIA CELINDA-DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, CLELIO HUMBERTO-DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, GUILLERMO RAMOS-DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, JULIO CESAR-DEMANDADO/A
30716271648512 - AUSENTE, -HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, MIGUEL ORESTE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, HUGO ALFREDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, ANTONIO HECTOR-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - VENTURELLI, ALICIA ARGENTINA-DEMANDADO/A
30716271648512 - HERRERA, ESPERANZA HORTENCIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación

ACTUACIONES N°: 3223/15



H102336451054

JUICIO: “DIAZ FERNANDO RODRIGO Y DIAZ SEBASTIAN DIEGO c/ VENTURELLI VICTOR MIGUEL Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Expte. n° 3223/15”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 30 de septiembre de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

A fs. 5/6, Fernando Rodrigo Díaz - DNI n° 30.496.846 y Sebastián Diego Díaz, DNI n° 31.274.884, con el patrocinio letrado de la Dra. María Carolina Gómez, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en El Timbó, inscripto en el Registro Inmobiliario en la

Matrícula Registral B-1929, en contra de sus titulares dominiales: Víctor Miguel Venturelli, Clelio Humberto Venturelli, María Celinda Venturelli, Emma Feliciano Venturelli, Ercilla Venturelli de Rodríguez, Elsa Geni Venturelli de Moisello, Julio César Venturelli, Alicia Argentina Venturelli de Flores, Guillermo Ramos Venturelli y Maximiliano Venturelli.

Especifican, que el inmueble se encuentra inscripto en la Matrícula Registral B-1929, ubicado en El Timbó, con una superficie total de 3219.0071 m², cuya nomenclatura catastral es Padrón n° 196.993/196.825, Circunscripción II, Sección B, Lámina 160, Parcela 53F (33) 53F (13), Matrícula 23694, según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva, correspondiente al Expediente n° 2886/220-D-2015, sellado por el Colegio de Agrimensores de Tucumán en fecha 01/06/2015. Manifiestan, que se encuentran en posesión del inmueble en forma pública, pacífica e ininterrumpida, usando y gozando del mismo en calidad de dueños y señores, desde el año 2009, año en que adquirieron onerosamente su posesión.

Expresan que, con anterioridad, la posesión era detentada por el Sr. Guillermo Ramos Venturelli, y que, una vez fallecido, continuaron con la misma, las Sras. Luisa Argentina González, Rita Alejandra Venturelli y María Elena Venturelli, en calidad de cónyuges e hijas del causante, sumando, en su totalidad, más de 30 años en posesión del inmueble objeto de litis. Indican, que el inmueble se encuentra limpio, libre de malezas, debidamente cercado, y que realizan su mantenimiento en forma periódica, reemplazando los alambrados que estuvieren deteriorados, y que consta de los servicios básicos. Ofrece prueba y acompaña documentación original detallada a fs. 54.

A fs. 55, se dispone librar los oficios correspondientes a fin de determinar qué personas figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis.

Librados y contestados los mismos (v. fs. 58/60, 62/63, 77/78, 80/81), a fs. 58/60, el Registro Inmobiliario informa que los titulares dominiales del inmueble en cuestión son Víctor Miguel Venturelli, Clelio Humberto Venturelli, María Celinda Venturelli, Emma Feliciano Venturelli, Ercilla Venturelli de Rodríguez, Elsa Geni Venturelli de Moisello, Julio César Venturelli, Alicia Argentina Venturelli de Flores, Guillermo Ramos Venturelli y Maximiliano Venturelli.

A fs. 77/78, la Dirección General de Catastro informa que los padrones n° 196.993 y 196.825 se encuentran inscriptos en la Matrícula Registral B-1929, y que sus titulares son Víctor Manuel Venturelli, Feliciano Venturelli y Ercilia Venturelli, para el primero, y Víctor Manuel Venturelli, Humberto Venturelli y Ercilia Venturelli, respecto del segundo.

Como consecuencia de lo informado, mediante providencia de fecha 05/12/2016 (fs. 101), se dispone citar a Víctor Miguel Venturelli, Clelio Humberto Venturelli, Emma Feliciano Venturelli, María Celinda Venturelli, , Ercilla Venturelli de Rodríguez, Elsa Geni Venturelli de Moisello, Julio César Venturelli, Alicia Argentina Venturelli de Flores, Guillermo Ramos Venturelli y Maximiliano Venturelli, y/o sus herederos, y/o a quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble, a que en el término de seis días se apersonen a estar a derecho y contestar demanda, bajo apercibimiento de designárseles como representante al Sr. Defensor de Ausentes.

Luego, mediante providencia de fecha 23/05/2017, se dispone citar, además, a los herederos declarados en el Sucesorio de Maximiliano Venturelli: María Rita Venturelli, Argentina Nora Venturelli, Ramón René Venturelli, Alfredo Víctor Venturelli, Luis Antonio Venturelli y Maximiliano Reyes Venturelli, a que en el término de seis días se apersonen a estar a derecho y contestar demanda, bajo apercibimiento de designárseles como representante al Sr. Defensor de Ausentes. Mediante cédulas de notificación de fs. 110/113 se notifica de la presente demanda a Ercilia Venturelli de Rodríguez, Elsa Geni Venturelli de Moisello, María Celinda Venturelli y Emma Feliciano Venturelli.

Por publicación de edictos dispuesta a fs. 135, y agregada a fs. 143/144, se notifica a Víctor Hugo Venturelli, Clelio Humberto Venturelli, María Celinda Venturelli, Emma Feliciano Venturelli, Ercilia Venturelli de Rodríguez, Julio César Venurelli, Emma Geni Venturelli de Moisello, Alicia Argentina Venturelli y Guillermo Ramos Venturelli y/o herederos, y/o quienes se consideren con algún derecho sobre el inmueble.

A través de cédula de notificación de fs. 147, se notifica a los herederos de Maximiliano Venturelli, individualizados ut supra.

Mediante providencia de fecha 17/04/2018 (fs. 155), se declara en rebeldía a los demandados Celinda Venturelli, Emma Feliciano de Venturelli, Ercilia Venturelli de Rodríguez y Elsa Geni Venturelli de Moisello.

A fs. 187/190, la Sra. Defensora Oficial de la III Nominación, contesta demanda por Clelio Humberto Venturelli, Julio César Venturelli, Alicia Argentina Venturelli y Guillermo Ramos Venturelli, solicitando que la presente demanda sea rechazada, por los argumentos allí vertidos, los que, en honor a la brevedad, se tienen por reproducidos.

Luego de averiguaciones efectuadas por la Defensoría de Ausentes y por trámites procesales acaecidos en estos obrados:

a) En fecha 02/07/2025, se informa que el demandado Víctor Miguel Venturelli, ya fallecido, tiene por herederos a Esperanza Hortensia Herrera (cónyuge supérstite), a Miguel Oreste Venturelli, Hugo Alfredo Venturelli, y Antonio Hector Venturelli, en el carácter de hijos. En fecha 10/12/2025 se notifica a estos últimos de la presente causa; y en fecha 20/04/2026 la Dra. Maria Alejandra Rodriguez, Defensora Subrogante de la Defensoría Oficial en lo Civil, del Trabajo de la IIIª Nominación toma intervención por la Sra. Esperanza Hortensia Herrera y/o sus herederos, al no poder obtener datos sobre su domicilio.

b) Que a fs. 228, la Defensora Civil, Comercial y del Trabajo de la III Nom., informa que el demandado fallecido Clelio Humberto Venturelli, tiene por herederos a Humberto Marcos Venturelli y Héctor Antonio Venturelli, los que fueron notificados de estos obrados a fs. 234 y 240, y en fecha 27/04/2022. Además de ello, la Defensora de Ausentes contesta demanda en su nombre y representación, a fs. 187.

c) Que las cotitulares de dominio María Celinda Venturelli, Ema Feliciano Venturelli, Ercilia Venturelli y Elsa Geni Venturelli, fueron debidamente notificadas de la demanda a fs. 11/113 y luego también en fecha 27/06/2022, declarándose incontestada la demanda por parte de las mismas en fecha 20/04/2022.

d) Que a fs. 179, se informa el fallecimiento del cotitular de dominio Julio César Venturelli, por lo que a fs. 239 y luego en fecha 27/06/2022, se notifica de esta demanda a su cónyuge y nieta. Además de ello, la Defensora de Ausentes contesta demanda en su nombre y representación, a fs. 187.

e) Que a fs. 180, se informa que la cotitular dominial Alicia Argentina Venturelli se encuentra también fallecida, por lo que la Defensora de Ausentes contesta demanda en su nombre y representación, a fs. 187.

f) Que a fs. 181, se informa que el cotitular dominial Guillermo Ramos Venturelli se encuentra fallecido, por lo que la Defensora de Ausentes contesta demanda en su nombre y representación, a fs. 187, y luego de ello, a fs. 228, la misma Defensoría informa que el mismo posee como herederos a su hija Rita Venturelli y su nieto Guillermo Alejandro Venturelli, los que fueron notificados de esta causa a fs. 233, 241 y por cédulas regresadas en fecha 22/05/2022.

g) Que el cotitular dominial Maximiliano Venturelli, se encuentra también fallecido (v. fs. 95), y que sus herederos María Rita Venturelli, Argentina Nora Venturelli, Alfredo Víctor Venturelli, Luis Antonio Venturelli, Ramon René Venturelli, y Maximiliano Reyes Venturelli, fueron notificados de esta causa a fs. 147.

Sin perjuicio de ello, en autos se publicaron también edictos a fin de notificar la presente demanda, tal como surge de las constancias de fs. 144, de fecha 16/02/2022 y 21/10/2025.

A fs. 193, se ordena la apertura de la causa a pruebas, mediante providencia de fecha 12/02/2019, convocándose a las partes a la audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas.

Ofrecidas las pertinentes pruebas, conforme da cuenta el decreto de fecha 11/03/2019, y celebrada la mencionada Audiencia en fecha 09/04/2019, en la cual se aceptó la prueba ofrecida, mandándose a producir la prueba informativa y de inspección ocular, y disponiendo la producción de la prueba testimonial en la Segunda Audiencia fijada, en el marco de la misma, y conforme surge de la presentación de fs. 207, los demandados Luis Antonio Venturelli, María Rita Venturelli, Argentina Nora Venturelli, Ramón René Venturelli Alfredo Víctor Venturelli, Maximiliano Reyes Venturelli y Luis Antonio Venturelli (herederos de Maximiliano Venturelli), con el patrocinio letrado de la Dra. María Emilia Heredia, manifestaron no tener ningún tipo de interés en la presente causa, e informaron que María Celinda Venturelli, Emma Feliciano Venturelli, Ercilia Venturelli de Rodríguez se encuentran fallecidas.

A fs. 214 y 221/226, se producen la prueba informativa y de inspección ocular.

En fecha 10/05/2019, se celebra la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para la Definitiva, conforme da cuenta el acta de fs. 236, en donde se tomaron las declaraciones de los testigos ofrecidos.

No habiendo la parte actora presentado sus alegatos (v. decreto de fecha 30/12/2019), y practicada la planilla fiscal en fecha 09/10/2020, 28/02/2023, y respuesta la misma por la actora en fecha 22/03/2023; presentado el Dictamen Fiscal por parte de la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la II Nom. en fecha 09/02/2021 y 08/02/2023, y de acuerdo al informe actuarial de fecha 22/06/2026, quedan los presentes autos en estado de dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

I.- DE LA LITIS.

A fs. 5/6, Fernando Rodrigo Díaz y Sebastián Diego Díaz, con el patrocinio letrado de la Dra. María Carolina Gómez, interponen demanda de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en El Timbó, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral B-1929, en contra de sus titulares dominiales: Víctor Miguel Venturelli, Clelio Humberto Venturelli, María Celinda Venturelli, Emma Feliciano Venturelli, Ercilia Venturelli de Rodríguez, Elsa Geni Venturelli de Moisello, Julio César Venturelli, Alicia Argentina Venturelli de Flores, Guillermo Ramos Venturelli y Maximiliano Venturelli, en tanto sostienen ser sus poseedores, a título de dueños, desde el año 2009, por compra que hicieron a sus anteriores poseedores, por lo que, indican que, en suma, detentan su posesión, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, desde hace más de 30 años.

A fin de precisar el objeto del juicio se adjunta Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva correspondiente al Expediente n° 2886/220-D-2015, sellado por el Colegio de Agrimensores de Tucumán en fecha 01/06/2015 (fs. 15), en el que se identifica el inmueble a prescribir como ubicado en Camino Público, Río Loro, Burruyacu, Tucumán, de una superficie total de 3219.0071 m², cuyas

nomenclaturas catastrales son Padrón n° 196.993 y 196.825, Circunscripción II, Sección B, Lámina 160, Parcela 53F (33) y 53F (13), Matrícula 23.694, Orden 6842/66.

Tratándose de un juicio contencioso que debe “entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble” (art. 24 Ley N° 14.159), a fs. 58/60 el Registro Inmobiliario informa que los titulares dominiales del inmueble en cuestión son Víctor Miguel Venturelli, Clelio Humberto Venturelli, María Celinda Venturelli, Emma Feliciano Venturelli, Ercilla Venturelli de Rodríguez, Elsa Geni Venturelli de Moisello, Julio César Venturelli, Alicia Argentina Venturelli de Flores, Guillermo Ramos Venturelli y Maximiliano Venturelli.

Notificados los mismos mediante cédulas y mediante publicación de Edictos, declarada incontestada la demanda por parte de algunos de ellos, y presentados otros manifestando su falta de interés en esta litis (v. fs. 207), intervenido la Sra. Defensora de Ausentes, quien contestó demanda por los restantes a fs. 187/190, y solicitada y concedida su excusación para intervenir en estos autos, en el marco de la audiencia celebrada en fecha 10/05/2019, luego otorgada nuevamente respecto a un codemandado, y asumida en fecha 20/04/2026, es que queda trabada la litis.

II.- DEL ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL CASO.

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente.

Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una adquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público.

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que enumera una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: “Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, “la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión” y agrega luego que “El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica

reconocer en otro el dominio de ella” (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales”, Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online “Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012).” (DRES.: ACOSTA - IBAÑEZ; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 569; Fecha Sentencia: 18/12/2014).

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

Al respecto, nuestra jurisprudencia tiene dicho que: “Conforme al art. 1928 CCyCN, “constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento, impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”. En la especie – juicio de prescripción adquisitiva - la posesión surge acreditada no sólo con los actos de cultivos, cría de animales, cercado, sino especialmente por el hecho de la “ocupación”, como decía el art. 2384 del Código de Vélez, y que ahora dice “su apoderamiento”, que constituye un acto posesorio, y no puede fundadamente sostenerse que el cedente y el cesionario no hayan tenido el apoderamiento u ocupación del inmueble, que se mantuvo a lo largo de los años. Conforme se ha expresado “cualquier conducta que revele la intención de establecer una relación de poder con la cosa y efectivamente lo haga debe juzgarse acto posesorio. Esto aun cuando pueda endilgarse que el tenedor puede ejercitar actos similares dado que no debe olvidarse que conforme al art. 1911 del Código Civil y Comercial debe presumirse la posesión” (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277). También se ha expresado que “por supuesto que se trata de una presunción que puede ser destruida por prueba en contrario” (ibídem). Sin embargo, en la especie no se ha producido ninguna prueba en contrario que desvirtúe la presunción de que el cedente ha sido el poseedor del inmueble.” (DRES.: IBAÑEZ - ACOSTA. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 551; Fecha Sentencia: 14/10/2015). “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello, queda claro que, la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445

y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.” (DRAS.: POSSE - IBÁÑEZ DE CÓRDOBA - BRAVO; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única; ARROYO ELENA HERMELINDA Vs. SUELDO CHAPA MARTÍN HUMBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION; Nro. Sent: 106; Fecha Sentencia: 30/06/2016).

Por su parte, el inciso “c” del artículo 24 Ley n° 14.159, respecto de los medios probatorios, establece: “Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”. Lo mismo resulta del art. 481 del CPCyCT vigente.

Ahora bien, en el presente caso, ponderando la circunstancia de que los actores denuncian continuar la posesión que ejercían anteriormente quienes se la transmitieron, mediante una Cesión de Acciones y Derechos hereditarios y posesorios, para cumplir los años requeridos por ley, es que, conforme al principio *iura novit curia* establecido en el Art. 34 CPCyCT, considero que, en el presente caso, lo invocado por la actora, es una accesión o unión de posesiones a título singular.

Nuestro Código Civil establece, en su art. 2.474, que el poseedor puede unir su posesión a la de la persona de quien la tiene, sea a título universal, sea a título particular.

A su vez, nuestra jurisprudencia, con respecto a la unión de las posesiones, ha sentado precedentes en la temática a resolver, cuando dice: “El código civil, establece en el artículo 2.474, referido a las acciones posesorias, que el poseedor puede unir su posesión a la de la persona de quién la tiene, sea a título universal, sea artículo particular. Tratándose de una sucesión entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces (art. 3.410 del C.C.) Por ello, en estos casos, no es necesario acompañar la declaratoria de herederos para iniciar el juicio de usucapión; es suficiente agregar la partida de defunción y las que acrediten el vínculo”. (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2, nro. Sent: 478, Fecha Sentencia 28/11/1999). OTRO: “Tratándose en el caso de unir posesiones a título singular, el actor debía indefectiblemente invocar y acreditar la causa que justificaba la transmisión de la posesión invocada; esto es, el nexo jurídico que permitía tener por cierta la sucesión posesoria alegada en autos. Pero además, le estaba impuesta la carga de acreditar los actos posesorios ejecutados por su antecesor en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley. Ello así en tanto, el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor. Estaba pues a cargo del actor, probar tanto el vínculo jurídico que uniría su posesión con las de sus antecesores hasta cubrir el lapso temporal legal, como los actos posesorios –suyos y de aquellos- que le permita al prescribiente completar el plazo requerido por la ley.” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN Sala 3; Sentencia: 364; Fecha de la Sentencia: 27/09/2012; ARGUIJO AIGNER CARLOS MARIA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA).

La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión, conforme se reafirma en la nueva legislación vigente en su artículo 1.901 del Código Civil y Comercial, el que sostiene que el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores,

siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

Es por ello que, encontrándonos ante una accesión de posesiones a título singular, deberá necesariamente acreditarse el nexo jurídico que vincula a la actual poseedora, con la anterior a cuya posesión pretende acceder.

A tal fin, los actores acompañan como prueba de dicho nexo jurídico, la Escritura Pública n° 142, de fecha 28/05/2009, por la cual las Sras. Rita Alejandra Venturelli y María Elena Venturelli, por derecho propio y en representación de Luisa Argentina González, ceden y transfieren a favor del Sr. Sebastián Diego Díaz, las acciones y derechos hereditarios referentes la fracción de terreno objeto de litis, ubicado en Río Loro, Burruyacú, que mide 30 metros de frente por 42 metros de fondo, y que forma parte de una mayor extensión de propiedad del causante Guillermo Ramos Venturelli, que les corresponde como legítimas herederas de Guillermo Ramos Venturelli, en el carácter de cónyuge supérstite e hijas del mismo, así como también las acciones y derechos posesorios que les corresponde, además, sobre el inmueble, por su posesión pública, pacífica e ininterrumpida, que ejercen hasta la fecha de la cesión. En dicha Escritura, las partes dejan asentado que las cedentes subrogan al señor Díaz en todas las acciones y derechos hereditarios y posesorios que sobre la referida fracción de terreno les corresponde y/o pudieren corresponderles, facultándolo para que, colocándose en sus mismos lugares, grado y prelación, ejercite en su oportunidad y como legítimo dueño, las acciones que mejor viere convenir.

Ahora bien, tal como fuera precisado en el acápite anterior, del informe de dominio del inmueble, surge que Guillermo Ramos Venturelli, es uno de los cotitulares de dominio del mismo. Por lo tanto, las cedentes, a cuya posesión los actores pretenden acceder, son herederas de un cotitular de dominio del inmueble objeto de juicio.

Es decir, en autos, la parte actora pretende acceder su posesión, a título singular, respecto de la porción del inmueble ubicado en Burruyacú, a la de las herederas de su titular registral. En consecuencia, la accesión de posesiones invocadas no puede ser admitida.

Ello, por cuanto las personas a cuya posesión se intenta acceder para obtener el plazo de ley necesario para prescribir, son la parte demandada en autos, atento el carácter contencioso que reviste este tipo de proceso, en donde la acción se interpone en contra del titular dominial del inmueble que se pretende prescribir, y/o sus herederos.

Por ello, ambas posesiones no pueden unirse, ya que se contraponen. Sí resulta relevante el hecho de que la posesión ejercida por el actor haya tenido origen en la tradición efectuada por la demandada.

En este sentido se ha manifestado nuestra Jurisprudencia: “La accesión de posesiones prevista en el art. 4005 del Cód. Civil y en el art. 1901 del Código Civil y Comercial, es la de que el autor traspa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión el prescribiente puede completar el tiempo requerido para usucapir. Es la unión de dos posesiones distintas, la del enajenante y la del adquirente a título singular, fue introducida en el derecho justiniano con el objeto de permitir al segundo gozar de los efectos de la posesión agregada. El término “unión” o “accesión” es una expresión figurada, que indica el efecto jurídico de la idoneidad de la posesión precedente para integrarse a la posesión del adquirente (Zanonni, “Código Civil”, T°X, pag. 516 y sigtes, Ed. Astrea, 2005). Se exige que ambas posesiones están unidas por un vínculo jurídico (v.gr. venta, donación, permuta). No es necesario que se trate de título suficiente; puede haber accesión aún con un título que no reúna todos los requisitos de fondo y forma (p.ej: boleto de compraventa; viciado; a non domino); basta con que sea

“abstractamente idóneo” (Zanonni, “Código Civil”, T°X, pag. 518 y sigtes, Ed. Astrea, 2005). El “vínculo de derecho” está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la “accesión de posesiones”, pues debe haber un nexo jurídico de transmisión, es decir que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre los “tradens” anteriores, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso (CC0203 LP 105303 RSD-112-6 S 4-7-2006, in re “Aquino, Horacio Daniel c/ Pineda, Conrado (Sucesión vacante) s/Prescripción adquisitiva”).” (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2; Nro. Sent: 94; Fecha Sentencia 10/03/2017).

En mérito de ello, corresponderá analizar si en autos se encuentra acreditada la posesión invocada por los actores, a título propio, por el término de ley (veinte años). En base a tales consideraciones, pasaré a analizar y valorar las pruebas producidas en autos. A saber: las pruebas documentales ofrecidas por los actores (fs. 198), cuyos originales se encuentran reservados en Caja Fuerte de este Juzgado, conforme cargo de fecha 22/02/2016, y que en este momento tengo a la vista.

Entre la documental ofrecida, encontramos el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva correspondiente al Expediente n° 2886/280-D-2015 de fecha sellado en fecha 01/06/2015, del inmueble objeto de litis, que abarca de manera parcial los padrones 196993 y 196825.

A continuación adjunta boletas de impuesto inmobiliario del padrón n° 169993, con constancias de pago, de los periodos 2010 al 2014 (fs. 25/29, 35/47); y facturas emitidas por EDET a nombre del actor Sebastián Diego Díaz, pero las mismas refieren a un servicio de luz respecto de un inmueble que no es el objeto de juicio (fs. 30/34).

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

Cabe precisar que el pago de los impuestos constituye un insuperable elemento objetivo que exterioriza el “animus domini”. En efecto, el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Así, la doctrina ha expuesto: “Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión.” (Lapalma Bouvier - “El Proceso de Usucapión”, p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley

Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Vale aclarar que a tal efecto no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

Sin embargo, en el presente caso, únicamente se acompañaron constancias de pagos de impuestos durante los años 2010 al 2014.

Por otra parte, la actora produjo prueba informativa, la que arrojó por resultado el Acta de Nacimiento remitida por el Registro Civil a fs. 214, de Fernando Rodrigo Díaz, DNI n° 30.496.846, de la que surge que en fecha 26/09/1983 el mismo tenía por domicilio el de sus padres, sito en Av. Solano Vera, Km. 3, Yerba Buena. Por lo tanto, tampoco resulta conducente para acreditar la posesión del inmueble invocada por el mismo

A continuación, a fs. 221 se produjo en autos, prueba de inspección ocular, en donde el Prosecretario del Juzgado de Paz de El Timbó, acompañado de la Encargada Auxiliar del mismo, se constituyeron, en fecha 29/04/2019, en el inmueble objeto de juicio, y pudieron constatar que se trata de un inmueble rural; que cuenta con aproximadamente 40 mts. de frente por 100 metros de fondo, y que su forma es irregular, ya que en la mitad del inmueble, el mismo se ensancha aproximadamente 10 metros hacia el sur,, quedando con un contrafrente de 50 metros. Explican que el frente del inmueble se encuentra cerrado con doce postes de madera y siete líneas de alambre, cuenta con un poste de luz de cemento con medidor; que no se observan cables eléctricos en el interior del inmueble. Agregan que a medio metro aproximadamente del ingreso, se observa un movimiento de tierra reciente; que la propiedad se encuentra cercada en su totalidad; que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación, limpio en toda su extensión, con poca vegetación, que en algunos lugares se observan pequeñas jaulas de madera que habrían sido para conservar plantas. Luego explican que en el inmueble existen dos construcciones, una de vieja data, y que la otra aparenta ser reciente. Indican que esta última se trata de una vivienda de dos pisos, y que al entrar a la misma observan que cuenta con tres ambientes, un pasillo, entepiso en construcción, paredes con revoque rústico, totalmente techada; que las aberturas se encuentran tapadas con chapas metálicas; que se observan otras paredes en construcción, y que la misma se encuentra deshabitada. Por último, agregan que, realizado el informe vecinal, pudieron tomar únicamente el testimonio de quien dijo ser Walter González, DNI n° 30.760.608, quien manifestó que la posesión del inmueble es ejercida por el Sr. Díaz y su familia, desde hace aproximadamente 10 años, fecha desde la cual se encuentran construyendo la vivienda; que son ellos quienes realizan la limpieza y mantenimiento del predio, y que antes del año 2009, la posesión era del Sr. Guillermo Venturelli.

Finalmente, en el marco de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, llevada a cabo en fecha 10/05/2019, se produce prueba testimonial, en donde los testigos Alcira Esperanza González, DNI n° 9.984.868, Walter Eduardo González, DNI n° 30.760.608, y Guillermo Alejandro Venturelli. DNI n° 24.621.839, responden de manera coincidente, y sostienen que, quienes ejercen, al momento de su declaración, la posesión del inmueble, son los chicos Díaz, que lo hacen hace aproximadamente diez años en que compraron el mismo; que en dicho inmueble están edificando una casa, y que son ellos quienes realizan el mantenimiento de la propiedad. Expresan los testigos que antes de los actores, quien ejercía la posesión el inmueble era Guillermo Venturelli, y que la familia Venturelli le vendió el inmueble a los Díaz. Coinciden también en que los actores Díaz se comportan como dueños de la propiedad, y que conocen todo lo declarado, por ser vecinos de la zona desde hace muchos años.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumental, de inspección ocular y testimonial producidas, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que los Sres. Fernando Rodrigo Díaz y Sebastián Díaz, ocuparían, desde el año 2010, el inmueble ubicado en Río Loro, Burruyacú, fecha en que adquirieron el mismo, mediante la Escritura de Cesión de Derechos Hereditarios y Posesorios, a las Sras. Rita Alejandra Venturelli y María Elena Venturelli, por derecho propio y en representación de Luisa Argentina González. Sin embargo, ello no resulta suficiente para admitir la adquisición por prescripción de los mismos, por no contar su posesión, a la fecha del dictado de la presente resolución, con una antigüedad de veinte años o más, exigida por ley.

En consecuencia, al no corresponder admitir la accesión de posesiones invocada, y al no contar la posesión de los actores, ejercida a título propio, de una antigüedad de veinte años, es que se debe rechazar la presente acción de prescripción adquisitiva.

III.- DE LAS COSTAS.

Las costas de este proceso se imponen a la actora, por ser la parte vencida (art. 61 del CPCyCT).

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la acción de prescripción adquisitiva promovida por **FERNANDO RODRIGO DÍAZ, DNI N° 30.496.846** y **SEBASTIÁN DIEGO DÍAZ, DNI N° 31.274.884**, con el patrocinio letrado de la Dra. María Carolina Gómez, respecto del inmueble ubicado en El Timbó, de una superficie total de 3219.0071 m2, cuya nomenclatura catastral es Padrón n° 196.993/196.825, Circunscripción II, Sección B, Lámina 160, Parcela 53F (33) 53F (13), Matrícula 23694, descripto en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva, correspondiente al Expediente n° 2886/220-D-2015, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral B-1929, conforme lo considerado.

II.- LAS COSTAS de este proceso se imponen a la parte actora vencida (art.105 CPCyCT).-

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER. 3223/15 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 30/09/2026

Certificado digital:

CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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