

Expediente: **749/12**
Carátula: **MILLAN CHRISTIAN MIGUEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **28/11/2024 - 04:52**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - LAZARTE BRITO, GLORIA FRANCISCA-DEMANDADO
900000000000 - BRITO, JESUS MARIA-DEMANDADO
900000000000 - BRITO, JOSE-DEMANDADO
23070674319 - SOTELO, SEGUNDO ATANACIO-DEMANDADO
30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION
900000000000 - BRITO, JUAN DE DIOS-DEMANDADO
20223973559 - FUNDACION MADARIAGA, ADRIANA MARTA MADARIAGA-DEMANDADO
20062549808 - MILLAN, CHRISTIAN MIGUEL-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 749/12



H20721729763

JUICIO: MILLAN CHRISTIAN MIGUEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - EXPTE. N° 749/12.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 27 días del mes de noviembre de 2024, las Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y Dra. Maria Cecilia Menendez, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 1/2/2022 por Adriana Marta Madariaga, en el carácter de apoderada de Fundación Madariaga, contra la sentencia n° 545 de fecha 20 de diciembre de 2021, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nom. del Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: “Millan Christian Miguel s/ Prescripción Adquisitiva”, expte. n° 749/12. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dra. Maria Cecilia Menendez. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. Maria José Posse dijo:

1.- Que por sentencia n° 209 de fecha 6 de junio de 2024, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nominación del Centro Judicial de Concepción resolvió hacer lugar a la demanda de prescripción

declarando que Christian Miguel Millan DNI N° 26.454.773, ha adquirido desde fecha 20/12/2021 por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble ubicado en Las Ánimas, Viltrán, Taco Ralo, Dpto. Graneros, a la altura del Km 9 de la Ruta Provincial N° 308. Según Plano de Mensura son sus medidas: Norte: del punto 26 al 27: 141,95m.; del 25 al 26: 707,78m.; del 24 al 25: 306,35m.; Sur: del punto 1 al 2: 304,57m.; Este: del punto 23 al 24: 38,59m.; del 22 al 23: 229,12m.; del 21 al 22: 148,99m.; del 20 al 21: 185,14m.; del 19 al 20: 176,91m.; haciendo codo hacia el este, del 18 al 19: 136,80m.; del 17 al 18: 66,76m.; del 16 al 17: 51,36m.; del 15 al 16: 81,76m.; del 14 al 15: 261,56m.; del 13 al 14: 139,93m.; del 12 al 13: 106,94m.; del 11 al 12: 69,59m.; del 10 al 11: 110,64m.; del 9 al 10: 91,88m.; del 8 al 9: 246,68m.; del 7 al 8: 146,83m.; del 6 al 7: 80,91m.; del 5 al 6: 175,87m.; del 4 al 5: 135,47m.; del 3 al 4: 27,39m.; del 2 al 3: 168,70m.; Oeste: del punto 27 a 28: 792,78m.; del 28 al 29: 24,70m.; del 30 al 31: 99,86m.; del 31 al 32: 318,11m.; del 32 al 33: 118,00m.; del 33 al 34: 191,64m.; del 34 al 35: 279,25m.; del 35 al 36: 160,21m.; del 36 al 37: 232,14m.; del 37 al 38: 6,46m. del 38 al 1: 321,44m. Superficie según mensura: 186 Has. 5568,3302m². Son sus linderos: Norte: Fundación Madariaga; Sud: Christian Miguel Millán; Este Christian Miguel Millán; y Oeste: Roque Elena. Nomenclatura Catastral: C.: II; S.: F; M.: 157; Parc.: 1A (20) 19A (26); Padrón 92.317 y 91594; Matrícula 43.705 y 43.706; Orden 1 y 2. Impuso las costas por el orden causado.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación en fecha 1/2/2022 Adriana Marta Madariaga; en fecha 5/4/2022 expresó agravios, los que fueron contestados por el letrado Enrique Kaenel en fecha 11/4/2022 (según historia del SAE, y según reporte del SAE, el 10/4/2024).

En fecha 4/3/2022 interpuso recurso de apelación el letrado Enrique Kaenel y en fecha 23/9/2024 desistió del recurso sin expresar agravios. A efectos de resolver, tengo en cuenta lo normado en el Art. 252 del CPCCT; el cual al respecto del desistimiento dice en la parte que deviene aplicable: “(). Las partes podrán desistir de los recursos, incidentes, excepciones y los demás actos procesales que hayan promovido”. Por ello, atento a lo solicitado corresponde hacer lugar al desistimiento deducido por el letrado Enrique Kaenel con imposición de costas en virtud del art. 62 del CPCCT.

2.- Antecedentes relevantes de la causa.

a) En fecha 17/10/2012 se presentó el letrado Enrique Kaenel, en representación de Christian Miguel Millán DNI N° 26.454.773 y promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en Las Ánimas, Viltrán, Taco Ralo, Dpto. Graneros, a la altura del Km 9 de la Ruta Provincial N° 308.

Relató que el actor adquirió el fundo a través de cuatro escrituras públicas: Escritura pública N° 126 de fecha 16/6/2006 pasada ante el escribano Claudio Benud, a Delfina, Antonia, Carmen y Emilia Brito acciones y derechos hereditarios y posesorios sobre un predio de aproximadamente 32 has 4000 m², ubicado en Los Pozos, que lindaba: Norte, Nestor Rolando Brito, Sud, Zoilo Enrique Brito, Este, Christian Miguel Millan y Oeste Hoffman.

Esgrimió que en el mencionado instrumento se dejó sentado que las cedentes son las únicas herederas, por la totalidad de la fracción cedida, de Jose Antonio y Zoila Brito, fallecidos 40 años atrás, quienes poseían el fundo desde tiempo inmemorial y desde esa época poseyendo a nombre propio.

Sostuvo que la misma escritura da pormenorizada cuenta de que se constituyeron en el fundo, lo recorrieron íntegramente sin oposición y recibiendo el cesionario la posesión del mismo.

Dijo que en segundo lugar, por escritura N° 176 del 4/8/2006 ante la misma escribanía, a Zoilo Enrique y Nestor Rolando Brito, acciones y derechos hereditarios y posesorios sobre dos inmuebles, ambos ubicados en Dos Pozos, uno, propiedad del primero, de más o menos 24 has 2000m², que

linda norte y este, Christian Miguel Millan, Sud, Martin, Oeste, Hoffman, el otro propiedad de Nestor Rolando Brito, de alrededor de 6 has 3.000m² y que linda, Norte René Soria, Sud y Este, Christian Miguel Millan y Oeste Hoffman. Agregó que se dejó sentado que los cedentes son los únicos herederos, por la totalidad de las fracciones cedidas, de Jose Antonio y Zoila Brito, fallecidos hace 40 años atrás, quienes poseían el fundo desde tiempo inmemorial y que desde esa época poseyendo a nombre propio.

Mencionó que en tercer lugar, por escritura N° 7 del 5/1/2007, ante el mismo escribano, Jose Rene Soria, con el asentimiento de su esposa, Aurisela Roldan, cede y transfiere a favor de su instituyente las acciones y derechos posesorios sobre un inmueble sito en Las Animas de aproximadamente 102 has que linda Norte, Isabel Aparicio de Medina, Sud y Este Christian Miguel Millan y Oeste Sucesion Brito. Añadió que el cedente referenció los antecedentes de su posesión, señalando que desde hace de 35 años la ejerce públicamente y a título de dueño y que con idéntico recaudo en cuanto a recorrer todo el perímetro del inmueble sin oposición y a la tradición material de la posesión.

Manifestó que por escritura N° 188 del 6/8/2008, Justino Correa, con el asentimiento de su cónyuge Maria Estela Jerez, cede y transfiere a favor de su mandante, acciones y derechos posesorios sobre un predio ubicado en Las Animas de aproximadamente 18 has 9.000m², que linda Norte, herederos de Francisco Solano Medina, Sud, Este y Oeste Christian Miguel Millan. Agregó que se referencian los antecedentes en la posesión del fundo, y se indica que el cedente la tiene en su propio nombre, públicamente, desde hace 28 años atrás.

Expresó que desde el 16/6/2006 al 6/8/2008, mediante cuatro adquisiciones onerosas, el actor consolidó una posesión *animus domini*, sobre las distintas fracciones que unificadas conforman el predio de litis.

Indicó que en cuanto a los cedentes, en todos los casos remontan a posesiones centenarias, transmitidas ya por herencia, ya por cesiones, con ocupación material de los fundos, sobre los que ejercieron tareas de cerramiento, con alambrados o enramadas, mantuvieron ganado menor y mayor, realizaron desmontes y, en algunos casos viviendo en los mismos.

Adujo que la posesión pretendió ser turbada por una aventura judicial llevada a cabo a mediados de los noventa, cuando la Fundación Madariaga pretendió desalojar a los entonces poseedores, los que ocurrieron ante el Juzgado de Paz de Taco Ralo, respondiendo a la citación por medio periodístico realizada por el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IX Nom. del Centro Judicial Capital en los autos “Sociedad Industrial Americana Maquinaria Di Tella Ltda. Vs La Casa de las Heladeras y Televisores SA s/Ejecución Hipotecaria”.

Argumentó que adquiridos los fundos su conferente procedió a alambrear íntegramente los mismos, realizando tareas de deslinde y mensura.

b) En fecha 8/6/2014 se presentó Adriana Marta Madariaga planteando excepción de defecto legal y por sentencia N°450 de fecha 11/12/2014 se resolvió no hacer lugar al planteo.

c) En fecha 2/3/2018 se presentó Segundo Atanacio Sotelo y opuso excepción previa de cosa juzgada y por sentencia N°389 de fecha 9/9/2019 se resolvió no hacer lugar al planteo.

d) El Sentenciante expresó que el actor intentan adquirir el dominio sobre el inmueble ubicado en Las Ánimas, Viltrán, Taco Ralo, Dpto. Graneros, a la altura del Km 9 de la Ruta Provincial N° 308 mediante posesión veinteñal. Agregó que 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 y con los informes requeridos a las oficinas públicas.

Manifestó 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.

Respecto a la ley aplicable sostuvo que la parte actora alega tener la posesión -uniendo su posesión con la de su antecesor- 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, por lo que aplicará el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

Destacó que el actor intenta obtener la prescripción adquisitiva sobre el inmueble a través de la accesión de posesiones, dado que comenzó a poseer a nombre propio desde el año 2006 y 2008, por lo que no le alcanzaría su única posesión para obtener una sentencia favorable. Hizo referencia al art. 2476 del Código Civil.

Argumentó que la parte actora acreditó sus actos posesorios sobre el inmueble a través de la declaración de los testigos Daniel Omar Graneros, quien manifestó que la propiedad es poseída por el actor, y que realiza actividades de agricultura, y el testigo José Enrique Graneros quien coincidió con el relato del testigo anterior. Agregó que el testigo Tapia no será tenido en cuenta por ser empleado del actor.

Expresó que mediante documentación original acompañada el actor probó que ejerce la posesión sobre el inmueble desde el año 2006 y que mediante las cesiones de acciones y derechos hereditarios de fechas 16/6/2006, 4/8/2006, 5/1/2007 y 23/4/2015 celebrados entre el actor y Delfina, Antonia, Juana Carmen, Santos y Emilia Brito, en primer lugar, Zoilo Enrique Brito y Nestor Rolando, en segundo lugar, Jose Soria, en tercer lugar y por último, Justino Correa, el accionante acreditó el vínculo jurídico que lo unió con las personas mencionadas anteriormente.

Dijo que el actor mediante la copia del acta de 14 de abril de 1994, en donde consta que los Sres. Brito eran poseedores de 350 has, donde se encontraría el inmueble objeto de la litis, acreditó la posesión ejercida con anterioridad por Delfina, Antonia, Juana Carmen, Santos y Emilia Brito, con respecto al inmueble que intenta usucapir.

Indicó que respecto a la unión entre José Soria y Justino Correa, el escribano actuante a través de cesión de acciones y derechos posesorios pudo constatar que la posesión la tenían los anteriormente mencionados, que pusieron en posesión oportunamente al actor.

Concluyó que mediante la composición de todas las pruebas analizadas, Christian Miguel Millan ha ejercido la posesión a título de dueño -a través de accesión de posesiones-, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble objeto de este juicio, en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

3.- Recurso de la parte demandada:

Adriana Marta Madariaga, en el carácter de apoderada de Fundación Madariaga sostuvo que una escritura de cesión de acciones y derechos que no es más que una declaración jurada, en donde el escribano sólo certifica que al momento de firmarse no tuvo oposición en recorrer el predio, no hace por sí sola prueba sobre los actos posesorios del transmitente de la posesión al actor, si no están acompañados por otras pruebas, como por ejemplo pago de impuestos o fotografías de actividades de cultivo, cercado etc.

Señaló que los actos posesorios del cedente de los derechos no se encuentran demostrados de ninguna manera, ni siquiera por los testigos propuestos por la misma actora, los cuales hablan de actos posesorios de a lo sumo 10 años para atrás y los testimonios fueron tomados en 2021 o sea que apenas alcanzan a la interposición de la demanda.

Mencionó que el actor habla de una ejecución hipotecaria que realizó el Banco de la Nación Argentina, la cual su parte canceló pero no fue para resguardar los derechos de la familia Britos sino que demuestra que los actos posesorios estaban siendo realizados por la Fundación Madariaga.

Adujo que existe un juicio de prescripción adquisitiva sobre el mismo terreno realizado por el demandado Sotelo que tampoco fue tenido en cuenta, puesto que si bien no se hace lugar a la excepción de cosa juzgada, en su momento, no por ello debe descartarse como prueba de que la posesión no fue pacífica ni ininterrumpida

Dijo que los testigos propuestos por esta parte declararon veraz y consecuentemente que los actos posesorios del actor fueron posteriores a la interposición de la demanda. Citó jurisprudencia que consideró aplicable al caso.

Expuso con respecto al acta de posesión, que coincide más o menos con la fecha en la cual se intentó rematar el inmueble y el cual no se remató por intervención de su parte que pagó la hipoteca y por lo tanto hizo una demostración más que fehaciente de acto posesorio sobre el inmueble de litis, surge un acta de posesión realizada en un juez de paz, y como sabemos esa acta solo es una declaración jurada del cedente y lo único que podría probarse es que en el momento en que recorrieron si eso hicieron el predio no tuvieron oposición.

Indicó que se debe tener presente que el objeto de la Fundación es la conservación de la flora y la fauna autóctona, según consta en la documental acompañada, y por lo tanto la mejor exteriorización de su posesión es que durante el tiempo anterior a la pretendida prescripción no se pudieron demostrar actos físicos de cultivo, alambrado o cercado y el bosque se encontraba virgen.

Expresó sobre la imposición de costas el A-quo nada dijo, limitándose caprichosamente a imponerlas por el orden causado, como tampoco nada dijo sobre las pruebas de esta parte ni sobre las pruebas del demandado Sotelo.

Argumentó que la sentencia recurrida no solo es errónea sino que es nula de nulidad absoluta y manifiesta ya que no constituye un acto jurisdiccional válido al carecer de requisitos fundamentales. Agregó que una sentencia sin argumentos lógicos, tan escueta que apenas se puede argumentar sobre la misma, conculca su derecho de propiedad, de raigambre constitucional, y también atenta contra el debido derecho de defensa

Formuló reserva de la cuestión federal.

4.- La Sra. Fiscal de Cámara Civil, contestando la vista conferida, mediante dictamen de fecha 30/9/2024 dijo en cuanto al planteo de nulidad recursiva que la demandada expresa disconformidad con lo que interpreta como arbitrario y contradictorio, no se advierte que la valoración de la prueba que realiza la sentencia esté fuera de los parámetros de la sana crítica racional, del sentido común, de un análisis pormenorizado de cada cuestión sustancial debatida.

Referido al recurso de apelación sostuvo que se observa que la oposición manifestada por la apelante no encuentra respaldo en los elementos probatorios rendidos en autos y ello hace que los postulados recursivos deban rechazarse.

5.- Ahora bien, atento a que el recurrente en oportunidad de expresar agravios fundó el recurso de nulidad, implícito en el recurso de apelación, corresponde tratar el recurso de nulidad. Al respecto, estimo que debe desestimarse, desde que, conforme se ha sostenido de manera reiterada, los errores in iudicando que en realidad está expresando el apelante por vía del recurso de nulidad, son cuestiones atendibles por el recurso de apelación. Ello es así por cuanto, la nulidad de la sentencia debe interpretarse restrictivamente y declararse únicamente cuando el hipotético vicio no pueda

remediarse al considerarse el recurso de apelación, a través del cual, el Tribunal de Alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción por omisión en la motivación.

6.- De manera liminar, cabe aclarar que atento a la entrada en vigencia del CCCN (Ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme Ley 27.077), atenta 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 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 CC (Ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

7.- Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

8.- En el presente caso la parte actora al interponer demanda de prescripción argumenta que desde el año 2006 ejerce la posesión de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida como continuador de la posesión ejercida por Delfina, Antonia, Juana Carmen, Santos y Emilia Brito; Zoilo Enrique y Nestor Rolando Brito; Jose Rene Soria; y Justino Correa, quienes desde 35 a 40 años ejercieron la posesión a título de dueños sobre el inmueble en cuestión.

Por ello resulta necesario efectuar un análisis en orden a dilucidar si la parte actora ha conseguido probar los extremos previstos en los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil.

Deviene necesario citar lo dicho por nuestra CSJT respecto de la prescripción: "Para obtener declaración judicial de dominio del inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -que consagran la adquisición del dominio por prescripción luego de transcurridos 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe- el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales (art. 308 C.P.C.C). Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJTuc., sentencia N° 1023 del 23/12/1997" (CSJT, sentencia N° 210 de fecha 28 de marzo de 2001; en idéntico sentido, sentencias N° 356/2014; CSJT, N° 282 del 13/4/2015 y sus citas). No empece a la aplicación de dicha doctrina, la circunstancia, meramente accidental de que ella sea pronunciada en un proceso donde la prescripción se haga valer por vía de excepción y no de acción -cual acontece en la concreta especie bajo examen- pues la forma o modo procesal de esgrimir el derecho o facultad de que en definitiva se tratare, nunca podría erigirse en una causa válida para alterar su naturaleza intrínseca desde el punto de vista substancial. Desde esa perspectiva del derecho de fondo, la prescripción adquisitiva ostentará siempre una sola, misma e idéntica naturaleza, con independencia del medio procesal para invocarla, y sea que se la haga valer por vía de acción, sea que se la oponga por vía de excepción. Y, por ello, habrá de ajustarse -de manera constante y uniforme- al concepto unívoco que de ella formulara el viejo art. 3948 del Código Civil. Este texto, en efecto, prescribía que la "prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley". En otras palabras -y a luz de expresos textos legales- sea que se enarbore por vía de acción, sea que se la

oponga por vía de excepción, la sentencia declarará que el usucapiente ha adquirido el derecho frente al propietario. Invistiendo el dominio el carácter de exclusivo en los términos del art. 2508 Civil -o del art. 1943 C.Civ.Com- y de perpetuo a tenor de la doctrina del art. 2510 del Civil - actualmente en la del art. 1942 C.Civ.Com- el derecho en cuestión solamente se pierde para su titular cuando otro lo adquiere, ya de un modo derivado, ya por uno originario, cual precisamente acontece en el caso de la prescripción adquisitiva. () Ahora bien, una sentencia que declare adquirido el dominio a favor del usucapiente, y que pase en autoridad de cosa juzgada exige estar cimentada en todo el rigor probatorio. De ese rigor formal -y con particular detenimiento en el aspecto probatorio- se hace eco el art. 24 de la Ley N° 14.159 en sus cuatro incisos. Es verdad que, a continuación, dicho texto legal dispone expresamente que las “disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio por posesión treintañal no se plantea en juicio como acción, sino como defensa”, y que la doctrina y jurisprudencia debaten el alcance que debe darse a dicho precepto cuando la prescripción es opuesta como excepción (ver KIPER-OTERO, Prescripción adquisitiva, p. 290 y ss, Santa Fé, 2017; LEVITAN, José, Prescripción adquisitiva de dominio, p. 92 yss, Buenos Aires 1977; KIPER, Tratado de Derechos Reales, Tomo II, pags. 620 y ss., Santa Fé, 2016), e incluso como contrademanda (LEVITÁN, José. op. cit., p. 101 y ss). El referido texto legal -cuando prescribe que las “disposiciones precedentes no regirán cuando la adquisición del dominio (...) no se plantee en juicio como acción sino como defensa”- lo que en realidad ha querido establecer es que no rige la suma de todos los recaudos allí consignados, en la medida que dicha exigencia ritual pudiera representar un recorte o cercenamiento al derecho de defensa en juicio de un usucapiente que -no obstante la ausencia de alguno de ellos- hubiera cumplido inequívocamente con los presupuestos de hecho contemplados en los arts. 4015 y 4016 del C. Civil. Mas en modo alguno puedo suscribir una exégesis de dicho precepto, en virtud de la cual pueda interpretarse que cuando la prescripción se opone por vía de defensa, no se ha de exigir todo el rigor probatorio que debe razonablemente esperarse de una sentencia en virtud de la cual, en definitiva, se ha de declarar que el actor habría perdido su derecho de dominio, en el mismísimo momento que el demandado lo hubiera adquirido. Es que, de aceptarse la ausencia de rigor en la materia -si por ejemplo, se admitiera que con la sola prueba testimonial bastará para tener por acreditada la adquisición del dominio- el poseedor demandado podría obtener por vía oblicua, indirecta, lo que por ley le está vedado alcanzar de manera directa. Pues al demandado en una acción reivindicatoria le sería suficiente acreditar con testigos la procedencia de la excepción para obtener una sentencia favorable; y como -por hipótesis- dicha resolución habría de pasar en autoridad de cosa juzgada entre partes, en una segunda etapa, al vencedor en aquella contienda le bastaría con promover una nueva demanda justificando la concurrencia de los restantes extremos y con la sola invocación de la cosa juzgada, obtenida con tanta laxitud probatoria en la primera contienda. Es con fundamento implícito en todo lo expuesto que, en su Sentencia N° 708/2005, esta Corte ha sentado las siguientes pautas hermenéuticas, que han de regir la materia bajo examen, y en las que ha seguido a la CSJN: “A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, plena, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 07/9/93, Glastra S.A. c/ Estado Nacional y otros”, ED, 159-233: Bueres-Highton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pag. 749)...”. A su turno, en Fallos 300:651, puede leerse que, conforme la Excma. CSJN: “Debido al carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en su art. 2373 y el constante ejercicio de esa posesión, deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente”. (CSJT - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal-, “s/Reivindicación”, Sentencia n° 863 del

7/7/2022).

Haciendo un análisis de la prueba documental ofrecida por el actor que tengo a la vista observo: cesión de acciones y derechos hereditarios otorgada por Delfina Brito, Antonia Brito, Juana Carmen Brito, Santos Brito y Emilia Brito a favor de Christian Millan, mediante escritura pública número 126 de fecha 16/6/2006; cesión de acciones y derechos hereditarios otorgada por Zoilo Enrique Brito, Néstor y Ronaldo Brito a favor de Christian Millan, mediante escritura pública número 176 de fecha 4/8/2006; cesión de acciones y derechos hereditarios otorgada por Justino Correa con el asentimiento conyugal de Maria Estela Jerez a favor de Christian Millan, mediante escritura pública número 188 de fecha 6/8/2008; cesión de acciones y derechos posesorios otorgada por José Rene Soria con el asentimiento conyugal de Aurisela Roldan a favor de Christian Millan, mediante escritura pública número 7 de fecha 5/1/2007; plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 60377/10, Expte N° 29432-S-10 de fecha 2/12/2010; solicitud de apertura de cuenta tributaria especial a nombre de Christian Millan de fecha 27/6/2011; reporte de apertura de cuenta tributaria padrón n° 9237 contribuyente Christian Millan de fecha 8/7/2011; recibo n° 038776 de fecha 4/10/2012 expedido por la Comuna de Taco Ralo cuyo detalle expresa “inscripción terreno ubicado en las Animas Viltran jurisdicción Taco Ralo, Dpto. Graneros”; recibo expedido por Rentas en concepto de pago de impuesto inmobiliario sin datos respecto del inmueble con la única referencia Los Gomez Taco Ralo, período 5/12 del año 2005.

Valorando dichas pruebas concluyó que en el caso del pago de impuestos no evidencia por sí, la existencia del poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión, ya que si bien pueden demostrar en un principio animus domini no son prueba fehaciente del ejercicio de actos posesorios a lo cual cabe agregar que los pagos de impuestos que la parte actora acompaña para justificar su pretensión, no acreditan tampoco la ocupación a título de poseedor exclusiva durante el lapso de 20 años. El pago de impuesto constituye una exteriorización del animus posesorio y tiene un valor meramente complementario, pero es un elemento válido de especial consideración cuando las obligaciones tributarias se cumplen regularmente en los términos periódicos de vencimientos o, cuando su pago, aunque tardíos, es el resultado de una conducta espontánea e independiente de la eventual acción judicial. En el caso, se procedió a la apertura de la cuenta tributaria en el año 2011 y del terreno en el año 2012 sin adjuntarse ningún pago a posteriori; y respecto al pago del impuesto inmobiliario consta un sólo mes del año 2005, lo cual es insuficiente para acreditar animus domini desde esa fecha. En el caso del plano de mensura podrían remontar la posesión animus domini a la fecha de confección del mismo si estuviera avalado por alguno de los documentos citados ut supra, lo que no ocurre en el presente caso en orden a lo desarrollado en este punto.

En la inspección ocular realizada en fecha 22/12/2020 el Juez de Paz Enrique Courtade Antoni, se constituyó en el inmueble objeto del presente juicio y expresó: “Procediendo en concreto nos apersonamos en el fondo objeto del litigio y soy atendido por una persona que dijo llamarse Hector Eduardo Tapia, encargado de la finca de nombre 2 pozos, manifestando ser empleado del actor (). En cuanto a la pregunta 1 responde que al no ser agrimensor y no tener los elementos de trabajo y no contar con conocimientos de mensura es que le es imposible contestar con precisión (). En cuanto a los linderos, el señor encargado de la finca en litigio nos manifiesta que sus linderos son: norte Millan Christian Miguel, al sur: Christian Miguel Millan, este: Christian Millan, oeste; Roque Elena. () El predio no se encuentra cercado y forma parte de toda la extensión del campo. () El campo objeto de la litis se encuentra desmontado no en su totalidad, en él se sembró maíz, 20 hectáreas aproximadamente, 10 hectáreas de zapallo aproximadamente, pero se observa a 500 metros del inmueble un galón de 40 metros de largo por 20 metros de ancho, se observa una vivienda familiar, un pozo urgente, una represa y maquinarias agrícolas. Se observa que el predio de la litis está libre de ocupantes. () Manifiesta el encargado de campo que no existe ningún

arrendatario en el inmueble”.

De la inspección ocular descripta no surge elemento probatorio que acredite antigüedad de la posesión, sólo se constata el ejercicio de actos posesorios del actor en forma actual sin poder remontarse -dado la falta de testigos- a la época en la cual comenzaron a llevarse a cabo por parte del Sr. Millan o sus antecesores. Cabe resaltar que en la descripción del inmueble se especifica la falta de alambrado del mismo.

En copia de acta de fecha 14/4/1994 emitida por el Juzgado de Paz de Taco Ralo se dejó asentado lo siguiente: “() comparece la Sra. Delfina Brito y otras DNI N° 3.949.420, con domicilio en Dos Pozos Graneros (Tuc) quien voluntariamente, y conforme publicación del diario La Gaceta, con respecto al aviso publicado por el Juzgado de Documentos y Locaciones de la IX Nominación del Centro Judicial de la Capital, en autos caratulados: juicio: Soc. Ind. Americana Maquinaria Di Tella Ltda. Vs. La Casa de las Heladeras y Televisores SA s/Ejecución Hipotecaria” cita a los ocupantes de fracciones que se encuentren dentro del inmueble ubicado en estancia “Los Britos” Dpto. Graneros de la Provincia de Tucumán con los siguientes linderos: Al Norte: Río Marapa; lote N° 4 de José Brito y otros; lote N° 2 de Facundo Lazarte. Al Sud; con Dpto. Guasayan. Al Este: Estancia Albornoz y Estancia Chiozza. Al Oeste: con lotes N° 2 y 4, inscriptos al libro 2 folio 86/89-Serie C. Manifiesta el declarante que posee 350 hectáreas, las que se encuentran ubicadas eny dentro de los siguientes linderos. Al Norte: Néstor Rolando Brito. Al Sud: Zoilo Enrique Brito. Al Este: Santos Brito. Al Oeste: Luis Martin. Y que lo hace en calidad de poseedores legítimos desde tiempos inmemoriales. Presentado la siguiente documentación: Convenio de División de Condominio”.

En relación al acta citada, la misma tiene el carácter de una manifestación unilateral que no fue objeto de comprobación por el Sr. Juez de Paz actuante quién se limitó a transcribir lo que la Sra. Brito expuso y si bien se agrega la palabra “otras” -entiéndase personas- no se las individualiza como tales, haciéndose referencia a sólo una.

Con respecto a las pruebas testimoniales el testigo Héctor Eduardo Tapia manifestó que conoce Las Ánimas Dpto. Graneros porque vive ahí, que de nombre conoce a Delfina Antonia, Juana Carmen Santos y Emilia Britos Zoilo Enrique y Nestor Ronaldo Brito Jose ,Rene Soria y Justino Correa y personalmente a Zoilo Britos porque vive al lado de la propiedad de Millan, a los demás no sabe dónde viven, que Zoilo viva en las tierras de ahí y era poseedor, que lo que tenía era un par de animales otra actividad no desarrollaban porque era campo con monte, que lo conoce a Zoilo aproximadamente hace 6 años, que vendió el inmueble al Sr. Millan y que a la fecha los tiene Crithian Millan, que Millan hace agricultura en la propiedad, siembra el campo.

A su turno Carlos Ramón Ortiz dijo que conoce la zona de las Animas Dpto. Graneros porque trabaja haciendo changas por la zona, que de nombre conoce a Delfina Antonia, Juana Carmen Santos y Emilia Britos Zoilo Enrique y Nestor Ronaldo Brito Jose ,Rene Soria y Justino Correa y personalmente a Zoilo Britos porque trabaja en la zona, que Zoilo Britos vivía en Las Animas, que desconoce la cantidad de terreno que tenia, que una parte colinda con Christian Millan, que el terreno que tenia Zoilo era todo monte, que no desarrollaba ninguna actividad económica sobre el campo, que no sabe si Zoilo Brito vendió esa parte y que al día de hoy lo posee Christian Millan, que hace cultivo.

Acto seguido declara Daniel Omar Graneros quien expuso que conoce Las Animas porque es prestador de servicios y sembraba para esa zona, que no conoce a Delfina Antonia, Juana Carmen Santos y Emilia Britos Zoilo Enrique y Nestor Ronaldo Brito Jose, Rene Soria y Justino Correa, que al día de la fecha la propiedad la tiene Christian Millan, que hacen agricultura, soja, maíz. A las preguntas del letrado Geria respondió que hace siembra y presta servicios a un par de kilómetros de

ahí la finca de Poblador.

José Enrique Graneros expuso que conoce Las Animas porque trabaja con su hermano Daniel prestando servicios, que no conoce a Delfina Antonia, Juana Carmen Santos y Emilia Britos Zoilo Enrique y Nestor Ronaldo Brito Jose ,Rene Soria y Justino Correa, que a la fecha los fundos del juicio los posee Christian Millan, que pasan por ahí por eso saben, que el Sr. Millan hace agricultura, soja y maíz. A la pregunta del letrado Geria dijo que conoce al Sr. Millan de hace 10 años, que desarrolla la actividad con su hermano hace 15 años aproximadamente, que trabajó en distintas zonas, que empezó a trabajar a los 18 años.

Nuevamente concurre Héctor Eduardo Tapia para llevar a cabo la prueba de reconocimiento. Al ponerse a la vista el contrato de locación de servicios para extracción de leña con fecha 13/12/2016, el Sr. Tapia reconoce el contrató que firmó.

A continuación depone Maria Alejandra Bustamante quien manifestó que conoce a la Fundación Madariaga, que visitó el predio en litigio porque lleva adelante un plan para conservar el bosque nativo, que recorrió toda la parte de ambos lados de la ruta por lo que conoce el predio, que fue hasta diciembre de 2019 que vino la pandemia, que no conoce ni vio al Sr. Millan en la propiedad ni a persona alguna, que la Fundación hace un inventario de los árboles, que hay una persona que va con ella con el auto y en Lamadrid hay una chica que sabe que ellos van a trabajar ahí. A la pregunta del letrado Geria responde que trabaja en la zona desde el año 2006, que cuando empezaron a ver como avanzaba la frontera agrícola a partir del 2014 comenzaron a gestionar proyectos por la ley de bosques que salieron en el año 2015.

Por último Enrique Doroteo Oribe indicó que conoce el campo y a la Sra. Madariaga porque trabajó con la Sra. Alejandra haciendo los experimentos de la planta, que le ayudaba a la Sra. de las plantas, que visitaba el predio en el período de la pandemia, que hace 15 años que recorre el campo de la Sra. Madariga, que nunca vio a Millan en el campo, que la Sra. Madariaga andaba en el campo también. A la pregunta del letrado Geria dijo que fue luego de la pandemia y vio un portón y papa que no vio antes, que hace más de 15 años que trabaja en el campo y recorre el campo de la Sra. Madariaga. A la aclaratoria del letrado Kaenel dijo que para tomar muestras no se introdujo en el campo del Sr. Millan, Sotelo y Poblador, que siempre entró en campos de la Fundación Madariaga y jamás encontró alambres.

Con respecto a lo depuesto por los testigos Héctor Eduardo Tapia, Carlos Ramón Ortiz, Daniel Omar Graneros, José Enrique Graneros, si bien fueron coincidentes en manifestar que el Sr. Millan posee el inmueble objeto de la litis y realiza actividades de agricultura, no precisaron aproximadamente la fecha a partir de la cual el actor lleva a cabo las actividades que mencionaron. Cabe destacar que los Sres. Héctor Eduardo Tapia y Carlos Ramón Ortiz manifestaron conocer al Sr. Zoilo y que el terreno que tenía era todo monte. Es decir que conforme a los testimonios expresados no surgen acreditados actos posesorios por parte del Sr. Zoilo antes de la cesión al Sr. Millan.

Por otro lado los testigos Maria Alejandra Bustamante y Enrique Doroteo Oribe manifestaron que concurrieron al predio hasta el año 2019 y no advirtieron la presencia de persona alguna.

De la conjunción de todas las testimoniales surge que la posesión del Sr. Millan se remontaría al año 2020. No obstante ello obra en autos contrato de locación de servicios para extracción de leña con fecha 13/12/2016, entre el Sr. Tapia y el Sr. Millán cuyo objeto se encuentra dentro del fundo de esta litis por lo que entiendo que la celebración del citado contrato lleva ínsito el ejercicio de un acto posesorio que retrotraería hasta el año 2016 la posesión del inmueble por parte del Sr. Millán.

En el caso de la cesión de acciones y derechos hereditarios otorgada por Delfina Brito, Antonia Brito, Juana Carmen Brito, Santos Brito y Emilia Brito a favor de Christian Millan en fecha 16/6/2006; cesión de acciones y derechos hereditarios otorgada por Zoilo Enrique Brito, Néstor y Rolando Brito a favor de Christian Millan en fecha 4/8/2006; cesión de acciones y derechos hereditarios otorgada por Justino Correa con el asentimiento conyugal de Maria Estela Jerez a favor de Christian Millan en fecha 6/8/2008 y cesión de acciones y derechos posesorios otorgada por José Rene Soria con el asentimiento conyugal de Aurisela Roldan a favor de Christian Millan en fecha 5/1/2007, las mismas no encuentran sustento fáctico en elementos probatorios que acrediten el ejercicio de actos posesorios por parte de los Sres. cedentes el período anterior a la celebración de las citadas cesiones

Conforme a un detallado análisis de la prueba producida entiendo que no se acreditó la posesión alegada -sucedida- por el término legal. Ello por cuanto para transmitir derechos posesorios -por acuerdo de partes- debe acreditarse el vínculo jurídico y el hecho independiente de la posesión por parte del antecesor, lo que no pudo corroborarse y por tanto, no pudo adicionarse al tiempo de posesión alegado por el actor el de sus anteriores predecesores. Si bien no es necesario demostrar año por año que se ha poseído el inmueble, abarcando en forma exhaustiva todo el plazo de prescripción, resulta lógico requerir que comprendan, que se extiendan, por buena parte de ese lapso (SCBA DJBA 111-77 y ED 116-638), lo que implica la realización de actos posesorios en forma sucesiva durante el tiempo requerido por la ley, ya que inexorablemente el ejercicio de un señorío fáctico efectivo ha de dejar vestigios. Resulta por lo menos llamativo que en los cuatro instrumentos donde constan las cesiones se lee: “La fracción se encuentra en su totalidad con montes ()”, lo que denota la falta de ejercicio de acto posesorio alguno. Las testimoniales de los Sres. Héctor Eduardo Tapia y Carlos Ramón Ortiz dan cuenta que el inmueble perteneciente al Sr. Zoilo -una de las partes cedidas- era un monte y conforme a la inspección ocular el inmueble de litis ni siquiera estaba alambrado.

Al respecto nuestra Corte dijo: “Esta Corte ha señalado que para obtener la declaración judicial de que el actor ha adquirido el dominio del inmueble usucapido conforme lo disponen los arts. 4015 y 4016 del Código Civil, el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión, lo que no verifica en la especie. También ha establecido esta Corte que para que proceda la accesión de posesiones, el actor debe probar tanto el vínculo jurídico que uniría su posesión con la de su antecesora hasta cubrir el lapso temporal legal, como los actos posesorios suyos y de aquella, pues esta accesión se funda en que el vendedor traspasa a su sucesora a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión, por lo que el prescribiente, para completar el período requerido, debe necesariamente probar la posesión ejercida por sus antecesores, con la debida acreditación de todos sus elementos constitutivos (corpus y ánimos), además de su carácter público, pacífico e ininterrumpido (CSJT, sentencia N° 624 del 08/8/2001) (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal, “s/ Prescripción Adquisitiva”; Sentencia n° 934 de fecha 1/9/2015).

En definitiva no se acreditaron actos materiales que corroboren el ejercicio de la posesión por parte de los Sres. Delfina Brito, Antonia Brito, Juana Carmen Brito, Santos Brito, Emilia Brito, Zoilo Enrique Brito, Néstor Rolando Brito, Justino Correa y Rene Soria y la mera ocupación no implica posesión animus domini por más prolongada que sea ésta.

La jurisprudencia tiene reiteradamente dicho que el ingreso a un inmueble no presume existencia de posesión animus domini, por prolongada que haya sido la permanencia en él. No basta la mera detentación de la cosa, pues lo contrario importa confundir ocupación con posesión (CNCiv., sala D, 18/12/81, J. A., 1983-I, p. 360). De allí que sea exigible a quien inició el contacto con la cosa con un título de mero tenedor la prueba categórica sobre el comienzo de la posesión, o, lo que es lo mismo,

la fecha de la interversión del título por el que la tenencia pasó a ser con "animus domini" (STJ en "Cirimele de Cavaglia Risia Doelia C/ Norma Cecilia Charles y/o Norma Lorena Gómez S/ Reivindicación", Expediente N° C01 - 21970/6, Sent. Civ. N° 8 del 6 /02/2018; "Lugo De Veron, Lucia C/ Alfredo Luis Tripaldi Y/O Q.R.P. Y/O Quien Se Crea Con Derechos S/ Prescripción Adquisitiva", Expediente N° C06 - 7635/3, Sent. Civ. N°127 del 7/11/2018; SC Buenos Aires, 5/3/85, J. A., 1985-IV, p. 174. Rev. L.L., t. 1985-D, p. 11). Es que, la satisfacción por el usucapiente de la carga de acreditar desde cuándo posee el inmueble con animus domini, resulta imprescindible a fin de poder tenerse por cumplido el plazo legal.

Por lo expuesto concluyo que la parte actora Christian Miguel Millan no ha conseguido probar los extremos previstos en los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil por lo que corresponde revocar la sentencia de primera instancia.

Las costas de la acción por prescripción deducida por la parte actora se imponen al actor vencido Christian Miguel Millan en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCCT).

Por lo expuesto el agravio deviene admisible.

9.- En materia de costas de la alzada, atento al resultado arribado, se imponen a la parte actora vencida Christian Miguel Millan, conforme al principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 CPCCT).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Maria Cecilia Menedez dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I).- HACER LUGAR al desistimiento formulado por el letrado Enrique Kaenel, en representación de Christian Miguel Millan, respecto del recurso de apelación deducido en fecha 4/3/2022 en contra de la sentencia n° 545 de fecha 20 de diciembre de 2021, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nom. del Centro Judicial de Concepción, con costas a la parte que desiste en virtud del art. 62 del CPCCT.

II).- HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por Adriana Marta Madariaga, en el carácter de apoderada de Fundación Madariaga, contra la sentencia n° 545 de fecha 20 de diciembre de 2021, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común II° Nom. del Centro Judicial de Concepción. En consecuencia se dispone: 1) NO HACER LUGAR a la acción de prescripción incoada por la parte actora Christian Miguel Millan. 2) Costas de la acción por prescripción adquisitiva se imponen a la parte actora vencida Christian Miguel Millan, conforme a lo considerado.

III).- COSTAS: del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada Fundación Madariaga a cargo de Christian Miguel Millan, por aplicación del principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 CPCCT).

IV).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dra. María Cecilia Menendez

ANTE MI: Firma digital: Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria

Actuación firmada en fecha 27/11/2024

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=MENENDEZ Maria Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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