



Expediente: 4546/18
Carátula: OLMOS JUANA RITA C/ MENDEZ MARTIN RAMON S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4
Tipo Actuación: FONDO CON FD
Fecha Depósito: 18/03/2025 - 00:00
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30716271648513 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO IVª NOM., -DEFENSOR DE AUSENTES
27224610322 - OLMOS, JUANA RITA-ACTOR/A
90000000000 - MENDEZ, MARTIN RAMON-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial 2° Nominación

ACTUACIONES N°: 4546/18



H102345405469

JUICIO: "OLMOS JUANA RITA c/ MENDEZ MARTIN RAMON s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA".
Expte. n° 4546/18

San Miguel de Tucumán, 17 de marzo de 2025

Y VISTO: Para dictar sentencia en esta causa.

ANTECEDENTES:

En fecha 27/12/2018 interpone demanda Juana Rita Olmos, DNI 5.625.350, con el patrocinio de la letrada Carla Marcela Sarmiento Pozza, respecto al inmueble ubicado en calle Paysandú N° 1574, Tafí Viejo, Tucumán, individualizado según datos de catastro como Circunscripción I, Sección G, Lámina 127A, Parcela 16A, Padrón 180597, Matrícula 2346, Orden 1685, con datos registrales: Libro 53, Folio:281, Serie B/Año 1941, con una superficie según mensura de 3.020,9739 m2, en contra de Martín Ramón Mendez.

Señala qque ocupa l inmueble objeto de este juicio desde marzo de 1973, ejerciendo la posesión de manera pública, pacífica, ostensible y continua, detentando el corpus y el animus domini a título personal y exclusivo y se comporta como dueña a la vista de todos hace prácticamente 46 años.

Refiere que en un principio el predio era un terreno baldío abandonado, cubierto de árboles añosos, altos y espinosos arbustos y malezas por doquier que albergaban todo tipo de alimañas, por lo que realizó un arduo desmonte y limpieza.

Relata que a través del tiempo fue haciendo un sin número de mejoras, precisando que construyó canales y montículos de defensa contra torrentes de agua y lo alambró.

Expresa que también construyó un galpón de 6m por 2m, y posteriormente construyó otro de 4m por 6m donde guardó el alimento para los animales y elementos de labranza, una galería y puso una prefabricada.

Asimismo, realizó plantaciones de naranjos, limones, mandarinas, paltas etc.

Destaca que en ese terreno ha criado y hasta hoy lo hace vacas, llegando a tener 30 cabezas y 15 caballos y que también tuvo un criadero de chanchos con más de 100 cerdos (entre madres, padrillos y crías) y actualmente tiene alrededor de 40 cerdos.

Señala que durante años y con grandes sacrificios fue construyendo y manteniendo el inmueble objeto de esta usucapión.

Asevera que abonó durante largos años impuestos provinciales y tasas municipales -cuyos recibos acompaña como prueba- y que todos los pagos fueron realizados en el carácter de dueña conjuntamente con su familia que poseen esa tierra por más de 44 años.

Cita derecha, ofrece prueba documental/instrumental, inspección ocular y testimonial y solicita que le conceda Beneficio de litigar sin gastos.

En fecha 01/04/2019 se agrega documentación original.

En fecha 29/04/2019 se otorga el Beneficio para litigar sin gastos a Juana Rita Olmos DNI N° 5.625.350.

En fecha 25/07/2019 Secretaria electoral informó que el ciudadano Martín Ramón Mendez, MIN 3.581.193, registra domicilio en Av. Alem 1673, Tafí Viejo Tucumán, y que falleció el 03/01/1969.

Por providencia notificada en fecha 09/08/2019 se ordenó librar oficio a mesa de Entradas Civil de este Poder Judicial a fin de que informe si se encuentra abierto el sucesorio de Martín Ramón Méndez.

En fecha 22/08/2019 Mesa de Entradas Civil, informó que no registra sucesión abierta a su nombre.

En fecha 26/09/2019 la parte actora denuncia medidas y linderos del inmueble objeto de la litis: del 1-2=80,76 m (linda con Rosa del Carmen Mendez Padron 482760), del 2-3=36.50 m (linda con Teodosia Martina Mendez, Padrón 520005); del 3-4=78,23 (linda con calle Paysandú) y del 4-1m (linda con Hugo Liberdan Corolario-Orlando Bocanera Padrón 180598).

Por providencia de fecha 15/11/2019 se ordena librar oficio a Registro Inmobiliario, Catastro Parcelario e inmuebles fiscales requiriendo informes de ley, y a Catastro Parcelario a fin de que informe sobre la última valuación del inmueble en cuestión.

En fecha 06/12/2019 Dirección General de Catastro de Tucuman informa que el inmueble identificado padrón catastral 180.597 no figura en sus archivos como Propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

En fecha 11/03/2021 Dirección General de Catastro contesta oficio y dice “ 1) Padrón N°180.597 INSCRIPTA en el Registro Inmobiliario en Libro y Folio Libro: 53-Folio 281 Serie B- Año 1941 a nombre de, MENDEZ MARTIN RAMON s/DNI. 2) sobre el padrón se registran plano de prescripción adquisitiva N° 77077/2018-eXPTE n° 31328/G-2017 a nombre de OLMOS JUANA RITA DNI N°5.625.350. Asimismo, informa los datos del Padrón: Circ I, Sec: G; Lám.:127 A; Parc 16 A; Padrón

180597; Matrícula Catastral 2346; Orden 1685, Ubicación Calle Paysandú N°1574 Dpto Tafí Viejo. Superficie 3020.9739 m2. La mensura realizada involucra de forma total el padrón 180597.

En fecha 07/04/2021 se tiene por iniciada por Juana Rita Olmos la presente litis por prescripción adquisitiva del inmueble mencionado y se ordena citar a Martín Ramón Méndez y/o sus herederos y/o quienes se considerasen con derechos sobre el inmueble objeto de la litis a fin de que dentro del término de seis días se apersonen y comparezcan a estar a derecho en el presente juicio bajo apercibimiento de designárseles como su legítimo representante al Sr. Defensor Oficial de Ausentes que por turno corresponda. Asimismo, se ordena publicar edictos en el Boletín Oficial por el cinco días, libre de derechos (Ley 6314) y la anotación preventiva de la litis sobre la propiedad ubicada en la localidad de Tafí Viejo, Dpto. Tafí Viejo, provincia de Tucumán, sita en calle Paysandú N°1574, inscripta en el Registro Inmobiliario con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón: 180597; Matrícula: 2346, Orden: 1685; Circ.: I; Secc.: G; Lámina: 127A; Parcela: 16A; Antecedente Registral: Libro 53, Folio 281, Serie B, Año 1941.

En fecha 18/05/2021 la apoderada de la actora adjunta publicaciones de edictos, por lo que en fecha 21/05/2021 se remite el expediente al Sr. Defensor de Ausentes.

En fecha 24/08/2021 el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación Roberto Paz, contesta la demanda, solicitando su rechazo.

En especial, niega que en la actora se encuentre en posesión del predio de marras desde el año 1973, que durante aproximadamente 46 años la actora hubiere ejercido la posesión del inmueble animus domini, que en un principio el inmueble hubiere sido un terreno baldío, cubierto de árboles añosos altos y espinudos, arbustos malezas, que la accionante hubiere efectuado sendos actos posesorios en el predio tales como canales y montículo de defensa con torrentes de agua, cerramiento, construcción de un galpón, etc, y que la actora hubiere oblado los impuestos, tasas y contribuciones que gravan al predio.

Sostiene que no están cumplidos los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción (corpus y animus, posesión pública, continua y ostensible por espacio de más de veinte años) y se opone al agregado de cualquier documentación que no hubiese sido ofrecida y adjuntada en las formas establecidas por los Arts. 279/80 del CPCCT, negando virtualidad y legitimidad a la ya acompañada.

En fecha 09/09/2020 se abrió la presente causa a pruebas.

En fecha 03/08/2022 se celebró la primera audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la cual el Juez Subrogante proveyó las pruebas ofrecidas por las partes.

En fecha 10/10/2022 se tiene por presentada a la actora con nuevo patrocinio letrado de Elisabeth Fabiana Condori, MP 6338.

En fecha 13/09/2022 tuvo lugar la 2da. de manera presencial la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva, en la cual tomé declaración a los dos testigos propuestos en el cuaderno de pruebas del Actor N°3.

En dicho acto, la Secretaria realizó la lectura de las pruebas producidas en la causa. A las pruebas de la actora: A1 Documental: admitida, A2 Informativa parcialmente producida, el Registro Inmobiliario no respondió, A3 Testimonial a producirse A4 producida y a las pruebas de la demandada: D1 Instrumental: admitida. Finalmente, alegaron oralmente los letrados presentes.

En fecha 08/02/2023 la Fiscalía Civil y del Trabajo presenta su dictamen, en el cual estima que “corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva incoada por la actora.

En fecha 29/04/2024 la causa pasa a despacho para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1. Las pretensiones. Los hechos. En fecha 27/12/2018 Juana Rita Olmos inicia demanda de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Paysandú N° 1574, Tafí Viejo, Tucumán, individualizado según datos de catastro como Circunscripción I, Sección G, Lámina 127A, Parcela 16A, Padrón 180597, Matrícula 2346, Orden 1685, con datos registrales: Libro 53, Folio:281, Serie B/Año 1941 con una superficie según mensura de 3.020,9739 m², en contra de Martín Ramón Méndez.

Afirmando que ocupa el inmueble objeto de este juicio desde marzo de 1973, ejerciendo desde entonces la posesión de manera pública, pacífica, ostensible e ininterrumpida, precisando los innumerables actos posesorios ejercidos desde entonces, detentando el corpus y el animus domini a título personal y exclusivo a la vista de todos.

Corrido el traslado de la demanda a Martín Ramón Méndez y/o sus herederos y/o quienes se considerasen con derechos sobre el inmueble objeto de la *litis* (ver providencia del 7/04/2021), en fecha 24/08/2021 se presenta el Defensor Oficial de Ausentes y contesta demanda por los herederos de Martín Ramón Méndez, solicitando su rechazo por no encontrarse reunidos los extremos de procedencia de la acción.

Así, del modo en que ha quedado trabada la *litis*, advierto la existencia de hechos, controvertidos y de justificación necesaria en lo que respecta a la ocupación del inmueble por la actora, el carácter en que la hizo y el tiempo al que se remontaría la misma, puntos sobre los cuales deberá versar la prueba.

2. Ley aplicable. Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo y atento a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde que me pronuncie sobre la ley aplicable al presente caso.

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

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

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

4. Las Pruebas. Aclarado ello, corresponde analizar si se encuentran reunidos en cabeza de la actora los requisitos fácticos y jurídicos para adquirir el dominio mediante el referido instituto, a lo que me abocaré en lo que sigue.

Ante todo es preciso señalar que en los procesos de prescripción adquisitiva es necesario acreditar los extremos exigidos por la ley de manera insospechada, clara, cabal y convincente, y que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de adquisición del dominio.

Por ello debe recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja que lleven al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran cumplidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada, atento las consecuencias que la decisión trae aparejada, y al encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes litigantes. En las condiciones expuestas, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente.” (CSJT, Mamaní, Carlos Alberto s/ Prescripción adquisitiva, Sentencia N° 210, del 28/03/01).

5. La posesión. Sus elementos. Al respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo con ánimo de dueño o animus domini.

En este punto, nuestro codificador Vélez Sarsfield, la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos: uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad (el “señorío fáctico” al que aludía López de Zavalía). Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido.

Por otro lado, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscripto como tal.

En el caso, de los informes emitidos por la Dirección General de Catastro y por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán surge que el inmueble objeto de esta litis si corresponde se encuentra inscripto bajo L 53-F 281-5B- Tafí. (ver página 43/46 Expediente digitalizado)

El art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, en este caso, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto, si bien no se ha podido determinar el paradero de los herederos de quien figura inscripto como titular registral del inmueble, en tanto no existe sucesorio abierto a su nombre conforme surge del informe de Mesa de Entradas del Centrp Judicial Capital de este Poder Judicial, se han publicado edictos a fin de que se presenten todas aquellas personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble, y, al no haberse realizado presentación alguna, asumió la representación el Defensor de Ausentes, por lo que el derecho de defensa en juicio se encuentra garantizado.

Asimismo, consta en la causa copia de plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 71399/15 (ver página 41 expediente digitalizado), Expte. N° 31328-G-2017, suscripto por el Ing. Agrimensor Leandro Giobellina, Prof. 817, y aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b ley 14.159). Instrumento con el que se encuentra satisfecho el requisito de ley, encontrándose individualizado el bien a prescribir que no es otro que la superficie poseída.

No obstante, es preciso aclarar que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión y no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años.

Conforme lo anticipé, para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que la poseedora no sólo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad y que acredite fehacientemente cuándo comenzó a poseer para sí a fin de poder tener por cumplido el plazo legal.

En este caso la actora manifiesta que tiene la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble desde “marzo 1973” y que al tiempo de la interposición de la demanda se encuentra “próximo a cumplir 46 años”, por lo que debo introducirme en el análisis de la prueba y a los fines de determinar si logró acreditar el cumplimiento del plazo exigido por ley.

La prueba de la posesión actual y el estado de la misma se efectiviza principalmente a través de una inspección ocular o un informe socio-ambiental. En tal sentido, en fecha 25/08/2022 se agrega el acta de inspección ocular practicada por el Ayudante Judicial Luis Francisco Chico, quien se constituyó en el domicilio indicado, sito en calle Paysandú 1574 y fue “atendido por la Sra. Olmos Juana Rita , DNI N° 5.625.350 y su abogada Carla M. Sarmiento Pozza, dijo lo siguiente “el inmueble se trata de un terreno amplio que a la vista resulta acorde a las medidas de mensura 78,23 metros de frente por 36,5 de fondo hacia el este y 39,5 hacia el oeste. La mayor parte del terreno está cubierta de césped, plantas y árboles. Dentro del terreno hay algunos alambrados que separan sectores dedicados a distintos propósitos según la Sra. Olmos. Hacia el este hay un sector con césped intacto y al fondo una galería /cobertizo que se utiliza como depósito de diversos elementos. Esta estructura figura en el plano de mensura adjunto con medidas de unos 5 metros por 6 metros. Hay también un gallinero y una huerta. La Sra. Olmos declara que los únicos ocupantes del terreno son ella misma y su hermana María Epifania Olmos DNI 4.463.695. Dice que ocupan el terreno (aunque no como vivienda, sino que vivirían en una casa contigua que correspondería a otro padrón inmobiliario) desde hace más de 40 años sin que jamás hayan tenido inconvenientes o reclamos de sujeto alguno. La abogada aclara que serían unos 50 años. En el límite del terreno se construyó una pared de cemento de media altura para evitar que se inunde el inmueble vecino en caso de lluvias. Al oeste de ese sector hay 4 caballos, mantenerlos alejados de la planta y del cobertizo sería el propósito del alambrado interno. En el frente del terreno, a lo largo de la calle Paysandú, está cerrado con alambrado y postes de cemento. Se hace constar como mejora que no figura en el plano de mensura adjunto, la construcción de un galpón cerca del límite oeste del terreno. Este galpón tiene unos 4 metros de ancho por unos 6 metros de largo. Tiene base de ladrillo hueco, estructura de madera y a modo de prolongación se extiende un piso de cemento que también tendría unos 4 metros por 6” (ver cuaderno de prueba A4).

A su vez, de la prueba instrumental acompañada por la actora surge. 1) Nota dirigida al Intendente Municipal Tafi Viejo de fecha 17/09/1973, firmada por la actora; 2) Impuestos Policiales de fecha 24/02/1975; Dirección General de Rentas Municipalidad de Tafi Viejo períodos abonados años 78/79/87 1°cuota 1984, DOMICILIO paysandú S/N, nombre titular Mendez Martín, 4) Solicitud de facilidades de pago 10/01/1983 5) Recibo de conceptos varios 25/04/1990, 28/03/1994; 27/03/2006 6) Recibo 05/12/1988 desmalezamiento Paysandú 1574; 7) Arreglo de alambre Paysandú 1574 10/01/1989- 16/02/1989. Certificado Colegio Medicos Vetrianrios de Tucuman 08/05/2010, 6/07/2010 y 5/2010; 8) Facturas de Domingo Bravo Alambres tejidos 12/01/2017, 9) Certificado de libre deuda municipal 25/10/2017,10) Solicitud de regularización tributaria 02710/2017; Cisi 2018/2019 y Fotografías.

Pondero que surge de la prueba informativa A2 que la documentación acompañada por la actora perteneciente al SENASA es auténtica.

Si bien la prueba documental e informativa por sí mismas no resultan suficiente para tener acreditados los hechos posesorios, sirve para corroborar con otras evidencias probatorias las que en su conjunto forman la prueba compuesta. Además, tengo en cuenta que el inc. c) del artículo 24 de la ley 14.159 indica que en los juicios de prescripción adquisitiva "será especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión". Ello, en tanto dentro del proceso de usucapión, una de las formas de acreditar el animus domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad. "No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales- de la prescripción adquisitiva-, exteriorizando con ello el animus domini" (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3. Nro. Sent: 569. 18/12/2014).

En tal sentido, corresponde traer a colación los testimonios rendidos en este proceso. En primer lugar, declaró como testigo el Sr. Ángel Humberto Veneziano, DNI N°10.212.354, de 70 años, quién señaló que conoce a la actora hace poco más de 20 años cuando buscaba un lugar para vivir, que sabe dónde vive la actora, ya que lo hace en la misma calle que él en Paysandú 1870/74. Indica que Rita es muy querida por los vecinos y todo Tafí Viejo, y que recurren a ella por su gastronomía, tiene huerta, tenía chanchos, vacas, huevos caseros. Indica que antes buscaba la comida ahí y la leche y que el domicilio era precario. Señala que la recuerda a ella y a una hermana. Agrega que siempre pensó que ella era la dueña del inmueble. Indica que el terreno es enorme y que tiene árboles frutales y lugares para almacenar alimentos para el caballo y las vacas.

A su vez, Horacio Delfor Mendoza DNI N°17.170.372, expresó que la conoce a "Doña Rita" hace mucho, como hace 40 años, cuando él tenía 17 o 18 años y que la ayudaba a vacunar a las vacas. Indica que la actora vive en la calle Paysandú antes de llegar a la Hostería. Indicó que según lo que sabe " ella es la dueña, vive con la hermana, es la casa y un terrenito; tiene caballo y vaca para la leche, la casa es de material".

Conforme se ha sostenido, "la aptitud del testimonio como elemento de convicción debe ser apreciada por el juez según las reglas de la sana crítica, y las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de sus declaraciones, porque el valor probatorio de las manifestaciones de un testigo está vinculado con la razón de sus dichos. La sola afirmación de parcialidad o mendacidad del testigo es ineficaz para sostener la tacha formulada por la parte demandada, quien no refiere a ninguna prueba siquiera indiciaria que permita acoger la tacha, o dar por ciertas las supuestas contradicciones que se le endilgan" (CCCComún, Sala 1, Nro. Sent: 78, Fecha Sent: 17/03/16).

Respecto de la prueba testimonial se ha señalado que "aún cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta" (CApel.Civ.Com. 2ª Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, "Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros", La Ley Online, AR/JUR/19577/2008).

Así las cosas, de las pruebas aportadas, inspección ocular, testimonial -valorando especialmente que los testigos no fueron tachados- e instrumental, surge que la actora posee el inmueble objeto de la litis.

Finalmente, pondero que se cumplió con la colocación del cartel indicativo conforme Acordada n° 381/2016 de la CSJT, instalación constatada el 14/05/2021, y que transcurrió un extenso plazo sin que se hubiera formulado presentación alguna tendiente a desvirtuar o contradecir la pretensión de la actora.

En este contexto y a fin de concluir la fijación de la fecha de prescripción, tengo presente lo manifestado por los testigos, entre ellos el Sr. Mendoza dijo que conoce a la actora de “hace mucho, como 40 años”. En este sentido, destacó que entre la prueba instrumental consta nota dirigida al Intendente Municipal Tafi Viejo de fecha 17/09/1973 firmada por la actora a fin de solicitar la colocación de una lámpara para alumbrado público, lo que demuestra que la Sra. Olmos posee el inmueble desde el año por ella señalado (1973), por lo que parto de la fecha de dicha como fecha de inicio a fin de computar el plazo previsto por la ley.

De lo precedentemente expuesto, analizada las pruebas aportadas, valoradas en su conjunto, tengo para mí que ellas otorgan verosimilitud a los hechos invocados por la actora como fundamento de la pretensión, habiendo acreditado que ejerció la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble objeto del juicio por el plazo notoriamente superior a 20 años.

6. Corolario. En mérito a lo expuesto juzgo que corresponde hacer lugar a la demanda, declarando adquirido a favor de la Sra. Juana Rita Olmos el inmueble ubicado en la localidad de Tafi Viejo, Departamento Tafi Viejo, provincia de Tucumán, ubicado sobre calle Paysandú N°1574, inscripto en el Registro Inmobiliario con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón: 180597; Matrícula: 2346, Orden: 1685; Circ.: I; Secc.: G; Lámina: 127A; Parcela: 16A; Antecedente Registral: Libro 53, Folio 281, Serie B, Año 1941 compuesto de una superficie total de: 3020,9739m²; siendo sus medidas perimetrales: desde el punto 1 al 2: 80.76 mts.; 2 al 3: 36.50 mts; 3 al 4: 78.23 mts. y 4 al 1 o sea punto de partida: 39.56 mts; y sus linderos son: al Oeste: Hugo Uberdan Coriolano - Orlando Bocanera - Padrón n°180598; al Este: Teodosia Martina Mendez - Padrón: 520005; al Norte: calle Paysandú y al Sur: Rosa del Carmen Mendez - Padrón n°482760, según Plano de Mensura N° 77077/18, aprobado en fecha 09/01/2018 mediante Expte N° 31328-G-17; a partir del 17/09/1993, por ser la fecha desde que se encuentra acreditado el cumplimiento del plazo legal veinteñal para la adquisición del dominio (cfr. art. 905 CCCN) partiendo el cómputo del plazo veinteñal desde la fecha 17/09/1973, fecha de la Nota dirigida al Sr. Intendente del Municipio de Tafi Viejo.

7. Costas. En lo tocante a las costas procesales, tengo presente que en el caso se dio intervención al Defensor Oficial en representación de la parte demandada ausente. Por ello, y ante la naturaleza de la presente acción, considero que corresponde que las costas se impongan en el orden causado (art. 61 inc. 1 CPCCT), en consonancia con lo expresado por nuestra CSJT en cuanto a que: “Aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde no hay un contradictor apersonado sino que el señor Defensor de Ausentes asume dicha representación y donde tampoco cabe esperar que el Ministerio Público se allane a la pretensión -siendo razonable exigir la aportación de prueba acabada del derecho que se alega contra los intereses del ausente, en caso de prosperar la acción-, razones de equidad justifican imponer las costas en el orden causado. Esta solución guarda coherencia con la idea de que la actuación de la señora Defensora de Ausentes no genera costas y que las que deriven de la actuación del accionante, deberán ser soportadas por su parte, interesada en la demostración de los presupuestos de la acción entablada. De lo expuesto se sigue que las costas

del presente juicio serán soportadas por su orden (art. 105 inc. 1 del CPCC)” (CSJT, Capuano Aldo Mario s/ Prescripción Adquisitiva, Sentencia N° 212, Fecha: 14/03/17).

8. Honorarios. Difiero la regulación de honorarios de la profesional interviniente para la oportunidad en que exista en autos base cierta al efecto (art. 39 Ley 5480).

Por ello,

RESUELVO:

1. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por la Sra. Juana Rita Olmos, DNI N° 55.625.350, en contra de los herederos de Martín Ramón Mendez. En consecuencia, DECLARO adquirido el dominio del inmueble ubicado en la localidad de Tafí Viejo, Departamento Tafí Viejo, provincia de Tucumán, ubicado sobre calle Paysandú N°1574, inscripto en el Registro Inmobiliario con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón: 180597; Matrícula: 2346, Orden: 1685; Circ.: I; Secc.: G; Lámina: 127A; Parcela: 16A; Antecedente Registral: Libro 53, Folio 281, Serie B, Año 1941 compuesto de una superficie total de: 3020,9739m²; siendo sus medidas perimetrales: desde el punto 1 al 2: 80.76 mts.; 2 al 3: 36.50 mts; 3 al 4: 78.23 mts. y 4 al 1 o sea punto de partida: 39.56 mts; y sus linderos son: al Oeste: Hugo Uberdan Coriolano - Orlando Bocanera - Padrón n°180598; al Este: Teodosia Martina Mendez - Padrón: 520005; al Norte: calle Paysandú y al Sur: Rosa del Carmen Mendez - Padrón n°482760, según Plano de Mensura N° 77077/18, aprobado en fecha 09/01/2018 mediante Expte N° 31328-G-17; a partir del 17/09/1993.

2. PREVIO pago de los causídicos, impuesto de sellos y aportes de ley, póngase en vigencia el plano de mensura y remítase certificado catastral, a los fines de la confección del testimonio para su inscripción en el Registro Inmobiliario.

3. COSTAS por su orden, conforme lo considerado.

4. RESERVO pronunciamiento sobre honorarios profesionales para su oportunidad.

HÁGASE SABER.^{MACS}

Actuación firmada en fecha 17/03/2025

Certificado digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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