

Expediente: **4041/10**

Carátula: **MAMANI CARMEN BEATRIZ Y MAMANI RITA DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/12/2022 - 00:00**

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

900000000000 - MAMANI, CARMEN BEATRIZ-ACTOR/A

900000000000 - MAMANI, RITA DEL VALLE-ACTOR/A

30716271648511 - AUSENTES, -DEMANDADO - AUSENTE

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 4041/10



H102084211609

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 14/12/2010

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: "MAMANI CARMEN BEATRIZ Y MAMANI RITA DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Expte. n° 4041/10"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 30 de noviembre de 2022.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

A fs. 2/5, Carmen Beatriz Mamaní, D.N.I. n° 17.494.406 y Rita del Valle Mamaní, D.N.I. n° 20.222.745, con el patrocinio letrado de la Dra. Claudia Verónica Esper, promueven juicio de prescripción adquisitiva de dominio, tendiente a adquirir el dominio del inmueble ubicado en calle Lidoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad, compuesto de una superficie de 374,8593 m2, que, según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 5675/09, de fecha 06/08/2009, correspondiente al expediente n° 19318-S-09 de la Dirección General de Catastro, se encuentra individualizado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 239.202, Matrícula n° 4266, Orden n° 514, Circ. I, Secc. 12D, Mza. 12 y Parcela 43N.

Manifiestan, que se encuentran en posesión del inmueble que pretenden adquirir, posesión que a título de dueños venían ejerciendo, desde el año 1958, sus padres, Santos A. Mamaní y Rosario Ángela Pastrana, ya fallecidos, y que ahora ellas continúan, en idénticas características a la de sus progenitores. Indican ejercer la posesión a título de dueñas, de manera continua, pública, pacífica e ininterrumpida, haciéndose cargo del pago de los impuestos correspondientes al inmueble.

Sostienen, que sus padres formaron allí su hogar conyugal, en donde luego ellas nacieron y crecieron; que éstos instalaron en el año 1958 una casa prefabricada, y que a partir del año 1987 comenzaron a edificar, reemplazando poco a poco la misma, por un inmueble de material.

Relatan, que en el inmueble que pretenden adquirir, realizaron, tanto sus padres como ellas, numerosos actos posesorios, tales como la mencionada instalación de casa prefabricada y su reemplazo por vivienda de material, realización de entapiado, pago de servicios de agua, energía eléctrica, gas, teléfono, y de impuesto inmobiliario y municipal. Ofrecen prueba y acompañan documentación original detallada a fs. 260 vta.

A fs. 261, 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, a fs. 280 la Dirección General de Catastro, informa que el inmueble identificado con el Padrón n° 239.202, de calle Lidoro Quinteros n° 235 de esta Ciudad, posee como contribuyente y titular, en sus registros, a Lavarra García. Asimismo, informa que no posee inscripción por ante el Registro Inmobiliario de esta Provincia, lo que se ve corroborado por lo informado por la mencionada institución a fs. 268, en donde deja asentado que el padrón solicitado no corresponde a un antecedente registral.

Como consecuencia de ello, requerida información respecto al domicilio de quien figure como titular del inmueble por ante la Dirección General de Catastro de la Provincia, y no obteniendo resultado positivo (v. contestación de oficio del Juzgado Electoral de fs. 305 vta. y de Mesa de Entrada Civil del Poder Judicial de Tucumán de fs. 312), mediante providencia de fecha 24/04/2013 se dispone citar al nombrado, y/o sus herederos, y/o quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble, a fin de corrérseles traslado de la presente demanda, mediante publicación de Edictos.

Publicados los mismos (v. fs. 377/380), y no presentándose persona alguna, mediante providencia de fecha 09/02/2015, se dispone remitir las presentes actuaciones al Defensor de Ausentes.

A fs. 385, la Sra. Defensora de Ausentes de la Ila. Nominación contesta demanda, solicitando se rechace la misma, por los argumentos allí vertidos.

A fs. 388, mediante providencia de fecha 18/03/2015, se dispone la apertura de la presente causa a pruebas.

Ofrecida y producida la prueba, conforme dan cuenta los informes actuariales de fs. 418 y 469, se ponen los autos para alegar, y se agregan los alegatos presentados por la parte actora (fs. 478/484).

Practicada a la planilla fiscal (fs. 510), obtenido el beneficio para litigar sin gastos por la parte actora (v. Sentencia de fecha 22/12/2014), y por lo que se la declara exenta de abonar la misma (v. providencia de fecha 15/05/2018), y emitido el dictamen por parte de la Sra. Agente Fiscal (fs. 518), quedan los presentes autos en estado de dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

A fs. 2/5, Carmen Beatriz Mamaní, D.N.I. n° 17.494.406 y Rita del Valle Mamaní, D.N.I. n° 20.222.745, con el patrocinio letrado de la Dra. Claudia Verónica Esper, promueven juicio de prescripción adquisitiva de dominio, tendiente a adquirir el dominio del inmueble ubicado en calle Lidoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad, en tanto sostienen ser continuadoras de la posesión que venían ejerciendo sus padres, desde el año 1958.

A fin de precisar el objeto del juicio, adjuntan Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 5675/09, de fecha 06/08/2009, correspondiente al expediente n° 19318-S-09, en el que se identifica el inmueble a prescribir como ubicado en calle Lídoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad, compuesto de una superficie de 374,8593 m², e individualizado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 239.202, Matrícula n° 4266, Orden n° 514, Circ. I, Secc. 12D, Mza. 12 y Parcela 43N.

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. 280 la Dirección General de Catastro, informa que el inmueble identificado con el Padrón n° 239.202, de calle Lidoro Quinteros n° 235 de esta Ciudad, posee como contribuyente y titular, en sus registros, a Lavarra García. Asimismo, informa que no posee inscripción por ante el Registro Inmobiliario de esta Provincia.

Requerida información respecto al domicilio de Lavarra García, y no obteniendo resultado positivo (v. fs. 305 vta. fs. 312), mediante providencia de fecha 24/04/2013 se dispone citar al nombrado, y/o sus herederos, y/o quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble, a fin de corrérseles traslado de la presente demanda, mediante publicación de Edictos.

Publicados los mismos (v. fs. 377/380), y no presentándose persona alguna, mediante providencia de fecha 09/02/2015 se dispone remitir las presentes actuaciones al Defensor de Ausentes.

A fs. 385, la Sra. Defensora de Ausentes de la Ila. Nominación contesta demanda, solicitando se rechace la misma, por los argumentos allí vertidos.

De esta manera queda trabada la litis.

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 señala 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. CAMARA 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”.

Con respecto, al carácter de la prescripción adquisitiva y la exigencia probatoria, nuestros Tribunales han establecido que: “Tal como lo expresa el art. 2510 del CC que rige al caso “el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él”. De estos autos, no surge elemento alguno que permita modificar esta situación y autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. No resultan suficientes a estos fines lo elementos acompañados por la parte actora. La mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable (arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil). Se carece de pruebas directas que permitan crear mi convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Sólo encontramos indicios y no pruebas directas de la posesión necesaria para hacer lugar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Es que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “animus domini” (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que no ha acontecido en autos”.- CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 AGUIRRE DANIEL RODOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 529 Fecha Sentencia: 23/11/2015; OTRO: “Conforme al art. 1928 CCCN, “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. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 551 Fecha Sentencia: 14/10/2015; OTRO: “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 onformar 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 - IBAÑEZ DE CORDOBA - BRAVO. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCION - Sala Unica ARROYO ELENA HERMELINDA Vs. SUELDO CHAPA MARTIN HUMBERTOY 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".*

En base a tales consideraciones, pasaré a analizar y valorar las pruebas producidas en autos. A saber: las pruebas documentales ofrecidas en el cuadernillo de prueba N° 1 del actor (fs. 391) y que se encuentran reservadas en caja fuerte de Secretaría, según cargo de fecha 04/03/2011 (fs. 260 vta.), y cuyos originales tengo a la vista, como ser: actas de nacimiento de las actoras, de fecha 09/08/1965 y 25/03/1968, de las que surge que ambas son hijas de Santos Argelino Mamaní y de Rosario Ángela Pastrana, y que ambos tenían domicilio, a esa fecha, en calle Lidoro Quintero 320 de esta Ciudad (fs. 6/7); acta de defunción de Santos Argelino Mamaní y de Rosario Ángela Pastrana, de fecha 21/07/1999 y 29/08/2001, respectivamente, de las que se desprende que, a la fecha de sus fallecimientos, ambos tenían domicilio en Lidoro Quinteros n° 335 (fs. 8/9); boletas emitidas por Agua y Energía Eléctrica, por servicio en el inmueble objeto de litis, desde fecha 12/01/1972 al 23/04/1993; boletas emitidas por EDET, por servicio de luz en el inmueble en cuestión, desde fecha 25/06/1993 al 13/11/2008; Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 5675/09, de fecha 06/08/2009, correspondiente al expediente n° 19318-S-09; boletas emitidas por Gas del Estado y Gasnor, respecto el inmueble en cuestión, desde fecha 04/02/1992 al 18/03/2010; facturas emitidas por Telecom, por servicio en el inmueble de Lidoro Quinteros n° 335, desde el 27/12/1999 al 21/07/2008; Solicitud de Moratoria realizada en fecha 12/08/1999 por Carmen B. Mamaní, respecto del padrón n° 239.202; boletas de impuesto inmobiliario del inmueble padrón n° 239.202, desde fecha 08/03/1991 al 12/03/2010; y boletas de pago de impuesto municipal del inmueble de calle Lidoro Quinteros n° 335, desde fecha 28/02/1985 al 10/02/2010.

Ahora bien, cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, a los fines de la computación del tiempo de la posesión ejercida por ambos poseedores, para completar el tiempo exigido por ley para adquirir por prescripción, se produce la denominada "accesión de posesiones". 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.

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 vinculo". CAMARA 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."* (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN Sala 3. Sentencia: 364 Fecha de la Sentencia: 27/09/2012. ARGUIJO AIGNER CARLOS MARIA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA).

Conforme al principio *lura novit curia* establecido en el Art. 128 CPCyCT, considero que, en el presente caso, lo invocado por las actoras es una accesión a título universal, producto de la continuidad de la posesión de sus causantes, en cabeza de sus herederos, respecto al inmueble que motiva la presente causa (art. 3410 y 3417 del Código Civil).

Ponderando la circunstancia que nos encontremos ante una accesión de posesiones a título universal (Art. 2.474 del Código Civil) deberá necesariamente acreditarse el nexo jurídico, circunstancia que en los presentes autos se encuentra acreditada con las actas de nacimiento de las actoras, Carmen Beatriz Mamaní y Rita del Valle Mamaní, de las que se desprende que ambas son hijas de Santos Argelino Mamaní y de Rosario Ángeles Pastrana (fs. 6/7), y sus respectivas actas de defunción (fs. 8/9).

Sentado ello, corresponderá, en lo que sigue, analizar si se encuentra acreditada, primero, la posesión del inmueble ejercida por los causantes, Sres. Santos Argelino Mamaní y Rosario Ángela Pastrana, y luego, la continuación de dicha posesión, en manos de las accionantes.

Son pruebas que acreditan la posesión ejercida por los causantes de las actoras, la documentación que obra agregada en autos, y ofrecidas en el cuaderno de prueba documental n° 1, que fue individualizada *ut supra*, en especial, las numerosas boletas de pago de servicios de luz, agua, gas, teléfono, y las boletas de pago de impuestos inmobiliarios municipales y provinciales, emitidas, en su mayoría, a nombre de los mismos.

Es que, 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).

En el presente caso los pagos de servicios datan desde el año 1972, y presentan regularidad a la fecha. Lo mismo ocurre con las constancias de pago de impuestos que gravan el inmueble, siendo el más antiguo de los presentados, correspondiente al año 1985.

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.

Y lo mismo cabe ponderar del pago de boletas de servicios esenciales, ya que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión, Así, se ha resuelto: *"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."* CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014.

A su vez, nuestros Tribunales han sostenido que: *"En el caso, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios puede entenderse como una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando un elemento probatorio concurrente o complementario; que se integra a las otras probanzas arrojadas por el actor respecto de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166)".* DRES.: GANDUR-GOANE-BRITO-SBDAR - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte - BERRONDO ORLANDO ROBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 986 - Fecha Sentencia: 03/11/2008 - Registro: 00024952-02).

De la referida documental considero acreditado que los causantes de las actoras, en un primer momento, y luego las propias actoras, ocuparon el inmueble objeto de este juicio, en donde habitaron y constituyeron su hogar, desde, por lo menos, el 12/01/1972, conforme surge de la boleta de servicio Agua y Energía Eléctrica más antigua adjuntada (fs.13); y tal ocupación configura un típico acto posesorio útil para fundar la prescripción adquisitiva pretendida en autos.

Por otra parte, en el cuaderno de pruebas n° 2, se produce prueba testimonial, las que coadyuvan de manera favorable a las actoras. Los testigos Livia Lilian Figueroa, D.N.I. n° 1.488.198 (fs. 405), Blanca Elma Sosa, D.N.I. n° 4.160.216 (fs. 406) y Liliana Gabriela Zelarayán, D.N.I. n° 12.918.330 (fs. 407), son coincidentes en señalar que los Sres. Rosario Ángela Pastrana y Santos A. Mamaní, residen en el domicilio de calle Lidoro Quinteros n° 335, desde, por lo menos, el año 1958; que residieron allí hasta el día de sus fallecimientos, que lo hacían junto a sus hijas, Rita y Carmen Mamaní, quienes nacieron allí y continúan viviendo en la actualidad; que lo hacían en calidad de dueños, y que tanto padres como las hijas realizaron obras en la propiedad, edificando, mejorando y ampliando la vivienda, y tapiándola.

Tales testimonios, que no fueran objeto de tacha, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble, objeto de este juicio, por prescripción.

Asimismo, en el cuaderno probatorio del actor N° 3, se produce prueba de inspección ocular. En el mismo, a fs. 414, obra agregada el acta elaborada por el Sr. Oficial de Justicia, en la que manifiesta que, constituido en el domicilio sito en calle Lidoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad, fue atendido por Rita del Valle Mamaní, quien le manifiesta que hace más de cincuenta años que, con su familia, habitan el inmueble, y que lo hace actualmente junto a Carmen Beatriz Mamaní.

Expone, que el inmueble cuenta con living comedor, cocina, baño, tres dormitorios, patio interno, garage y galería. Indica que, en algunas partes, se encuentra en etapa constructiva, donde se

observan paredes sin revocar.

Deja asentado que, al momento de realizar la inspección ocular, se presentan espontáneamente los Sres. Juan E. Ocaranza, D.N.I. n° 17.696.191, quien manifiesta conocer a las actoras desde hace más de cuarenta años, por ser su vecino. Asimismo, indica que siempre supo y vio que la familia Mamaní se comportó como dueña del lugar. Luego, constata que, acto seguido, se presenta espontáneamente María del Carmen Gabino, D.N.I. n° 16.466.735, quien afirma conocer a la familia Mamaní desde hace treinta y dos años, en los que vivieron en ese domicilio, que lo sabe por ser su vecina desde entonces, y sostiene que los mismos siempre se comportaron como dueños del inmueble.

Con posterioridad, en el cuaderno de pruebas n° 4 de la parte actora, se produce informe pericial, realizado por el Ingeniero Civil sorteado en autos, Claudio Goyechea.

En su pericia presentada a fs. 441/445, realizada el día 16/10/2015, expresa que realizado el análisis del inmueble de calle Lidoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad, en donde fue atendido por la Sra. Mamaní, y del estudio de los Planos de Mensura realizados respecto del mismo, pudo constatar que, en el Plano de Mensura confeccionado en el año 1988, se observa una construcción de madera que en la actualidad no se encuentra, debido a las nuevas edificaciones realizadas a través del tiempo. Luego, manifiesta que la parte más antigua de la construcción del inmueble, data de aproximadamente, el año 1975, y consiste en una casa de una habitación ubicada al fondo del mismo. Expresa también, que las verjas y muros del frente, datan de una fecha de realización aproximada al año 1990, al igual que los dormitorios, el baño, la cocina y comedor, todo ello de acuerdo a los materiales utilizados para su construcción. Sostiene que la losa sobre el garage y la pared medianera fueron construidas aproximadamente en el año 1999, y que se observan arreglos y refacciones con materiales nuevos realizados aproximadamente en el año 2009.

La mencionada pericia, debidamente notificada a las partes, y que no fue objeto de impugnación alguna, resulta coincidente con la demás prueba aportada y producida en esta causa, y es un elemento más para generar la convicción de que las actoras no sólo se encuentran ocupando el inmueble que pretenden prescribir, sino también que en el mismo se realizaron obras, mejoras y construcciones en el mismo, desde el año 1990 al año 2009, lo que implica la realización de un acto posesorio típico, tanto de los antecesores en la posesión, como en las actoras que continuaron ejerciendo la misma luego de su fallecimiento, que exterioriza su ánimo de dueñas, necesario para fundar la presente acción.

A mayor abundamiento, en el cuaderno de prueba informativa n° 5 de la parte actora, a fs. 451, mediante contestación de oficio de fecha 21/05/2015, Gasnor informa que, de acuerdo a sus registros, en el inmueble ubicado en calle Lidoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad, figura un servicio de gas natural a nombre del Sr. Santos Mamaní, quien solicitó su instalación y firmó la solicitud para la colocación del medidor, en fecha 01/10/1991.

Por su parte, a fs. 462/463, la Dirección General de Catastro de esta Provincia, acompaña copias certificadas de los Planos n° 56756/2009, Expediente n° 19318-S-2009, y n° 12875/1988, correspondiente al Expediente n° 12503-F-1988, que involucran el Padrón 239.202. El primero de ellos, es el realizado por las accionantes a los fines de individualizar el inmueble para interponer la presente acción de prescripción adquisitiva, y que ya fuera analizado en la presente. El segundo de ellos, consiste en un Plano de Mensura para Información Posesoria realizado por solicitud de Santos Angelino Mamaní y Rosario Ángela Pastrana, en fecha 04/10/1988.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales, informativas, testimoniales, pericial y de inspección ocular, se ha dejado establecido que las mismas

han generado la convicción de tener por acreditado que los causantes de las actoras, Sres. Santos Argelino Mamani y Rosario Ángela Pastrana, han ocupado el inmueble ubicado en calle Lidoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad,, Padrón n° 239.202, hasta antes de su fallecimiento, así como la realización de otros diversos actos posesorios, por lo que se considera que ese tiempo de posesión anterior debe ser computado en beneficio de las actoras a los fines del cómputo del plazo de posesión exigido para adquirir el dominio. Y estimo también acreditado, que tal ocupación y destino fue continuado por estas últimas hasta la fecha.

Se ha señalado que *“la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). Con palabras de Fassi: 'Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador' (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps.696/7). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios”* (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)” (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la presente acción.

Por último, corresponde aclarar que, al no haberse producido en autos ningún acto que importe una interrupción del plazo de prescripción adquisitiva invocado por las actoras, a los fines del cómputo legal, se debe tener en cuenta y sumar todo el tiempo durante el cual se desarrolló el presente juicio, hasta la fecha de dictado de esta sentencia.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El Artículo 1.905 dispone: *“La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión”*.

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, considero acreditado que Sres. Santos Argelino Mamani y Rosario Ángela Pastrana, comenzaron a poseer el inmueble ubicado en calle Lidoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad, compuesto de una superficie de 374,8593 m², que, según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 5675/09, de fecha 06/08/2009, correspondiente al expediente n° 19318-S-09 de la Dirección General de Catastro, se encuentra individualizado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 239.202, Matrícula n° 4266, Orden n° 514, Circ. I, Secc. 12D, Mza. 12 y Parcela 43N, desde, por lo menos, el 12/01/1972, conforme surge de la boleta de servicio más antigua adjuntada (fs.13), posesión que luego fue continuada por sus sucesoras, actoras en autos, Carmen Beatriz Mamani, D.N.I. n° 17.494.406 y Rita del Valle Mamani, D.N.I. n° 20.222.745. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el referido inmueble, por parte de las accionantes, el 12/01/1992.

En base a los argumentos esgrimidos por la parte actora, documentación acompañada y pruebas producidas, se corrobora la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige, sobre el inmueble descripto en las resultas de este juicio, por las actoras en autos, Carmen Beatriz Mamani, D.N.I. n°

17.494.406 y Rita del Valle Mamaní, D.N.I. n° 20.222.745., correspondiendo hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio incoada por las nombradas.

Las COSTAS de este proceso se imponen por su orden (art. 61 inc.1 CPCyCT), en razón de que la parte demandada fue representada por la Defensoría Oficial..

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por actoras en autos, CARMEN BEATRIZ MAMANÍ, D.N.I. N° 17.494.406 Y RITA DEL VALLE MAMANÍ, D.N.I. N° 20.222.745, con el patrocinio letrado de la Dra. Claudia Verónica Esper, y DECLARASE adquirido a su favor el condominio, en partes iguales, del inmueble ubicado en calle Lidoro Quinteros n° 335 de esta Ciudad, compuesto de una superficie de 374,8593 m², que, según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 5675/09, de fecha 06/08/2009, correspondiente al expediente n° 19318-S-09 de la Dirección General de Catastro, se encuentra individualizado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón n° 239.202, Matrícula n° 4266, Orden n° 514, Circ. I, Secc. 12D, Mza. 12 y Parcela 43N. No existiendo antecedentes de su inscripción en el Registro Inmobiliario, la presente adquisición deberá registrarse como originaria.

II.- FIJAR el 12/01/1992 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1.899 del actual Código Civil y Comercial (Ex Artículo 4.015 del C.C.), dando cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 1.905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.-

III.- LAS COSTAS de este proceso se imponen por su orden (art. 61 inc.1 CPCyCT).

IV.- OPORTUNAMENTE, pasen los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario. **V.-** Previo a expedir testimonio de hijuela, líbrese oficio a la Dirección General de Catastro, a fin de que por su intermedio, se sirva poner en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 5675/09, de fecha 06/08/2009, correspondiente al expediente n° 19318-S-09, y emitir un nuevo certificado catastral. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y oficiese al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción, LIBRE DE DERECHOS (Ley n° 3.413).

VI- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- 4041/10 LMA

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 30/11/2022

Certificado digital:

CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, 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>.