

Expediente: 2361/22

Carátula: LAMAS MONICA GABRIELA C/ ALTAMIRANDA TOMAS NOLVERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 17/05/2025 - 00:00

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

20341863555 - LAMAS, MONICA GABRIELA-ACTOR/A

90000000000 - ALTAMIRANDA, RAMON TIMOTEO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

ACTUACIONES N°: 2361/22



H102335498512

JUICIO: LAMAS MONICA GABRIELA c/ ALTAMIRANDA TOMAS NOLVERTO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE N°: 2361/22

San Miguel de Tucumán, 16 de mayo de 2025

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados "LAMAS MONICA GABRIELA C/ ALTAMIRANDO TOMAS NOLVERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" (Expte. N°: 2361/22 - Ingreso: 30/05/2022), de los que

RESULTA:

1. Demanda

Que en fecha 30/05/2022 se presenta la actora LAMAS MONICA GABRIELA, DNI N°27.493.596 - por intermedio de su letrada apoderada Dra. María de Lourdes Giménez, conforme Poder General para Juicios y Actuaciones Administrativas obrante en el expediente, y con el patrocinio letrado del Dr. Martín Briseño- y promueve esta acción de prescripción adquisitiva de dominio, contra el Sr. Tomás Nolverto Altamiranda, respecto del inmueble sito en calle La Plata N°1438, San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán.

Menciona que el inmueble objeto de esta litis obra inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matricula Registral N°: S-41.510, registrando como Titular de Dominio al Sr. Tomas Nolverto Altamiranda. Identificado por la Dirección Gral. De Catastro de la Provincia de Tucumán bajo la siguiente Nomenclatura Catastral: Circunscripción N°: 1 Sección N°: 17 A; Manzana N°: 20 A; Parcela N°: 11; Padrón N°: 133.765; Matricula N°: 3.635; Orden N°: 1.230. Identificado por la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, bajo la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón N°: 268.364; Circunscripción N°: 1; Sección N°: 17; Manzana N°: 0230; Parcela N°: 110. Que el inmueble se encuentra Empadronado ante la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán a nombre de Tomas Nolverto Altamiranda, bajo la Matricula Registral N°: S - 41.510. Y se ubica sobre calle La Plata N° 1.438; registra una superficie S/ Mensura de 315,20 M²; presenta la siguientes medidas perimetrales: a) De frente, en dirección al cardinal Norte, sobre calle La Plata, 11,34 M.; b) De Fondo, en dirección al cardinal Sur, lindando con 3 padrones N° 135.964 y 135.963, 11,52 M.; c) De un lado, en dirección al cardinal Oeste, lindando con padrón N° 133.764, 27,52 M; d) Del otro lado, en dirección al

cardinal Este, lindando con padrón N° 133.766, 27,64 M.

Destaca que en la documentación relativa a impuestos y servicios, el inmueble también es individualizado como sito en calle La Plata N° 1462, o La Plata N° 1440; no obstante, se trata siempre de la misma propiedad.

En su versión de los hechos, relata que en el primer semestre del año 2000, la Sra. Monica Gabriela Lamas suscribió un boleto de Compra Venta con el Sr. Tomas Nolverto Altamiranda, actual titular registral del inmueble, en virtud del cual este último vendía a la actora el inmueble cuya prescripción hoy se demanda.

Que allí se acordó que la Sra. Lamas tomase posesión inmediata del inmueble. Desde entonces la actora vive y reside en dicha propiedad, comportándose como su única y exclusiva propietaria.

Que, luego de adquirir el inmueble, la Sra. Lamas perdió contacto con el Sr. Altamiranda, razón por la que nunca se concretó la escrituración de la compra venta. Con el correr de los años, la copia del Boleto de Compra Venta perteneciente a la Sra. Lamas se perdió, permaneciendo extraviado al día de la fecha.

Alega que desde su ingreso pacifico en la heredad, durante el primer semestre del año 2000, la Sra. Lamas se ha comportado públicamente como la exclusiva propietaria del inmueble, sin que su posesión Animus Domini haya sido controvertida en ningún momento.

Comenta que la actora contrató el servicio de telefonía, se hizo cargo de los servicios de luz y gas, y regularizó las deudas impositivas del inmueble. También corresponde destacar que allí es donde desarrolló su vida y crío a sus hijos desde la adquisición del inmueble.

Sostiene que al momento de promoverse esta acción, la actora detenta la posesión Animus Domini del inmueble en forma pública, pacífica e incontrovertida, desde hace más de 20 años, quedando por tanto habilitada a demandar se declare a su favor la prescripción adquisitiva del dominio sobre la heredad, en virtud de lo normado por art. 1.899 C.C. y C.

Afirma que son prueba de ello, los actos posesorios realizados por la actora a lo largo de los años, que incluyen pero no se limitan a: la ocupación, su conservación en buen estado a lo largo de los años, la contratación de servicios, el pago de impuestos y contribuciones.

Ofrece Pruebas. Luego por presentación de fecha 30/11/2022, amplía la prueba documental ofrecida.

Así, mediante proveído de fecha 15/06/2022, se dispuso librar los oficios correspondientes a fin de determinar quiénes figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis (conf. art. 24 inc. a Ley 14.159).

Por presentación digital de fecha 25/07/2022, la Dirección General de Rentas informó que el padrón correspondiente al inmueble Padrón N°133.765 registra como contribuyente al Sr. Altamiranda Tomás Nolverto. Por su parte, por presentaciones digitales de fecha 09/08/2022, la Dirección General de Catastro comunicó que, el inmueble no se encuentra registrado como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. Asimismo informó que, según sus registros, el Padrón Catastral N° 133.765 registra como Titular Dominial a Altamiranda Tomás Nolverto, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-41510, y que existe plano de mensura para Prescripción Adquisitiva N° 71103/2015 (Expte. N° 11032/S-2015) a nombre de Lamas, Mónica Gabriela.

A continuación, por presentaciones del 16/08/2022, la parte actora acompañó copia del antecedente dominial S-41510 emitido por el Registro Inmobiliario de Tucumán como así también la constancia de la anotación preventiva de la litis en el mismo, asentada bajo el N°33044 del 28/07/2022.

Luego, en presentación de fecha 02/03/2023, la parte actora adjunta informe de la Cámara Nacional Electoral, donde consta el fallecimiento del titular registral en fecha 16/09/2000.

Así, el día 07/03/2023 se ordenó librar oficio a Mesa de Entradas de este centro judicial a los fines de que informe si se encuentra iniciado el juicio sucesorio. Mediante presentación del 28/03/2023, Mesa de Entrada del Centro Judicial Capital comunicó que se inició en fecha 02/02/2001 la sucesión

caratulada "ALTAMIRANDA TOMAS NOLVERTO C/ S/ SUCESION", bajo el Expte. N°62/01.

Librado oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación ante el cual tramitó el expediente mencionado, por presentación del 26/07/2023 el mismo informó que en fecha 09/05/2001 se dictó sentencia declarando herederos de TOMAS NOLVERTO ALTAMIRANDA a JUANA FELIPA ROJAS, en el carácter de cónyuge supérstite y a RAMON TIMOTEO ALTAMIRANDA en el carácter de hijo del causante y como herederos de JUANA FELIPA ROJAS a RAMON TIMOTEO ALTAMIRANDA en el carácter de hijo. Asimismo informo el domicilio denunciado de RAMON TIMOTEO ALTAMIRANDA es en calle Domiciano Romano 713, Yerba Buena, Tucumán.

Oficiado el Registro Civil y Capacidad de las Personas y al Juzgado Federal Secretaria Electoral a fin de que informe el último domicilio del heredero, informó en fecha 05/02/2024 que lo requerido era de imposible cumplimiento, por no contar con el DNI del mismo a los fines de su correcta individualización. Razón por la cual se libró un nuevo oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° a los fines de que se sirva informar número de DNI o cualquier otra identificación personal del Sr. Ramón Timoteo Altamiranda que figure en escritos y/o documentación presentada en esos autos -proveído del 06/02/2024-. Ante el informe negativo de nuevos datos de esta última entidad, por providencia de fecha 27/02/2024, se ordenó correr traslado de la demanda en el domicilio informado.

2. Contestación de demanda

Corrido el traslado de la demanda, el demandado Sr. RAMON TIMOTEO ALTAMIRANDA, no se presenta pese a estar debidamente notificado (véase cédula agregada en el sistema informático el día 19/03/2024), y se tiene por incontestada la demanda por providencia de fecha 22/05/2024.

3. Trámite procesal de la causa

Radicados los autos en este Juzgado a tenor de lo dispuesto en el punto V de la Acordad N°245/24, abierta la causa a prueba y convocadas las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, la misma se produjo el día 19/08/2024, por intermedio de la plataforma zoom, con la presencia de la actora Sra. Mónica Gabriela Lamas, acompañada por su letrada apoderada, Dra. María de Lourde Gimenez, y su letrado patrocinante Dr. Martín Briseño, sin la comparecencia del demandado. No siendo posible la conciliación entre las partes, se proveyeron las pruebas.

1. Por la Actora:

a.- Instrumental. Producida.

b.- Testimonial. Producida en segunda audiencia.

c.- Inspección ocular. Producida.

d.- Informativa: Producida.

Celebrado el acto de la segunda audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de la Causa para Definitiva el día 26/12/2024, con la parte actora acompañada con su letrada apoderada y letrado patrocinante, se produce la prueba testimonial ofrecida

Acto seguido, se dio por concluido el término probatorio y alegó la parte presente.

Emitido dictamen de la Sra. Agente Fiscal de la II° Nominación y abonados los derechos fiscales correspondientes, la presente causa queda en estado de dictar sentencia.

Y,

CONSIDERANDO:

1. Traba de litis

Que se presenta la parte actora LAMAS MONICA GABRIELA, DNI N°27.493.596 e inicia juicio de prescripción adquisitiva contra TOMÁS NOLVERTO ALTAMIRANDA sobre el inmueble sito en CALLE LA PLATA N°1438, SAN MIGUEL DE TUCUMAN, el cual se encuentra individualizado de la siguiente manera: Matrícula N° S-41510, Circ 1, Secc 17 A, Manz 20 A, Parc 11, Padrón N°133.765, Matrícula Catastral n°3635; Nomenclatura Catastral: Padrón N°268.364, Circ 1, Secc 17, Manz 0230, Parc 110. Alega que suscribió con el titular dominial, Sr. Tomás Nolverto Altamiranda, un boleto de compra venta en el primer semestre del año 2000, por el cual el citado le vendió el inmueble. Y que desde entonces ha ejercido posesión pacífica y continua, animus domini, cumpliendo el plazo de 20 años exigido por la ley.

Habiendo sido declarado RAMON TIMOTEO ALTAMIRANDA único heredero del titular dominial, la litis quedó trabada sólo con este.

Corrido traslado, el accionado no compareció pese a estar debidamente notificado, teniendo por incontestada la demanda por proveído del 22/05/2024.

2. Encuadre Jurídico

Preliminarmente, y atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en su art. 7: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”.

En este marco, el sub-lite será juzgado -por principio- a la luz de la legislación derogada, esto es el Código Civil (ley 340 y modif., en adelante CC), que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, CCCN; 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. 158).

Ello sin perjuicio que la nueva legislación sea considerada como un trascendente aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse.

De este modo, atento la traba de litis, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 4015 del CC, que dispone que la posesión debe ser continua por 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe (lo que se reitera en el actual art. 1899 del CCCN).

Así, quien pretende adquirir el derecho real de dominio por este modo excepcional, deberá probar el cumplimiento de los elementos legalmente exigidos para ello, esto es la posesión (corpus y ánimos) y el transcurso del tiempo.

En cuanto a la posesión, esta debe ser ostensible y continua (art. 1900 CCCN).

El código de Vélez Sársfield, además exigía que fuera ininterrumpida (art. 4016 CC). Cabe entender que la exigencia de “continuidad” del art. 1900 actual cubre también la de “ininterrupción”, pues una posesión interrumpida no es continua.

A ello, cabe agregar que, por ser este un tipo de proceso en el que está interesado el orden público, la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJT., sentencia N° 1023 del 23/12/1997 en autos “López de López, Ana María vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción Adquisitiva”. En idéntico sentido: CSJT., sentencia N° 210 de fecha 28/03/2001, sentencias N°356/2014; N° 282 del 13/4/2015 y sus citas).

Asimismo, corresponde tener presente que la Ley N°14.159 establece en su art. 24 una serie de reglas para los juicios de adquisición de dominio de inmuebles, como el de autos. En concordancia, el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán - ley 9.531 (en adelante CCCPT) contiene una serie de normas específicas aplicables a esta clase de procesos (art. 475 a 479).

En base a tales consideraciones, pasaré a continuación a analizar y valorar las pruebas producidas en autos.

3. Plano de Mensura

Considero suficiente a los fines del art. 24, inc. b) de la Ley 14.159 y art. 476, inc. 2), del CPCCT, el Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°71103/15, habiendo sido confeccionado por el Agrimensor Carlos Antonio Saez y aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 03/06/2015 en el marco del Expediente N°11032-S-15.

Así se tiene por identificado al inmueble sobre el que la Sra. Lamas pretende prescribir como el de la siguiente nomenclatura catastral: Circ: I, Sec: 17 A, Manz: 20 A, Parc: 11, Padrón: 133.765, Matrícula: 3635, Orden: 1230; Matrícula Registral: S-41.510; nomenclatura municipal: Padrón 268.364, Circ: I, Secc: 17, Manz: 0230, Parc: 110; Ubicación: Calle Ciudad de La Plata (23 SO) N°1438, San Miguel de Tucumán. Asimismo, se tiene por cierta la superficie y los linderos que constan en el mismo.

Si bien el plano de mensura identifica al inmueble conforme a derecho, tengo presente que la posesión no se prueba con la “confección y suscripción de los planos de mensura”. El plano -en principio-, no constituye acto posesorio sino que se trata de un acto voluntario y ejecutado al solo fin de promover este juicio (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, “Perez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. n°638/06, sentencia n°537 del 26/09/2017).

4. Prueba de la posesión

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 art. 4015 del CC (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se repiten en el actual art. 1899 del CCCN.

Por ello, atento los términos en que fue trabada la litis, a los fines del cómputo del plazo establecido en la ley, resulta indispensable que la actora acredite en debida forma el inicio de la posesión que invoca y que desde tal fecha mantiene la misma con las cualidades exigidas para este instituto; esto es, con carácter público, pacífico e ininterrumpido. Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que, en este medio de adquisición del dominio, la prueba debe ser contundente, clara y convincente.

Sobre el tema dijo la jurisprudencia: “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción

veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.” (Cámara Civil y Comercial Común, Concepción, Sala Única, “Arroyo Elena Hermelinda vs. Sueldo Chapa Martín Humberto y Otros s/ Reivindicación”, sentencia n°106 del 30/06/2016).

A los fines de acreditar sus dichos la parte actora adjuntó prueba documental -cuaderno de prueba A1-.

La demandante acompañó Plan de Facilidades de Pago del Impuesto Inmobiliario de la Dirección General de Rentas, de fecha 30/08/2001, donde figura como declarante "Lamas Monica G" y referido al padrón 133.765. Y otro de fecha 28/01/2004, del inmueble 133.765, emitido el 28/01/2004, donde figura como deudora la Sra. Lamas, y domicilio la propiedad objeto de litis. Además, adjuntó un Detalle Analítico del Impuesto Inmobiliario, del domicilio sito en La Plata N°1462; a pesar de que el domicilio en este último caso no resulta coincidente con el denunciado en autos como el que la actora pretende prescribir, tengo presente que figura como contribuyente el Sr. Altamiranda, Tomás Nolvertó -titular dominial- y como padrón del mismo, el N°133.765, por lo que entiendo que se trata de la misma propiedad. Este instrumento da cuenta del pago regular del impuesto inmobiliario entre los meses de enero 2010 a enero de 2015. Finalmente, constancia de libre deuda del impuesto inmobiliario del padrón N°133765 al 23/09/2021. Oficiada la Dirección General de Rentas, mediante presentación del 27/08/2024 en cuaderno de prueba A4, remitió el Detalle Analítico del impuesto inmobiliario de la propiedad, que da cuenta del pago regular del mismo hasta diciembre del año 2024.

Asimismo adjuntó boletas de servicios. A saber: A) de Telecom a nombre de la actora, referido al inmueble de La Plata N°1440, con fecha de emisión 14/12/2001 y su respectivo sello de pagado. Respecto de este servicio, corresponde señalar que en fecha 22/08/2024 -cuaderno de prueba A4- TELECOM informó que el día 06/09/2001 se dió de alta una línea de telefonía fija a nombre de la Sra. Lamas, denunciado como domicilio La Plata N°1440. Sin embargo, no existe ningún dato que me permita tener por acreditado que se trata del inmueble objeto de la litis. B) de EDET, correspondiente al inmueble sito en "La Plata N°1438", a nombre de Altamiranda Tomás abonadas, con fechas de vencimiento 24/05/2001, 24/07/2001, 25/01/2002, 25/09/2022, 27/01/2003; cuyas copias son auténticas conforme lo comunicó la empresa distribuidora de energía eléctrica el día 02/09/2024 en cuaderno de prueba A4. Asimismo, informó que el servicio de calle La Plata N°1438

fue dado de alta por el Sr. Tomás Altamiranda, sin cambios y vigente hasta el momento de su presentación. C) de GASNOR, referidos al cliente Sr. Altamiranda Tomás, domicilio postal La Plata 1438, con fechas de vencimiento: 05/04/2001, 17/08/2001, recibo con fecha de emisión 17/08/2001, 04/12/2001, recibo con fecha de emisión 12/12/2001, 04/02/2002, 02/10/2002, 03/12/2002. Oficiada la empresa, el día 02/09/2024 remitió copia de la Consulta realizada en el servicio del inmueble, el que da cuenta del pago regular del servicio de gas desde enero del año 2002 hasta agosto de 2024, sin saldo pendiente. Informó, también, que el único titular del servicio es el Sr. Tomás Nolberto Altamiranda, quien suscribió la solicitud de gas el día 19/12/1996. Igualmente, que las facturas con vencimiento en fecha 04/02/2002, 02/10/2002 y 03/12/2002 son coincidentes con la información registrada en la cuenta corriente del cliente mencionada con anterioridad. Finalmente, la actora acompañó intimación de pago Obras Sanitarias Tucumán, del inmueble de La Plata N°1438 a nombre de Altamiranda T. de fecha 03/05/2001, y una Solicitud de Plan de Financiación de Obras Sanitarias Tucumán, donde figura como responsable de pago la demandante, en su calidad de "propietaria", del domicilio objeto de litigio, de fecha 17/08/2001.

Cabe precisar que el pago de los impuestos constituye un 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. En sentido concordante, una disposición similar está contenida en el art. 478 del CPCCT. Sin embargo, a los fines de cumplir con su validez probatoria, deberá ser complementado con otras probanzas de actos posesorios.

Al respecto dijo la jurisprudencia: "En cuanto a las boletas de pago de impuestos y servicios lo primero que hay que recordar es que "por sí mismas las facturas de servicios públicos así como las boletas de pago de impuestos están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada una posesión, pues tales instrumentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba, con mayor razón resultan inapropiadas e inconducentes en el caso analizado. La jurisprudencia ha dicho que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí, la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión. Es que para adquirir la posesión ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por lo tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). El cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia 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)" (CSJT sentencia N° 210 de fecha 28/3/2001)" (ver, entre otras, Sent. N°353/2024 de este alto Tribunal)." (Corte Suprema De Justicia en los autos "Martorell, Mario Gustavo vs. Nieva, Ramon Jesus y Provincia De Tucuman s/ Prescripción Adquisitiva", Expte. N°11/22, sentencia n°1507 del 29/10/2024).

Por ello, remarco que también tengo a la vista las actas de nacimiento de los hijos de la actora. Así, las actas de fechas 10/07/2003 (nacimiento de Badia Victoria Condori Lamas) y 03/12/2014 (nacimiento de Ana Lucía Bisotti Lamas), dan cuenta de que el domiciliado denunciado fue el de La Plata N°1438; actas cuyas copias certificadas fueron remitidas por el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia de Tucumán, mediante presentación del 30/08/2024 (cuaderno de prueba A4).

A lo que cabe agregar que el acta de inspección de 25/08/2022 -en ocasión de constatar la colocación del cartel indicativo de esta acción- da cuenta que se encontraba la Sra. Lamas en el

inmueble.

Ahora bien, es cierto que la prueba documental por sí sola no resulta suficiente para desestimar o hacer lugar al pedido de declaración de adquisición de dominio a través del instituto de la prescripción adquisitiva. Ésta debe necesariamente estar complementada por otros medios probatorios. Es que el sentenciante no debe valorar solamente un medio de prueba, o todos los medios de prueba por separado, sino que debe generar una convicción desprendida de un conjunto probatorio homogéneo (cfr. C.S.J.T. sentencia n°331 del 31/05/2011).

De este modo, habiendo ofrecido la accionante prueba testimonial -en el cuaderno de prueba A2- en oportunidad de la celebración de la audiencia de fecha 26/12/2024, depusieron los testigos: Cristian Adrián Vaca, DNI 24.894.163, Myriam Elizabeth Toledo, DNI 18.203.464, y Sonia Carolina Medina, DNI 25.844.168, quiénes manifestaron ser vecinos de la Sra. Lamas.

Examinando las declaraciones de los testigos ofrecidos por la demandante surge que los testigos son coincidentes al decir que la Sra. Lamas ocupa el inmueble de forma pública hace más de 20 años. Si bien los testigos no identifican el inmueble como el sito en N°1438, su descripción -casa de dos plantas con portón y garage- coincide con la fotografía del inmueble adjunta por la parte actora en presentación del 02/08/2022. Además dieron datos precisos para permitir la identificación de la "casa de la Sra Mónica" como el del inmueble objeto de litis. Destacaron que la Sra. Lamas realizó diversas modificaciones en el inmueble, como la construcción de la planta alta, que actualmente se encuentra en excelente estado -lo que demuestra un mantenimiento de la propiedad propio de la habitabilidad-. Además, tanto la Sra. Toledo como la Sra. Medina, expresaron, que según sus conocimientos, la Sra. Lamas compró el inmueble al Sr. Altamiranda -quien residía ahí anteriormente, conforme sus declaraciones-. Cabe resaltar que los testigos dieron suficiente razón de sus dichos, fueron congruentes y consistentes en sus exposiciones, por lo que no existe motivo alguno que me permita dudar de la veracidad de sus palabras.

No debe olvidarse que la prueba testimonial debe tomarse como formando parte de un todo, cotejándose con el resto de los elementos del proceso, resultando menester conectar unos con otros dentro del esquema probatorio general. En este sentido, los testimonios vertidos, 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.

Ahora bien, surge de los testimonios efectuados que la Sra. Lamas actualmente no se encuentra en el inmueble. Circunstancia que fue verificada también por la declaración del Sr. Medina, al momento del informe vecinal confeccionado por la Policía de Tucumán, en fecha 17/10/2024 -cuaderno de prueba A3-. Ello guarda relación con lo informado en ocasión de la inspección ocular realizada el día 12/09/2024 en el inmueble sito en La Plata N°1438 -cuaderno de prueba A3-, cuando el Oficial de Justicia comunicó que fue atendido por la Sra. Mónica Gabriela Lamas, DNI 27.493.596, quien permitió el ingreso y manifestó "que vivió aquí desde el año 2000, primer semestre, aproximadamente, hasta agosto del año 2023 aproximadamente, desde entonces a la fecha aquí viven Paula María Veliz, DNI 34.185.876 -sobrina de la Sra. Lamas-, el marido de ésta Mario Carrasco, DNI 34.353.828, y la hija Albarracín Julieta de 09 años de la Sra. Paula Veliz". Además, los residentes manifestaron que viven allí "en calidad de préstamo por parte de la Sra. Lamas. Ellos la reconocen como su propietaria". Informe que resulta coincidente con la demás probanza de autos -en cuanto a la conservación del inmueble y las mejoras efectuadas- y que evidencia la posesión de la Sra. Lamas, al día de la medida realizada, conforme lo expuesto. Ello por cuanto otorgar en comodato el inmueble es una clara manifestación del animus domini de la actora.

Por último, corresponde aclarar que, al no haberse producido en autos ningún acto que importe una interrupción del plazo de prescripción adquisitiva invocado por la actora, a los fines del cómputo legal, se debe tener en cuenta y sumar todo el tiempo durante el cual se desarrolló el presente juicio (iniciado el 30/05/2022), hasta la fecha de dictado de esta sentencia.

Haciendo una valoración global de la prueba producida, teniendo especialmente en cuenta la exigencia de “prueba compleja” (art. 24, inc. “c”, Ley N° 14.159), y según las reglas de la sana crítica en materia probatoria (art. 40, CPCC), considero que en el caso se encuentran cumplidos los extremos legales para que la parte actora adquiera por usucapión el dominio del inmueble objeto de esta causa. 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).

En este orden de ideas, corresponde determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva en cumplimiento con lo normado por el artículo 1905 del CCCN, el que 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”.

A la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, considero que la posesión que el actor en autos invoca sobre el inmueble sito en La Plata N°1438, comenzó el 05/04/2001 -boleta más antigua-. 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 la actora, el 05/04/2021.

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 descrito en las resultas de este juicio por Mónica Gabriela Lamas, correspondiendo hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva.

5. Costas

Las costas se imponen al demandado conforme el principio objetivo de derrota (art. 61 C.P.C.C.).

6. Honorarios

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por la letrada Dra. María de Lourdes Giménez, con el patrocinio letrado del Dr. Martín Briseño, en representación de LAMAS MONICA GABRIELA, DNI N°27.493.596. En consecuencia, DECLARAR adquirido por ésta, por usucapión, el inmueble ubicado en La Plata N°1438, San Miguel De Tucumán, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Circ: I, Sec: 17 A, Manz: 20 A, Parc: 11, Padrón: 133.765, Matrícula: 3635, Orden: 1230; Matrícula Registral: S-41.510; nomenclatura municipal: Padrón 268.364, Circ: I, Secc: 17, Manz: 0230, Parc: 110; Ubicación: Calle Ciudad de La Plata (23 SO) N°1438, San Miguel de Tucumán; todo según Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°71103/15, aprobado en fecha 03/06/2015 por la Dirección General de Catastro en el marco del Expediente N°11032-S-15.

II.- ESTABLECER como fecha de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, el día 05/04/2021.

III.- COSTAS de este proceso se imponen al demandado conforme lo considerado.

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.- OFÍCIESE a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 71103/15 aprobado el 03/06/2015, correspondiente al Expediente n° 11032-S-15 y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciense al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción, libre de derechos (ley n° 3.413).

VI.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

VII.- NOTÍFIQUESE la presente resolución en el domicilio real del demandado (conf. art. 268 C.P.C.C.).

HÁGASE SABER.- MBI 2361/22

DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 16/05/2025

Certificado digital:

CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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