

Expediente: **470/09**
Carátula: **COCHA JOSE EDGARDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA II**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **09/10/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20283385656 - COCHA JOSE EDGARDO, -ACTOR
90000000000 - PUJOL, GRACIELA VIVIANA-DEMANDADA
20228779696 - PUJOL, PEDRO SEBASTIAN-DEMANDADO
27170525243 - BRUNETTI, ENZO AGUSTO-HEREDERO DEMANDADO
90000000000 - BRUNETI, ANDRES ERNESTO-FALLECIDO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II

ACTUACIONES N°: 470/09



H20774783311

JUICIO: COCHA JOSE EDGARDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - EXPTE. 470/09.

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 8 días del mes de octubre de 2025, la Sra. Vocal de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común, Dra. Valeria Susana Castillo y la Sra. Vocal Subrogante de la Sala II Dra. Luciana Eleas reunidas ante la Sra. Actuaria, proceden a firmar la presente sentencia por la que se estudia, analiza y decide el recurso de apelación interpuesto en fecha 15/5/2025 por el letrado Darío Antonio Figueroa, por la parte actora, en contra de la sentencia n° 369 de fecha 29 de abril de 2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación, de este Centro Judicial, en los presentes autos caratulados: "¿¿¿¿h? José Edgardo s/ Prescripción adquisitiva" - expediente n° 470/09. Practicado el sorteo de ley por la Actuaria para determinar el orden de la votación, dio el siguiente resultado: Dra. Luciana Eleas y Dra. Valeria Susana Castillo. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. Luciana Eleas dijo:

1.- Que por sentencia n° 369 de fecha 29 de abril de 2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación, de este Centro Judicial de Concepción, resolvió hacer lugar a la Excepción de Falta de Legitimación Pasiva interpuesta por el Sr. Ernesto Andrés Brunetti, y no hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por José Edgardo Cocha, con costas por el orden causado.

2.- Contra dicha sentencia, en fecha 15/5/2025, interpuso recurso de apelación y expresó agravios el actor, con el patrocinio letrado de Darío Antonio Figueroa, los que fueron contestados por el letrado Pedro Pujol, por la parte demandada.

Al fundar el recurso, el recurrente expresó que la presente acción se dirige a obtener la declaración judicial de adquisición del dominio por prescripción veinteañal, sobre un inmueble sito en calle Pasteur s/n de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, cuya posesión - a título de dueño, de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida - comenzó en el año 1987. Que, durante más de tres décadas, ejerció actos materiales de señorío, edificó su vivienda familiar, donde residió con su esposa e hijas, pagó tributos, realizó mejoras y poseyó el bien sin interrupción alguna, todo lo cual fue desconocido por el Sentenciante con fundamentos meramente formales y sesgados.

Expuso, como primer agravio, que en la sentencia se desconocieron pruebas directas, contundentes y convergentes que acreditan su posesión veinteañal, como son: a) plano de mensura con fines de prescripción adquisitiva, cuya tramitación se inició en 1994 y fue aprobado en 1998, en cumplimiento de los arts. 24 inc. a de la Ley 14.159 y del Dto.-Ley 5756/58; b) cuenta tributaria individual otorgada en 1999 por la Dirección de Catastro, instrumento formal que exige el reconocimiento público de un ocupante poseedor. c) 38 boletas de pago de impuesto inmobiliario, sumadas a las de servicios públicos (EDET), desde el año 1999 en adelante; d) testigos presenciales y vecinos directos (Díaz y Mansilla) que afirmaron que el actor reside allí desde el año "1994 más o menos", y que lo hace como dueño; e) inspección ocular que revela la construcción de una casa de material, instalaciones sanitarias, cerco perimetral y el uso pleno del inmueble.

Alegó que la sentencia negó valor al conjunto probatorio por no abarcar con precisión el período 1987-1994, pero que la ley no exige prueba documental "milimétrica" de cada año calendario, sino prueba clara de un hecho continuo: la posesión. Expresó que las pruebas rendidas permiten inferir con suficiente grado de certeza que ha ejercido posesión por más de veinte años, antes de interponer la demanda en el 2009.

Opinó que la valoración efectuada en la sentencia vulnera los principios de razonabilidad y sana crítica racional ya que exige un nivel probatorio excesivo e inflexible, impropio del proceso de prescripción adquisitiva, y desconoce que: a) El corpus posesorio no se reduce a boletas o recibos, sino que debe reconstruirse con todos los medios de prueba admisibles, incluyendo la testimonial, la inspección ocular y la conducta continua del ocupante. b) La posesión puede inferirse del uso habitacional prolongado, la radicación familiar, la realización de mejoras y el cumplimiento de cargas fiscales. c) No puede exigirse prueba escrita anterior a los años 90 cuando se trata de ocupaciones originadas en viviendas precarias y asentamientos informales.

Señaló que tal rigorismo probatorio termina negando derechos a quienes más necesitan protección jurídica. Afirmó que el Sentenciante no valoró adecuadamente que ejerció la posesión a título de dueño desde el año 1987 en adelante con signos inequívocos. En tal sentido indicó que negar la prescripción a su favor - habiendo residido, pagado tributos, criado una familia y consolidado su vivienda - equivale a desconocer el valor social del esfuerzo individual y de la paz jurídica construida con hechos; transgrede el principio de favorabilidad al poseedor de buena fe y alienta la especulación registral, vulnerando así los fines de la ley 14.159, el art. 14 bis de la CN, sobre derecho a una vivienda adecuada.

Al contestar los agravios, el letrado Pujol manifestó que la sentencia realizó una valoración integral, concluyendo que no se acreditó el plazo de 20 años exigido; que la prueba testimonial resulta insuficiente, los pagos datan de 1994 en adelante, el plano de mensura (1998) la cuenta tributaria (1999) son posteriores al inicio alegado (1987), y la inspección ocular sólo refleja la situación actual.

Expuso que el apelante alegó que se le exige una prueba imposible, pero que no obstante, la Sentencia aplicó las exigencias legales del Código Civil y la jurisprudencia, valorando todos los actos como construcción, pago de impuestos y servicios. Que la dificultad radica en que esos actos

solo se prueban desde 1994/1998/1999, sin cubrir los 20 años, por lo que la afirmación de que no puede exigirse prueba anterior a 1990 carece de sustento, dado que la prescripción se invoca desde 1987.

Manifestó que el Sentenciante, contrariamente a lo sostenido por el actor, sí valoró su conducta de 1987 pero concluyó que la prueba solo permite remontarse a 1994, por lo que la alegación de signos inequívocos desde una fecha anterior no fue acompañada por prueba objetiva suficiente.

Seguidamente, expresó que -aun cuando el recurrente invoca la usucapión como regularización dominial y derecho a la vivienda- la Sentencia, correctamente, recuerda que su procedencia depende del cumplimiento estricto de los requisitos legales, en especial la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por 20 años. Destacó que la prueba de las codemandadas demuestra que la posesión no fue pacífica ni ininterrumpida, omitiendo mencionar el proceso “Pujol c/ Pujol y otros” (Expte. n° 183/17), donde también se discute la posesión del inmueble.

Finalmente refirió que el dictamen fiscal coincide con lo resuelto en primera instancia en cuanto a que no se acreditaron los extremos legales, reforzando la corrección del fallo.

3.- Antecedentes relevantes del caso:

3.- a) En fecha 29/9/2009, el actor José Edgardo Cocha, con el patrocinio letrado de la Dra. Sara Villafañe, inició la presente acción de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle Pasteur s/n° de ciudad de Juan Bautista Alberdi, Departamento Alberdi (antes Río Chico), Provincia de Tucumán, de una superficie total de 946,0976mts², identificado en la Dirección General de Catastro - en mayor extensión – con el padrón n°163.506, Matrícula n° 51461, Orden 408, Circ. II, Sección B, Lámina 305, Parcela 195d y cuyas medidas son: en su costado Norte, desde el punto A al B: 22,93 mts, en su costado Sud, desde el punto D al C: 16,92MTS: En su costado Este, desde el punto A al F; 26,58mts., desde el punto F al E: 7,80mts. y desde el punto E al D: 15,88mts., y en su costado Oeste, desde el punto C al B: 46,04 mts., dentro de los siguientes linderos: al Norte, calle Pasteur; al Sud, Sucesión Juan Pujol y otros; al Este, Sucesión Juan Hubierne y al Oeste, Josefa del C. Paz de Díaz, todo conforme al plano de mensura n° 31590/98, aprobado con fecha 13 de agosto de 1998 por la Dirección General de Catastro mediante Expediente n° 13293-D-1998 (fs.32/33).

Invocó que posee el inmueble a título de dueño, en forma pública, pacífica, quieta, continuada e ininterrumpida desde el año 1987, es decir, desde hace más de 20 años, en el que reside conjuntamente con un pariente en una vivienda precaria que constaba de dos piezas de block de escasas dimensiones, como consta en el plano de mensura para prescripción adquisitiva que se empezó a confeccionar en mayo de 1994 y se aprobó en abril de 1998.

Afirmó que luego de contraer matrimonio con la señora Valeria Soledad Veliz, el 11 de agosto de 1994, continuó habitando en el inmueble donde nació también su hija Janet Luján Cocha y que en ese domicilio construyó su vivienda familiar que en la actualidad consta de dos dormitorios, cocina comedor, baño instalado, techo de chapa de cinc, piso de cerámico y se encuentra cercado con alambre de púas y postes de quebrachos y una fracción de la parte este con tapia de block, donde reside con su esposa y sus dos hijas.

Aclaró que en razón de que el inmueble forma parte de otro de mucha mayor extensión, recién comenzó a pagar el impuesto inmobiliario y tasas municipales una vez que la Dirección General de Catastro le concedió la cuenta tributaria n° 31590/98- expediente 13293-D-98 al aprobarse el plano de mensura, acompañando fotocopia de fecha 9/11/1999, y 38 boletas de pago de los mencionados impuestos y tasas, y 3 boletas de pago de Edet.

Remitidos los oficios de ley y atento a los informes de la Dirección de Catastro Parcelario, al Sr. Intendente de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, y al Registro Inmobiliario de la Provincia (obrantes a fs. 79 y ss), se citaron a los titulares registrales Graciela Viviana Pujol, Pedro Sebastián Pujol y Andrés Ernesto Brunetti para que se apersonen a estar a derecho.

3.- b) En fecha 23/2/2011 -fs. 133/134- se apersonó el Sr. Andrés Ernesto Brunetti e interpuso excepción de falta de legitimación para obrar por no revestir el carácter de titular de dominio de los inmuebles objeto de la presente demanda, ni detentar la posesión de los mismos, indicado su falta de interés en el pleito. Aclaró que los predios que el accionante pretende usucapir - identificado en el Registro Inmobiliario con Matrícula R-7156, fueron transferidos mediante Escritura n° 338 de fecha 16/12/1998, a favor del Sr. Pedro Sebastián Pujol, y el inmueble identificado en el Registro Inmobiliario con Matrícula R-75157, mediante Escritura n° 575 de fecha 12/9/2007, a favor de la Sra. Graciela Viviana Pujol.

3.- c) Luego, en fecha 23/2/2011 (fs. 154/158 vta.) se apersonó el letrado Antonio Juez Pérez (h) en representación del Sr. Sebastián Pujol y contestó demanda negando el derecho y hechos expuesto por la parte actora.

Al dar su versión de los hechos, expresó que su mandante se vio personal y moralmente perjudicado por el accionar de un primo hermano que, abusando de su confianza, pretendió intervertir el título por el cual ejercía la posesión a favor del Sr. Pedro Sebastián Pujol todo lo cual consta en los autos “Bonilla Graciela Elvira y Pujol Carlos Eduardo s/ Prescripción Adquisitiva Expte. n° 129/07” y que dejaron ofrecidos como prueba.

Afirmó que desconoce si por la tenencia precaria otorgada sobre el fundo de mayor extensión, el Sr. Carlos Eduardo Pujol permitió ingresar al fundo al ahora demandante Sr. Cocha, como también si existe algún tipo de relación entre ellos, pero que resulta evidente que a la fecha de la compra efectuada por el Sr. Sebastián Pujol en 16/12/1998, el predio estaba libre de ocupantes y sin nadie que turbara su posesión.

Indicó que el accionante no acreditó de manera alguna con la instrumental presentada la posesión que dice ejercer desde el año 1987; que tan solo presentó boletas de sueldo que indicarían que trabajó en Alpargatas desde el año 1994 como documentación emanada de la Municipalidad de Juan Bautista Alberdi desde el año 1998. Igualmente, refirió que la demanda fue iniciada en el año 2009 y para llegar a buen resultado, el actor debería probar su posesión pública y pacífica al menos desde antes del año 1989, lo cual no hizo.

Alegó que contrariamente, el título en virtud del cual posee su mandante el inmueble de litis, se originó en la escritura n° 388 de fecha 16/12/1998, y que a su vez tiene como antecedente que en el año 1990 se inició un proceso de prescripción adquisitiva, acreditando todos los recaudos legalmente exigibles para obtener el reconocimiento como dueños del fundo, al haber continuado todos los herederos del Sr. Pedro Filemón Francisco Pujol la posesión del predio que ejercía sobre el mismo y sobre mayor extensión también, desde el año 1938. Señaló que los herederos del causante eran Juan Ángel, Pedro Carlos, María Cecilia y Carlos Alberto Pujol.

Afirmó que luego de iniciado el proceso de usucapión, María Celia Pujol y Carlos Alberto Pujol reconocieron haber ejercido la posesión a favor de Juan Ángel Pujol y Pedro Carlos Pujol, conforme surge de la hijuela obrante en los autos “Pujol Juan Ángel y otros s/ prescripción adquisitiva”, tramitado por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nominación de este centro judicial. Añadieron que en fecha 5/11/1990 reafirmaron su voluntad de ceder las acciones y derechos litigiosos que les correspondía sobre el juicio referido mediante escritura n° 232 cuya copia certificada acompañaron.

Continuó relatando que los Sres. Juan Ángel y Pedro Carlos Pujol cedieron a su vez - por escritura pública n° 361 de fecha 8/11/1990 - los derechos y acciones que les correspondían en el litigio de referencia a Andrés E. Brunetti y Otto R. Morton quienes continuaron el trámite del juicio, hasta obtener sentencia favorable dictada en fecha 26/6/1991. Expuso que, no obstante, antes de ello (en fecha 5/3/1991) los cedentes habían iniciado juicio por desalojo contra los cesionarios, pidiendo la entrega de la posesión por parte de los cesionarios, la que finalmente señalan haber obtenido.

Conforme al relato expuesto, manifestaron que no puede el aquí actor haber gozado de la posesión que invoca ya que ni siquiera pudo identificar en la demanda la matrícula registral, informando que los mismos se encuentran inscriptos en el Registro Inmobiliario de Tucumán en las matrículas R-7156 y R-7157. Luego señaló que la única posibilidad de tomar posesión del fundo rural hubiera sido con posterioridad al dictado de la sentencia de fecha 26/6/1991 y permitir que transcurrieran 20 años hasta mediados del año 2011, lo que no ocurrió.

Refirió que luego del dictado de la sentencia de fecha 26/6/1991 -, su mandante Sr. Sebastián Pujol, adquirió del Sr. Andrés E. Brunetti su parte indivisa (del 50%) sobre ambos fundos, por medio de Escritura n° 338 de fecha 16/12/1998.

Aclaró, sin embargo, que por diferencias insalvables con el titular del 50% restante de los fundos, su mandante no pudo llegar a un acuerdo, pero en conocimiento de la usurpación de la vivienda por parte de intrusos, en fecha 7/12/2001 se constituyó en la propiedad expulsando a los intrusos y entregando la tenencia precaria a sus primos hermanos Carlos Eduardo Pujol y Mauricio Jorge Renán Pujol conforme a la instrumental ya mencionada. Destacó que si bien Mauricio Jorge Renán Pujol no firmó el instrumento por el que se lo inviste, si lo hizo el primero junto a su mandante.

Expuso que Carlos Eduardo Pujol, tenedor precario del predio rural, comunicaba esporádicamente a su mandante que iba a rendir cuentas de los cultivos y el mantenimiento de la finca sin que lo hubiera hecho, pero que nunca informó de la presencia de un ocupante ilegal; que, desde septiembre del año 2008, el 50% restante de los fundos que no pertenecen a su mandante fueron adquiridos por Graciela Viviana Pujol, hermana del tenedor precario Carlos Eduardo Pujol. Manifestó que al tomar conocimiento de la operación inmobiliaria, su mandante envió una CD, la que fue recibida por su madre y contestada por Graciela Viviana Pujol, más de 3 meses después. Que, si bien contestó las misivas al domicilio denunciado, la misma no fue recibida.

3. d) En fecha 1/3/2011 (fs. 193/195) contestó demanda Graciela Viviana Pujol quien también negó los hechos y el derecho expuesto por el actor. Invocó ser compradora de buena fe y a título oneroso mediante escritura pública n° 575 de fecha 12/9/2007. Refirió que los autos caratulados “Brunetti Andrés y otro c/ Pujol Pedro Carlos y otro s/ Desalojo Anticipado”, que tramitó por ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V Nominación del Centro Judicial Capital, los allí actores, Sres. Andrés Brunetti y otros, en su carácter de legítimos poseedores animus domini del inmueble de la presente litis, acreditaron haber sido poseedores públicos, pacíficos e ininterrumpidos de la propiedad descrita y detallada en el plano de mensura acompañado de la demanda, obteniendo en esos autos sentencia favorable.

Afirmó que por Escritura n° 575, el Sr. Otto Raúl Morton vendió su parte indivisa sobre dos inmuebles ubicados en Marapa - Alberdi a favor de Graciela Viviana Pujol. Que de dicha escritura surge su carácter de legítima propietaria y continuadora de la posesión - conforme lo demuestran los antecedentes dominiales del inmueble – por lo que el actor no cuenta con el plazo de posesión para prescribir.

Expresó que hay una sentencia que declara el derecho de dueños de los Sres. Brunetti y Otros sobre el fundo en cuestión, lo que significa que la posesión que el actor dice tener no reúne uno de

los caracteres esenciales que la usucapión requiere para adquirir el dominio por prescripción, que es ser pacífica y pública. Aclaró asimismo que lo que reclama el accionante forma una pequeña parte de la propiedad que han recuperado los antiguos dueños en su oportunidad; que los Sres. Brunetti y Morton fueron los verdaderos poseedores de la fracción de terreno - que hoy le pertenece – y que fue reconocido por una sentencia; y que ellos dispusieron de dicho inmueble como verdaderos dueños, transmitiéndole una fracción o parte indivisa.

Para fundamentar lo expresado adjuntó Plano de Mensura del inmueble a nombre de Andres Brunetti y Otto Raúl Morton aprobado por la Municipalidad de Alberdi en fecha 29/5/2007 e inscripta en Catastro en fecha 20/6/2007 mediante plano n° 50706/07, Expte. n° 14544-B-07, con fecha de operaciones el 27/12/2006; Plan de Facilidades de Pago de fecha 25/1/2010 en 6 fojas, y 8 boletas de pago de impuestos de DGR a nombre de Andrés Brunetti.

3.- e) Al resolver, el Sr. Juez de primera instancia expresó que el actor intentó acreditar corpus posesorio mediante: el plano de mensura, un recibo de fecha 9/4/1994 de artículos del Hogar en General Muebles Diversos, Cuenta Tributaria de fecha 9/11/1999 emitido por la Dirección General de Catastro, Recibos de pago del Impuesto Inmobiliario del año 1998, 2001 ,2002 ,2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009; pago del servicio de EDET de fecha 3/4/2002; 05/07/2007, 07/07/2009; Acta de Matrimonio de José Edgardo Cocha y Valeria Soledad. Asimismo, realizó una inspección ocular, y ofreció las declaraciones testimoniales de Héctor Hugo Díaz y Luis Alberto Mansilla.

Por su parte el codemandado Sebastián Pujol ofreció la prueba documental consistente en un certificado de aporte obrero rural con sello de Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería, Constitución de Sociedad de fecha 26/7/1976 en (04) fs., 11 volantes de impuesto inmobiliario de Dirección General de Rentas, 2 comprobantes de pago de obligaciones previsionales de trabajadores autónomos de la Dirección Nacional de Recaudación Previsional, 5 pagarés al Banco de la Provincia de Tucumán, nota de fecha 07/05/1986 al Sr. Caro, Contador de División de Tabaco de Secretaría de Agricultura de la Provincia, Certificado de retención de aporte rural con sello de Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería, Certificados de cumplimiento fiscal de la Dirección General de Rentas n° 025971, n° 025973 y n° 025975, nota al Director de Catastro Parcelario de fecha 30/6/2000, nota al Director de Catastro Parcelario de fecha 4/12/2000 y la declaración testimonial de los Sres. Marcos Agustín Antoni y Pedro Carlos Pujol.

La codemandada Graciela Vivian Pujol ofreció como prueba documental un Boleto de Compraventa celebrado con el Sr. Otto Raúl Morton, por la que este le vendió la mitad indivisa sobre los dos inmuebles objeto de esta litis, ubicados en Marapa – Alberdi, lo que consta en el informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario de Tucumán.

Luego de valorar los elementos de prueba aportados por las partes, el Sr. Juez *a quo* concluyó que no fue acreditado el plazo de 20 años que exige la ley, toda vez que las declaraciones testimoniales hacen referencia a que el Sr. José Edgardo Cocha se encuentra en posesión del inmueble desde el año 1994, al igual que la fecha de pago del impuesto inmobiliario y el acta de inspección ocular sólo hace una descripción del estado del inmueble.

4.- Elevados los autos a esta alzada, se corrió vista a la Sra. Fiscal de Cámara Civil quien en su dictamen de fecha 24 de julio de 2025 manifestó que los agravios planteados en el escrito recursivo son “una mera discrepancia. No introduce un planteo concreto; es decir, ensaya una afirmación meramente dogmática” y a su vez “no se advierte en la resolución apelada un apartamiento de la solución normativa prevista para el caso o un quebrantamiento de las leyes de la lógica y de las reglas legales que gobiernan la apreciación de las pruebas o una falta de fundamentación en la

resolución en crisis, por lo que estimó que corresponde rechazar el recurso interpuesto contra la sentencia del 29/4/2025.

5.- De manera liminar, cabe aclarar que atento a la entrada en vigencia del CCCN (Ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme Ley 27.077), atenta a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar las normas del Código Velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo Código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC (Ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

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

7.- Ingresando en el análisis de la cuestión planteada, cabe señalar que los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión, consagrados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia de nuestros Tribunales, están constituidos por la presencia de una prueba plena y concluyente de la existencia: a) del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa. b) del animus, o la intención de tener la cosa para sí. c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica. El proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser merituadas unas con otras y todas entre sí, resultando censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente, todo ello sin dejar de tener en cuenta la facultad del juez, de inclinarse por algunos de esos elementos, en perjuicio de otros. En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24 Ley 14.159), el órgano jurisdiccional llegue a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión, por lo que la prueba acreditativa no puede sustentarse sólo en la instrumental.

Es de advertir que, tal como fue considerado en la instancia anterior y atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora y que la ley requiere, que la parte acredite fehacientemente haber entrado en la posesión de la cosa, realizando actos de naturaleza de los señalados por el art. 2373 del Código Civil y que se mantuvo en el ejercicio de esa posesión en forma continua durante los veinte años necesarios para adquirir el dominio por el medio previsto en el art. 2524 inc. 7° del CC. Es necesario que el pretense poseedor 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. La comprobación de tales extremos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente, toda vez que la posesión veinteañal constituye un medio excepcional de adquisición de dominio.

Bajo tales premisas me abocaré al estudio de las constancias de autos.

El accionante se agravió al considerar que la resolución impugnada desconoció pruebas directas, contundentes y convergentes que acreditan su posesión veinteañal.

Ahora bien, en su demanda el actor invocó una posesión veinteañal a título de dueño sobre el inmueble objeto de esta litis - identificado en la Dirección General de Catastro, en mayor extensión, bajo el padrón n° 163.506, Matrícula n° 51461, Orden 408, Circ. II, Sección B, Lámina 305, Parcela 195 d -, desde el año 1987 a la fecha de interposición de la demanda el día 29 de septiembre de

2009 (fs. 33). Para acreditar su derecho acompañó un plano de mensura n° 31590/98 confeccionado en mayo de 1994 con aprobación catastral en 21 de junio de 1998 y la Cuenta Tributaria n° 315590/98 de fecha 9/11/1999 de la DGC - departamento valuación. Adjuntó recibos de sueldo de la firma Alpargatas calzados del año 2009 en los que se indica fecha de ingreso en 1994; un recibo de la Mueblería Espeche por la compra de un modular de fecha 9/4/94; constancia de la DGC, Departamento: Valuación que tiene como contribuyente al Sr. José Cocha, de fecha 9/11/1999; 12 recibos de pago de tasas de la Municipalidad de Juan B. Alberdi que comprende los años 1998 al 2009; 3 boletas pago de Edet de fechas 2002, 2007 y 2009; y 26 boletas de pago del impuesto inmobiliario (DGR) desde el año 2001 al 2009. Como puede observarse, la documentación detallada en ningún caso comprende períodos anteriores al año 1994, advirtiéndose -además- la orfandad probatoria respecto de los años comprendidos entre 1987 y 1994.

En fecha 29/9/2013 se produjo prueba de inspección ocular ofrecida por el actor (CPA n° 4), en cuya acta el Juez de Paz de Juan B. Alberdi dejó constancia de la existencia de una vivienda – describiendo los materiales de construcción y cantidad de habitaciones – así como que la propiedad se encuentra totalmente tapiada y que cuenta con un patio con plantas frutales. Es decir, sólo se consignaron detalles del estado del inmueble constatados a la fecha de practicarse la medida, sin proporcionar otros elementos relevantes como son la antigüedad de las construcciones, quién las realizó o cualquier otra actividad que ligue al actor con el inmueble desde el tiempo que dice poseer, esto es, desde el año 1987. Por tal razón la prueba en cuestión, por sí sola, no resulta eficaz para demostrar una posesión por parte del Sr. Cocha – o un antecesor - por más de veinte años como pretende el recurrente.

Lo mismo cabe señalar respecto de la prueba testimonial. Así, al declarar, el Sr. Héctor Hugo Díaz afirmó que el Sr. Cocha ejerce la posesión en carácter de dueño desde “aproximadamente el año 1994”, mientras que el Sr. Luis Alberto Mansilla manifestó conocer el inmueble y que la posesión la ejerce el Sr. Cocha desde ese mismo año, siendo además quien edificó allí su vivienda. En definitiva, ambos testigos sitúan el inicio de la posesión a título de dueño en 1994, lo que resulta insuficiente para completar el plazo veinteañal.

Esas constituyen las únicas pruebas producidas en autos por el recurrente. En consecuencia, y a diferencia de lo sostenido en su memorial, el Sentenciante analizó todas las pruebas aportadas para concluir que no se acreditó el lapso exigido por la ley para el cumplimiento del plazo legal de prescripción adquisitiva.

Afirmó el recurrente que “la ley no exige prueba documental "milimétrica" de cada año calendario, sino prueba clara de un hecho continuo: la posesión” y que las pruebas rendidas “permiten inferir con suficiente grado de certeza que ha ejercido posesión por más de veinte años, antes de interponer la demanda en el 2009”. No asiste razón al apelante. En efecto, conforme ha señalado este Tribunal en diferente composición “La Corte ha sentado las siguientes pautas hermenéuticas, que han de regir la materia bajo examen, y en las que ha seguido a la CSJN: “A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir las condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, plena, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 7/9/1993, Glastra SA c/ Estado Nacional y otros”, ED, 159-233: Bueres-Highton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pág. 749)...”. A su turno, en Fallos 300:651, puede leerse que, conforme la Excma. CSJN: “Debido al carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en su art. 2373 y el constante ejercicio de esa posesión,

deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente” (CSJT, Sentencia n° 863 del 7/7/2022) (citado en sentencia 247 del 17/10/2023 por esta Cámara en expediente n° 781/18).

En su demanda, el actor alegó haber ejercido la posesión durante más de veinte años, iniciada en 1987, por lo que al momento de promover la acción en 2009 consideraba cumplido el plazo legal. Sin embargo, la totalidad de la prueba producida podría demostrar que, en el mejor de los casos, la posesión podría retrotraerse únicamente a 1994, por ser la referencia de la posesión más antigua, que surge especialmente del plano de mensura y las declaraciones testimoniales.

No obstante, es sabido que la sola confección del plano de mensura, así como la prueba de testigos no resultan suficientes por sí mismas para tener por acreditado el corpus posesorio invocado, toda vez que deben integrarse con otros actos posesorios concretos cumplidos por el actor sobre el inmueble de marras. En el caso y como dije anteriormente, ninguno de los testigos indica qué actos posesorios habría realizado el actor, tampoco los detalla el recurrente en su demanda, ni produjo prueba al respecto.

Respecto de las boletas de pago de impuestos y servicios - además de ser de fecha posterior al plano de mensura - hay que recordar 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).

Es decir que ni el plano de mensura, ni los dichos de los testigos ni las boletas de pago de impuestos son suficientes para tener por acreditados actos posesorios *animus domini*, durante los veinte años que exige la ley, porque no existen elementos objetivos e independientes en autos, en los que haya quedado huella de la posesión que invoca el actor y que puedan servir para utilizar a los testimonios como prueba compuesta. Es necesario que esas testimoniales se encuentren corroboradas con otras evidencias que formen con aquella una prueba compuesta. La prueba testimonial en tal caso es insuficiente por imperio legal (art. 24 inciso c ley 14.159) que prevé expresamente que en el juicio de usucapión se admitirá todo tipo de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial (Corte Suprema de Justicia Tucumán, Sentencia 524 del 30/7/04, Lexis n° 25/21752).

A lo expuesto cabe agregar que - si bien el plazo legal puede cumplirse durante la tramitación del juicio de usucapión- en el caso de autos, la parte actora tampoco demostró que mantuvo de forma pública, pacífica e ininterrumpida la posesión del inmueble objeto de litis, durante el tiempo que duró el proceso y hasta alcanzar el plazo legal.

En conclusión no advierto arbitrariedad alguna en la valoración de la prueba por parte del sentenciante, por el contrario, juzgo que la sentencia de primera instancia ha resuelto adecuadamente el fondo del asunto, toda vez que el conjunto de elementos probatorios persuade en ese sentido, siendo una derivación razonada de los hechos y del derecho.

Por lo expuesto y, en concordancia con el dictamen emitido por la Sra. Fiscal de Cámara, cabe señalar que los agravios expresados constituyen una mera disconformidad con lo resuelto, sin aportar en esta instancia argumentos jurídicos suficientes que permitan rebatir la valoración ni los fundamentos dados por el juez de primera instancia. En consecuencia, corresponde desestimar el recurso de apelación interpuesto por el actor y confirmar en todos sus términos la resolución recurrida.

8.- Las costas del recurso: atento al principio general en la materia, se imponen a la parte actora apelante vencida (arts. 61 y 62 CPCC).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Valeria Susana Castillo, dijo: Estando de acuerdo con los fundamentos dados por la Sra. Vocal preopinante, voto en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I.- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en fecha 15/5/2025 por el letrado Darío Antonio Figueroa, por la parte actora, en contra de la sentencia n° 369 de fecha 24 de abril de 2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación, de este Centro Judicial de Concepción, la que se confirma en todos sus términos, por lo considerado.

II.- COSTAS: a la actora vencida (arts. 105, 107 procesal).

III.- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. Luciana Eleas.

Dra. Valeria Susana Castillo.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria.

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

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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