Expediente: **99/20**
Carátula: **AUSTERLITZ ANA MARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **20/06/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
23080981589 - AUSTERLITZ, ANA MARIA-ACTOR
90000000000 - PANI, SEGUNDO AMERICO-DEMANDADO
30716271648835 - DEFENSORIA OFICIAL DE LA IIA. NOMINACION, -DEFENSOR DE AUSENTES

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 99/20

H20901764155

JUICIO: AUSTERLITZ ANA MARIA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 99/20.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

R E G I S T R A D O

AÑO 2025

CONCEPCION, 19 de junio de 2025.-

VISTOS:

Para dictar Sentencia Definitiva en el presente proceso y

RESULTA

1).- En fecha 01/06/2020, se apersona el Dr. Mario Eduardo Choquis, en representación de la Sra. Ana María Austerlitz, DNI N° 20.160.608, argentina, mayor de edad, con domicilio en calle Bernardo Houssay 2108 de la Ciudad de Concepción.

Inicia la presente demanda de prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en la localidad de Los Cochamolles, Dpto. de Chigligasta,el cual linda al Norte con Antonio Orlando, camino Publico de por medio, al Sud con Correa Francisco A. Desiderio, al Este con Ada Rosa Hael y al Oeste con Finca Elvira Los Cochamolle: el inmueble descripto está conformado por dos sectores , Sector "A" y Sector "B", separados por una Acequia que corre de Oeste a Este, que se describe: I) Sector "A": Linda al Norte con el Sector "B", al Sud con Correa Francisco Desiderio, al Este con Ada Rosa Hael y al Oeste con Finca Elvira, Los Cochamolle; sus medidas perimetrales son: 1-2: 135,64 metros, 2-3: 314,93 metros, 3-4: 565,17 metro: 4-4: 109,89 metros, 5-6: 43,61 metros, 6-7: 57,17 metros, 7-8: 68,89 metros, 8-9: 364,18 metros, 9-10: 345,85 metros y 10-1 369,79 metros. Superficie: 13 has. 9636,8980 m2. 2) Sector "B": Linda al Norte con Antonio Orlando, camino de por medio, al Sud con Sector "A", Acequia de por medio, al Este con Ada Rosa Hael y al Oeste con finca Elvira Los Cochamolle: medidas perimetrales: punto 11-12:73,79 metros, 12-13: 52,69 metros, 13-14: 43,50 metros, 14-15: 322,80 metros, 15-16: 228,58 metros, 16-17: 77,12 metros, 17-18: 78,79 metros, 18-

19: 286,42 metros, 19-11: 225,94 metros; Superficie 8 has. 4751,5947 m2: Padrón Nro. 152.864 - Circunscripción I, Sección D, Lamina 88, Parcela 11, Matricula 27.475, Orden 454: el dominio está inscripto en Libro 97 - Folio 57 Serie B - Año 1948 a nombre de Juan Antonio Comaschi Gavino Pani y Hans Brackman, personas desconocidas para su Asistida, desconociendo si viven o no, si tiene herederos, legatarios o continuadores de sus personas.

Alega que la actora posee el inmueble descripto en el punto anterior desde el año 1992 y lo hace en forma pública, a titulo de dueña y en forma ostensible y continua: lo dedica al cultivo y cosecha de verduras varias en forma directa o por intermedio de terceros: lo ha cerrado a su alrededor y así lo mantiene a pesar de que sufre daños al respecto por parte de desconocidos que destruyen parte de los cercados; abona todos los impuestos y tasas que lo gravan y lo hace año a año conforme surge de las boletas que acompaña en calidad de prueba instrumental; en años anteriores ha cultivado y cosechado caña de azúcar y en la actualidad lo hace solo parcialmente ya que se trata de caña de azúcar para semilla; los cerramientos del inmueble ha sido efectuado con postes comunes y tres hebras de alambre liso.

Indica que ha levantado una vivienda en el sector norte del inmueble destinada al personal transitorio que trabaja allí en los labores de campo dotándola de los servicios de agua corriente y energía eléctrica que fueron abonados, conforme boletas que acompaña. En la actualidad ya no tiene personal transitorio ni estable por lo que la vivienda ha dejado de usarse en el consiguiente deterioro por falta de ocupantes. Los servicios de agua corriente y energía eléctrica han sido mantenidos por más de veinte años.

En fecha 10/06/2020 acompaña Plano de Mensura N° 80013/19 de fecha 19/06/2019.-

2) Por decreto de fecha 26/06/2020 se le otorga intervención de ley.

En fecha 15/07/2020 acompaña imagen con el cartel indicativo ordenado mediante decreto de fecha 26/06/2020. Asimismo, en fecha 28/08/2020 acompaña informe de dominio

En fecha 0/07/2023 se apersona la Dra. Gabriela Liliana Garay, Auxiliar de Defensor de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo II Nominación a cargo de la Dra. ISABEL NACUL y contesta demanda en representación de la Sra. Nélida Pani, Sra. Teresa Yolanda Pani y Consuelo Matías.

Niega todos y cada uno de los hechos invocados por la parte actora en su escrito de demanda.

En fecha 25/07/2023 el Sr. Fiscal determina que se encuentra debidamente integrada la litis, por lo que mediante decreto de fecha 25/04/2024 se ordena la apertura a prueba en el presente proceso.

En fecha 05/09/2024 se lleva a cabo la primera audiencia.

La parte actora ofrece y produce: Cuaderno de Prueba N° 1 Documental / Instrumental; Cuaderno de Prueba N° 2 Testimonial; Cuaderno de Prueba N° 3: Inspección Ocular; Cuaderno de Prueba N° 4: Informativa.

La parte demandada ofrece y produce: Cuaderno de Prueba N° 1: Documental / Instrumental.

En fecha 31/10/2024 se lleva a cabo la segunda audiencia, en la cual se produce la testimonial ofrecida por el actor. Se produce el informe de prueba.

Finalizada la etapa probatoria, se escuchan los alegatos y pasan los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1) La actora en autos pretende usucapir un inmueble ubicado en la localidad de Los Cochamolles, Dpto. de Chigligasta. Aduce que posee el inmueble desde el año 1992.

Por lo tanto, en cuanto a los requisitos de admisibilidad, debo resaltar que la Sra. Austerlitz intenta adquirir el dominio del inmueble antes descripto mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, Inc a) de la Ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se haya cumplimentado con el plano de mensura obrante en autos y con los informes requeridos a las oficinas públicas, por lo que entraré a analizar la procedencia de la presente acción incoada.

2) Como primera medida, en cuanto a la legislación aplicable, cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el NCCCN establece que ‘’*Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fije las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia*’’ (art. 2537 CCC).

Por lo tanto, en virtud de que los actores en el presente caso invocan la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época (Viejo Código Civil).

3) Ahora bien, entrando a resolver el fondo de la cuestión, le corresponde a los accionantes probar: 1) Que han poseído el inmueble usucapido, *corpore* y *animus domini*; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como *animus rem sibihabendi*, o *animus domini*, o *animus possidendi*, o *animus dominantis*.

Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza “*animus domini*”, es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapión, quien alega que posee en el plazo y con el “*animus domini*” puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos.

Respecto del animus domini, el mismo intenta ser demostrado con boleta pagas de impuestos, inspección ocular y testimoniales.

Cabe aclarar que estas probanzas serán analizadas en conjunto con el resto de las pruebas.

Siguiendo el análisis de la demanda, en cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2.384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

En virtud de ello, en la inspección ocular ordenada en el cuaderno de prueba N° 3, el oficial notificador se constituye en la localidad de Cochamolle, sobre Ruta 324, en una propiedad identificada con el padrón N° 152.864. "El inmueble en cuestión mide aproximadamente de Norte a Sur 156 metros y de Este a Oeste 1542 metros. Sus linderos son: al Norte camino vecinal; al Sud. Firma Argentilemon; al Oeste: finca de limón de la Familia Fernández y al Este finca de caña de azúcar de la flia, Chamorro".

También informa el oficial notificador, que el inmueble en cuestión es ocupado por el Sr. Daniel López, en calidad de arrendatario de la Sra. Ana María Austerlitz. El inmueble mide 23 hectáreas en la cual 9 hectáreas poseen caña de azúcar recientemente cosechadas por el Sr. Daniel López. Se encuentra cerrado solamente por alambres y postes en el lado oeste y norte. No cuenta con portón de entrada en el lado norte y se observa una construcción de ladrillos precaria. Por último, indica que le inmueble se encuentre dividido en dos sectores, cortando una acequia que circula de Oeste a Este en los 2/3 de la propiedad.

Se tomó declaración testimonial a la Sra. Quessa Ruth Elizabeth, DNI N° 22.100.963, quien manifestó conocer el inmueble en litigio y afirmó que pertenece a la actora. Asimismo, señaló que trabajó en la AFIP, donde conoció a la Sra. Dolores Austerlitz, hermana de la actora, quien le comentó su intención de arrendar la finca y le preguntó si conocía a alguien interesado. En ese contexto, junto a su entonces novio, el Sr. Almirón Alejandro, llevaron al Sr. Víctor Córdoba para que visitara el lugar, dado que era un posible arrendatario. Además, indicó que frecuenta la zona, ya que

en Cochamolle residen sus abuelos maternos. Finalmente, sostuvo que la actora posee el inmueble desde aproximadamente el año 1998.

Se tomó declaración testimonial al Sr. Almirón Alejandro Hernán Francisco, DNI N° 17.678.458, quien manifestó conocer el inmueble objeto de litigio, ya que la Sra. Austerlitz le pidió que ofreciera la finca a sus amigos productores de papa para su arrendamiento. En ese momento, llevó al Sr. Víctor Reyes Córdoba a recorrer la propiedad. Sin embargo, el arrendamiento no se concretó, dado que el Sr. Córdoba estaba interesado en comprar la finca, no en arrendarla. Asimismo, declaró que solía frecuentar la zona circundante a la finca, ya que cada año asistía al cumpleaños del Sr. Orlando, quien celebraba el evento en su propia finca, ubicada frente a la propiedad de la actora. Por último, indicó que actualmente desconoce quién arrienda el inmueble, aunque en aquella época se destinaba al cultivo de papa y/o caña de azúcar.

Se tomó declaración al Sr. Peralta Claudio Roberto, DNI N° 26.242.243, quien manifestó conocer el inmueble, ya que hace más de 20 años solía trabajar en la zona junto a su tío, vendiendo ropa. Durante ese tiempo, acostumbraba quedarse a comer en la casa de la familia Chamorro.
Asimismo, relató que en una ocasión observó a algunas personas realizando arreglos en los postes de la finca. Al acercarse, vio a una mujer y, por curiosidad, preguntó al dueño de la propiedad donde se hospedaba quién era. Este le respondió que se trataba de la Sra. Austerlitz, propietaria de la finca. Indicó también que, en sus visitas a la zona, ha visto cultivos de caña, papa y zapallo. Finalmente, señaló que actualmente viaja una vez al mes al lugar para vender fiambre con su camioneta.

También cabe considerar lo informado por la Sra. Delegada Comunal de Arcadia (CPA Nro. 4) quien informa que el inmueble correspondiente al Padrón Nro. 152.864- Mat. 27475 se encuentra inscripto en dicha comuna a nombre de Austerlitz Guillermo y que dicho inmueble se encuentra al dia con los impuestos Comunales hasta el 31/12/2007.-

En el igual sentido, del Informe del Registro Inmobiliario acompañdo por la propia actora surge que el inmueble de litis tiene como propietarios los Sres. Hans Brackman, Gavino Pani y Juan Antonio Comaschi.

4) Analizadas las pruebas y constancias de autos en general, corresponde determinar si se han acreditados los extremos del art. 1899 y sigs del CCYCN.

Así, la Excma. Corte Suprema de Justicia tiene dicho: "...En este tipo de procesos, la prueba testimonial adquiere particular relevancia, pero no puede ser la única que sustente el pronunciamiento a dictarse, de conformidad a los prescripto tanto por la ley 14.159 como el Dec. ley 5756. De allí que se exija que la declaración testimonial deba necesariamente verse integrada por otros medios probatorios que formen con ella, una prueba compleja suficiente para crear la convicción judicial acerca de la procedencia de la acción intentada. (Dres.: Dato - Brito - Goane - Área Maidana – Gandur – Sentencia N° 210 fecha 28/03/2001 – Mamani Carlos Alberto Vs. Prescripción Adquisitiva – Sumario 00011869-02).

Para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva resulta necesario 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° de aquel (art. 4015 código cit).

Bajo estas premisas, compartiendo la doctrina legal de la CSJT, la cual, establece que: “A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, 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. Incurre en arbitrariedad que la descalifica como acto jurisdiccional válido, la sentencia que se desentiende de dichas pautas hermenéuticas” (CSJT, sentencia n° 980, de fecha 4/12/2020, “s/ Reivindicación”).

En el proceso de usucapio la apreciacion de las pruebas de la posesion debe llebarse a cabo con la mayor estrictez y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a las trascendentes consecuencia que puede acarrear la

sentencia. Es necesario contar con prueba compuesta o compleja, debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestion a resolver, extremo que solo puede dar la combinacion de las distintas pruebas producidas y no ponderada en forma aislada.

En virtud de lo valorado, y en consonancia con lo manifestado por el Sr. Fiscal Civil, de la apreciación integral del conjunto probatorio, y teniendo en cuenta que el corpus posesorio se configura con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con *animus domini*, es decir, con la intención calificada de tener la cosa para sí o someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, considero que la parte actora no ha logrado acreditar suficientemente dichos actos posesorios. Asimismo, no demostró de qué modo habría adquirido el inmueble, ni acompañó contrato de arrendamiento alguno, a pesar de alegar que trabaja la tierra. Tal es la orfandad probatoria que presenta, que este juzgador no ha alcanzado el grado de convicción necesario para hacer lugar a la demanda.

5) Con respecto a las costas, en virtud al principio general de derrota, las mismas son impuesta a la parte vencida, conforme art. (60,61 CPCCT)

RESUELVO

1)- NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva veinteñal iniciada por la actora, conforme lo considerado.

2) COSTAS, a la vencida, conforme punto 5).

3) RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 19/06/2025

Certificado digital:
CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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