

Expediente: **3385/21**

Carátula: **PUIG ARGAÑARAZ CLAUDIA EUGENIA JOSEFINA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **31/12/2024 - 00:00**

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

23371911154 - *PUIG ARGAÑARAZ, CLAUDIA EUGENIA JOSEFINA-ACTOR/A*

27368388462 - *ARGAÑARAZ, ROSARIO DEL CARMEN-DEMANDADO/A*

90000000000 - *KAUFMAN, RUBEN ALBERTO-DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 3385/21



H102335337936

**JUICIO: "PUIG ARGAÑARAZ CLAUDIA EUGENIA JOSEFINA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA
- Expte. n° 3385/21"**

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 30 de diciembre de 2024.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que, en fecha 01/09/2021, Claudia Eugenia Puig Argañaraz, DNI n° 31.329.189, con el patrocinio letrado de la Dra. María Guadalupe de la Silva Chaparro, inicia demanda de prescripción adquisitiva, respecto de una fracción ubicada al fondo de su propiedad, que forma un único inmueble, que mide 1,47 mts. por 12,04 mts., identificada con el Padrón n° 9807, e inscripta en la Matrícula Registral S-0400.

Relata, que es propietaria del inmueble ubicado en calle Lamadrid n° 90, Padrón n° 311951, inscripto en la Matrícula Registral S-50098, y que lo adquirió en virtud de la hijuela emanada de los autos caratulados "Bustos Adelaida Olegaria s/ Sucesión" que tramitó por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VI Nominación bajo el Expte. n° 4807/07, en donde las únicas herederas, cedieron a su favor, la totalidad de acciones y derechos que les correspondían en el mismo, y que comprenden el inmueble citado.

Menciona que, en un principio, el inmueble se identificaba con el Padrón N° 11793, y que se encontraba inscripto en la Matrícula Registral S-27849, pero que luego, tal como surge de la hijuela mencionada, dicho padrón, por Plano de Unificación y División, se anuló, dando lugar a dos fracciones identificadas con el Padrón n° 311950 y 311951, siendo la segunda la que le fuera

adjudicada en el mencionado sucesorio.

Expresa que, al momento de pretender edificar, la Municipalidad le informa que existe una fracción ubicada al fondo de su propiedad, formando un único inmueble, que no se encuentra incorporada a la hijuela por la que la adquirió, pero que siempre estuvo unida físicamente a ella, y respecto de la cual ejerce su posesión, en forma ostensible y continua, actuando como su dueña, y accediendo a la posesión de los anteriores poseedores y propietarios a título universal, conforme acredita con la hijuela extraída de los autos "Bustos José s/ Sucesión", lo hace desde hace más de veinte años.

Afirma que, en virtud de ello, realizó el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva.

Manifiesta, que abona el impuesto inmobiliario provincial del inmueble, así como el servicio de agua (SAT); que usa y goza del inmueble conforme a su naturaleza y destino. Ofrece prueba y acompaña la documentación que adjunta en formato digital en misma fecha. Entre la primera, adjunta el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 83307/21, de fecha 08/03/2021, correspondiente al Expte n° 11575/21.

Requeridos los informes sobre la o las personas que figuren como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis, y librados y contestados los mismos, en fecha 06/10/2021 la Dirección General de Catastro informa que, la fracción descrita por el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 83307/21 (Expte n° 11575/21), se encuentra inscrita en la Matrícula Registral S-400, a nombre de Rubén Alberto Kaufman.

Luego, en fecha 05/11/2021, la actora adjunta un informe del Registro Inmobiliario, del que surge que el titular dominial del inmueble inscripto en la Matrícula Registral S-00400 es Rubén Alberto Kaufman, DNI n° 11.064.088.

En fecha 13/05/2022, la Cámara Nacional Electoral informa que el Sr. Rubén Alberto Kaufman, posee domicilio en calle Muñecas n° 569, piso 12, dpto. A, de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Notificado el demandado en el domicilio denunciado en fecha 08/08/2022 (v. cédula agregada al Expte. Digital en fecha 10/08/2022), y no presentándose persona alguna, por providencia de fecha 26/08/2022 se tiene por incontestado el traslado de la demanda por el Sr. Rubén Alberto Kaufman, y se declara su rebeldía.

Por presentación de fecha 07/09/2022, la letrada María Guadalupe de la Silva adjunta Poder General para Juicios otorgado por Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaraz, y, por providencia de fecha 20/09/2022, se le da la intervención de Ley correspondiente.

Mediante providencia de fecha 17/11/2022, se dispone la apertura de la causa a pruebas. La parte actora ofrece prueba y se las acepta en oportunidad de la celebración de la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas en fecha 31/03/2023, en la que se dispone las pautas para su producción.

Producidas todas ellas, conforme da cuenta el informe actuarial practicado en la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva, llevada a cabo en fecha 28/07/2023, se ponen los autos para alegar.

Emitido el dictamen por la Sra. Agente Fiscal de la Ila. Nominación en fecha 07/12/2023, repuesta la planilla fiscal por parte de la actora en fecha 01/02/2024, y formado el cargo tributario por la planilla a cargo del demandado (v. oficio a DGR y contestación de fecha 09/02/2024 y 14/02/2024 respectivamente) quedan los presentes autos en estado de dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

En fecha 01/09/2021, Claudia Eugenia Puig Argañaráz, DNI n° 31.329.189, con el patrocinio letrado de la Dra. María Guadalupe de la Silva Chaparro, inicia demanda de prescripción adquisitiva, respecto de una fracción que mide 1,47 mts. por 12,04 mts., identificada con el Padrón n° 9807, e inscrita en la Matrícula Registral S-0400, al sostener que la misma forma parte y se integra con el inmueble de su propiedad, identificado con el Padrón n° 311951, inscripto en la Matrícula Registral S-50098, al estar ubicada al fondo de éste, formando un único inmueble, habiendo estado siempre unida físicamente a éste, por lo que ejerce su posesión con ánimo de dueña, desde hace más de veinte años, invocando la unión de su posesión con la de los anteriores poseedores.

A fin de precisar el objeto del juicio, se adjunta Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 83307/21, de fecha 08/03/2021, correspondiente al Expte n° 11575/21, en el que se identifica el inmueble a prescribir como ubicado en calle Gra. Gregorio Aráoz de Lamadrid n° 90, Padrón n° 9807, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-0400, y ubicado en el Padrón n° 311951, con una superficie de 17.6959 m².

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), en fecha 05/11/2021, la actora adjunta un informe del Registro Inmobiliario, del que surge que el titular dominial del inmueble inscripto en la Matrícula Registral S-00400, es Rubén Alberto Kaufman, DNI n° 11.064.088, lo que resulta coincidente con lo informado por la Dirección General de Catastro en fecha 06/10/2021.

Incontestada la demanda por parte de éste, habiendo sido debidamente notificado en el domicilio informado por la Cámara Nacional Electoral en fecha 17/05/2022, y no presentándose persona alguna, por providencia de fecha 26/08/2022, se tiene por incontestado el traslado de la demanda por el Sr. Rubén Alberto Kaufman, y se declara su rebeldía.

De esta manera queda trabada la litis.

Ponderando la circunstancia de que, en este caso, para cumplir los años requeridos a los fines de la prescripción adquisitiva perseguida por la actora, la misma recurre al instituto de la accesión de posesiones a título singular, deberá necesariamente acreditarse la existencia del nexo jurídico, entre la posesión del antecesor y la de las accionantes. Es que, 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 1901 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. Es decir, debe tratarse de una adquisición derivada de la posesión.

Nuestra jurisprudencia, con respecto a la unión de las posesiones, ha sentado precedentes en la temática a resolver, cuando dice: “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." (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN Sala 3; Sentencia: 364; Fecha de la Sentencia: 27/09/2012; ARGUIJO AIGNER CARLOS MARIA S/PRESCRIPCION ADQUISITIVA).

Ahora bien, en autos, la existencia del vínculo jurídico entre la posesión de la antecesora cedente, Sras. Rosario del Carmen Argañaraz, DNI n° 1.725.592 y de la cesionaria, actora en autos, Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz, DNI n° 21.329.189, se encuentra acreditado mediante la Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios otorgada por la primera a favor de su hija, la segunda, mediante la Escritura Pública n° 145 de fecha 16/05/2013, pasada por ante la Escribana Adscripta al Registro Notarial n° 27 de esta Provincia, adjunta en formato digital mediante presentación de fecha 01/09/2021.

De dicha Escritura, surge que la Sra. Rosario del Carmen Argañaraz, cede y transfiere a su hija Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz, todas las acciones y derechos hereditarios que tiene, le correspondan, o puedan corresponderle, en su carácter de heredera, en la sucesión de su madre, Adelaida Olegaria Bustos de Argañaráz, cuyo juicio sucesorio está en trámite, así como también las acciones y derechos hereditarios que tiene y le corresponde en su carácter de cesionaria de su hermana, Marta Indiana Argañaráz de Córdoba.

Asimismo, se agrega Testimonio de Hijuela extraído de los autos caratulados "Bustos Adelaida Olegaria s/ Sucesión" Expte. n° 4807/07, que tramitan ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la Novena Nominación, en donde consta la Sentencia de fecha 09/04/2015 por la que se resuelve tener a Rosario del Carmen Argañaráz, DNI n° 1.725.592, como cesionaria de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden o pudieran corresponder a su cedente, Martha Indiana Argañaráz, DNI n° 4.167.100; y tener a Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz, DNI n° 21.329.189, como cesionaria de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden o pudieran corresponder a su cedente Rosario del Carmen Argañaráz, DNI n° 1.725.592; y Sentencia de fecha 01/08/2018 por la cual se dispone adjudicar a Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz el inmueble ubicado en calle Lamadrid n° 90, identificado con el Padrón n° 311951, Nomenclatura Catastral, Circ. 01, Secc. 04, Lam/Mnza 42 A, Parcela 17A, Subparcela 000.

Es decir, se encuentra probado el vínculo jurídico entre la posesión de la actora, cesionaria, Sra. Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz, y la posesión de la cedente, Sra. Rosario del Carmen Argañaráz. Ahora bien, ambas posesiones refieren al inmueble identificado con el Padrón n° 311951, respecto de la cual no existe controversia alguna, y que no es objeto de esta acción, puesto que es de titularidad dominial de la parte actora.

La cuestión a acreditar en esta instancia entonces es, si en los hechos, la fracción que se pretende prescribir, identificada con el Padrón n° 9807, de 1,47 mts. por 12,04 mts., fue poseída por la cedente y cesionaria mencionadas, durante el plazo de veinte años que exige la Ley. Para ello será necesario probar que dicha fracción se encuentra unida de manera física, a la correspondiente al Padrón n° 311951. Luego, determinar la existencia de actos posesorios sobre este último, primero, por parte de la actora, luego, por parte de la Sra. Rosario del Carmen Argañaráz, a cuya posesión intenta acceder la primera. Ello por cuanto, como ya vimos, el vínculo jurídico entre ambas, se encuentra ya acreditado (Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios otorgada por Escritura Pública n° 145 de fecha 16/05/2013, pasada por ante la Escribana Adscripta al Registro Notarial n°

27 de esta Provincia).

Respecto al primer punto, esto es, si existe unión material entre la fracción a prescribir (Padrón n° 9807) y el inmueble de la actora (Padrón n° 311951), cabe mencionar que en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 83307/21, de fecha 08/03/2021, correspondiente al Expte n° 11575/21, el Agrimensor Carlos Alfredo Molina detalla que la fracción de 17,6959 m² que motiva esta litis, inscrita en el Registro Inmobiliario bajo el Padrón n° 9807, en la Matrícula Registral S-0400, posee por ubicación: Padrón n° 31951, Departamento Capital, Localidad San Miguel de Tucumán, Calle Gral. Gregorio Aróz de Lamadrid, Número 90, Nomenclatura Catastral C1, S4, Mzna. 42A, Parc. 17A, Padrón n° 311951, Mat. Cat. 8123. En el Croquis allí dibujado, puede observarse a la fracción como lindera al sector correspondiente al Padrón n° 311951, hacia el este.

Lo mismo ocurre en el Plano de Mensura, Unificación y División n° 74283/16, de fecha 07/11/2016, correspondiente al Expediente n° 15072-P-16, en donde se observa en el Croquis allí confeccionado, que el inmueble Padrón n° 311951, en su totalidad, mide 8.67 m. (punto 5 al 4-frente Norte), por 12,06 m. (punto 3 al 4), por 8,90 m. (punto 6 al 3), por 12,04 m. (punto 6 al 5-Oeste), y que posee hacia el Este, una fracción demarcada, pero integrante del mismo.

Luego, el agrimensor allí interviniente, realiza un croquis del inmueble según título, en donde se consignan sus medidas consistentes en: 7,20 m. en el frente Norte, por 12,20 m., es decir, puede observarse que aparece restada la fracción de 1,47 m. por 12,04 m. que se pretende prescribir, y que ésta no se encuentra comprendida en el título, aunque sí en los hechos. En dicho Plano, el agrimensor detalla en croquis a dicha fracción, identificándola como Polígono 6-10-11-5, y especifica que la misma mide 1,47 m. hacia el Norte y el Sur, y 12,04 al Oeste, por 12,05 al Este.

Por otra parte, obra practicada en autos una inspección ocular en el inmueble de calle Lamadrid n° 90 de esta ciudad, realizada en fecha 15/06/2023, en donde el Oficial de Justicia informa que constituido en el mismo, acompañado de la letrada María Guadalupe de la Silva Chaparro, ingresan por cuanto ésta tiene un juego de llaves de los candados; e informa que la propiedad se encuentra desocupada y sin construcciones en su interior, y que mide aproximadamente 9 metros de frente por 12 metros de largo. Es decir, de las medidas aportadas por el Oficial de Justicia, surge que, sin lugar a dudas, en los hechos, el inmueble posee agregada la fracción que se intenta prescribir.

A ello debe agregarse que, en el informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario en fecha 05/04/2023, del inmueble inscripto en la Matrícula Registral S-50098, Padrón n° 311951, perteneciente a la Sra. Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz, aparecen como medidas, según Plano, 7,20 mts. por 12,05 mts., y se deja aclarado que existe una superficie de excedente ocupante de 17,6959 mts²., que mide 1,47 mts. por 12,05 mts.

A su vez, en el informe de dominio de la matrícula registral S-00400 (que es donde se encuentra inscrita la fracción objeto de este litigio), se dejó expresa constancia de que “el inmueble descripto excluye una fracción de 1,20 x 13,25 m., por haber sido cedida por la vendedora al lindero Este de dicho inmueble”.

Por lo tanto, considero que, de la prueba aportada a la causa, surge que la fracción de 1,47 mt. por 12,04 mts., identificada con el Padrón n° 9807, e inscrita en la Matrícula Registral S-0400, objeto de esta acción, efectivamente, en los hechos, forma parte integrante de la fracción identificada con el Padrón n° 311951 de propiedad de la actora. En otras palabras, surge con claridad de que se trata de una unidad física, que no existen divisiones entre ellas, y que dicha unidad material existe y se mantiene en la actualidad.

Sentado ello, cabe analizar si se encuentra probada la posesión, animus domini, durante el plazo de veinte años, de la parte actora, respecto a dicha fracción. Para lo cual, atento a que surge palmaria la unidad material del inmueble identificado con el Padrón n° 311951 con la fracción de 1,47 mt. por 12,04 mt., como ya fue analizado, es que los actos posesorios cumplidos respecto del primero, se considerarán como realizados también respecto a la segunda, en tanto se presume que, por tratarse de un solo inmueble en los hechos, quien ejerce posesión del mismo, la ejerce sobre su totalidad.

A tal fin, deberá tenerse en cuenta que 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 enumera una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto señala 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 - CÁMARA 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”.

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. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; MOYANO VICTOR HUGO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 551; Fecha Sentencia: 14/10/2015). “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.” (DRAS.: POSSE - IBAÑEZ DE CÓRDOBA - BRAVO; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - CONCEPCIÓN - Sala Única; ARROYO ELENA HERMELINDA Vs. SUELDO CHAPA MARTÍN HUMBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION; Nro. Sent: 106; Fecha Sentencia: 30/06/2016).

Por su parte, el inciso “c” del artículo 24 de la ley N° 14.159, en alusión a los medios probatorios de los actos posesorios, 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, procederé a analizar y valorar las pruebas producidas en autos.

Considero que, en la presente causa, la posesión surge acreditada no sólo con el cercado y aplicación de candado en la puerta de acceso de la propiedad en cuestión (respecto del cual la actora posee llave, tal como se acredita con la inspección ocular practicada), sino especialmente por el hecho de la “ocupación”, pues, como decía el art. 2384 del Código de Vélez, y que ahora dice “su apoderamiento”, ésta constituye un acto posesorio, y no puede fundadamente sostenerse que la cedente de la actora, y luego ésta como cesionaria, 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).

Más aún, si tenemos en cuenta que, respecto a la fracción identificada con el Padrón n° 311951, la actora posee título, y que, como ya vimos, se encuentra probado el nexo de la posesión de la actora con la de su antecesora cedente, su madre, Sra. Rosario del Carmen Argañaraz, quien obtuvo su posesión por adjudicación realizada en el sucesorio de la Sra. Adelaida Olegaria Bustos de Argañaraz. Asimismo, se encuentra probado que esta última la obtiene, a su vez, por adjudicación del inmueble otorgada en la sucesión del causante José Bustos, mediante Sentencia de fecha 25/03/1957 dictada en los autos "Bustos José s/ Sucesión", cuyo testimonio de hijuela obra adjunto en formato digital en fecha 01/09/2021. Por lo tanto, esta unión de posesiones, permite remontarnos, por lo menos, a una fecha de inicio de posesión de la Sra. Adelaida Olegaria Bustos de Argañaraz, del 25/03/1957, en que ésta resultare adjudicataria del inmueble, y que ésta lo mantuvo hasta por lo menos el 16/06/1978, fecha de su fallecimiento, conforme surge del testimonio de hijuela de su sucesión, caratulada "Bustos Adelaida Olegaria s/ Sucesión" Expte. n° 4807/07, tramitado ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Novena Nominación, adjunto en formato digital en fecha 01/09/2021 por la parte actora. Y es que, al integrar el inmueble en cuestión el acervo hereditario de la Sra. Adelaida Olegaria Bustos de Argañaraz, resulta que, hasta la fecha de su fallecimiento, la misma se encontraba ejerciendo la posesión del mismo.

Por ende, al tratarse de un único inmueble, la posesión que ésta ejercía hasta el año 1978 sobre el identificado con el Padrón n° 311951, era también ejercida sobre la fracción de 1,47 mt. por 12,04 mt. que se pretende prescribir.

Inclusive, del testimonio de hijuela extraído en la sucesión "Bustos Adelaida Olegaria s/ Sucesión" Expte. n° 4807/07, se desprende que, por Sentencia de fecha 25/11/2015, se tiene por aprobada y definitiva la denuncia de bienes que integra el acervo hereditario del mismo, el que se encuentra integrado por el inmueble de calle Lamadrid 90, Matrícula S-27849, Padrón Inmobiliario n° 11793, y se autoriza a la Sra. Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaraz, única cesionaria de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios del sucesorio, a que realice la subdivisión de dicho inmueble ante la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia; que como consecuencia de dicha subdivisión se anuló el Padrón de origen n° 11793, dando lugar a dos fracciones identificadas con el Padrón n° 311950 y 311951, y se adjudicó, por Sentencia de fecha 01/08/2018, la fracción identificada con el Padrón n° 311951, a la Sra. Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaraz. Es decir, todos estos actos realizados por la actora por ante la Dirección General de Catastro, a los fines de obtener la subdivisión del padrón de origen, son considerados actos posesorios, realizados con ánimo de dueña.

Por su parte, la parte actora acompaña boleta de impuesto inmobiliario provincial, con constancia de pago, del padrón n° 311951, y boleta con constancia de pago, del CISI, respecto del inmueble de calle Lamadrid n° 90, ambas del año 2021; y boletas de servicio de agua (SAT), del inmueble objeto de juicio, del período 05/2021.

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.

En relación al pago de boletas de servicios esenciales, resulta acertado afirmar 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." (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 569; Fecha Sentencia: 18/12/2014).

A modo de conclusión, a los fines del cómputo del tiempo requerido por la normativa vigente para la llamada prescripción larga, esto es la posesión pública pacífica e ininterrumpida durante el plazo de veinte años, considero lo siguiente: a) que la fracción de 1,47 mt. por 12,04 mts., identificada con el Padrón n° 9807, e inscrita en la Matrícula Registral S-0400, objeto de esta acción, en los hechos, se encuentra unida materialmente a la fracción identificada con el Padrón n° 311951, y forman un único inmueble; b) que los actos posesorios ejercidos sobre el Padrón n° 311951, lo son también sobre la fracción que se pretende prescribir; c) que la actora posee el inmueble identificado con el Padrón n° 311951, y detenta su titularidad dominial, en virtud de la cesión realizada a su favor por su antecesora cedente, su madre, Sra. Rosario del Carmen Argañaraz, quien obtuvo su posesión por adjudicación realizada en el sucesorio de la Sra. Adelaida Olegaria Bustos de Argañaraz, y quien la adquirió, a su turno, por adjudicación otorgada en la sucesión del causante José Bustos, mediante Sentencia de fecha 25/03/1957 dictada en los autos "Bustos José s/ Sucesión"; e) que en virtud de las adjudicaciones y cesiones de derechos mencionadas, la fecha de la posesión del inmueble identificado con el Padrón n° 311951, se remonta al año 1957.

De allí que, habiendo transcurrido más de veinte años desde la fecha de adquisición de la posesión del inmueble de calle Lamadrid n° 90 de esta ciudad, hasta el día de la fecha, es que cabe presumir que se encuentra cumplido en autos el plazo requerido por el artículo 1899 del Código Civil y Comercial.

Cabe precisar que la adquisición de la posesión fundada en un título (Escritura Pública de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios n° 154 pasada ante la Escribana Adscripta al Registro Notarial n° 27 de fecha 16/05/2013, adjunta en copias certificadas digitales en fecha 13/04/2023), genera la presunción de que el inicio de la posesión tuvo lugar en la fecha del título, salvo prueba en contrario, la que no se produjo en autos. Es decir, en esta causa no existe elemento de prueba alguno que contradiga que la actora, como continuadora de la posesión de la cedente, quien a su vez fuera continuadora de la posesión de los causantes mencionados ut supra, adquirió la posesión del inmueble en la fecha de celebración de la mencionada Escritura Pública. Por el contrario, la presunción resulta corroborada con el pago de tributos y servicios que resultan de la instrumental aportada y valorada precedentemente.

En virtud de ello, considero acreditado fehacientemente que los causantes de la cedente de la hoy actora (Sra. Adelaida Olegaria Bustos, y Sr. Bustos José), luego la cedente (Sra. Rosario del Carmen Argañaraz) y luego la actora (Sra. Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaraz), ocuparon el inmueble objeto de este juicio, desde, por lo menos, el 25/03/1957, conforme fecha de adjudicación del inmueble a la Sra. Adelaida Olegaria Bustos Argañaraz dictada en los autos "Bustos José s/ Sucesión"; y tal ocupación configura un típico acto posesorio útil para fundar la prescripción adquisitiva pretendida en autos.

Por su parte, refuerza lo expresado en el párrafo anterior, las demás pruebas producidas en este proceso.

De la contestación de oficio efectuada por la Dirección General de Rentas Municipales en fecha 14/04/2023, surge que la Sra. Puig Argañaráz Claudia Eugenia Josefina figura como contribuyente obligada al pago del impuesto inmobiliario del Padrón Municipal n° 621.740, Padrón Catastral n° 311951, y que éste no posee deuda hasta el 12/2023, en concepto de CISI.

Mediante contestación de oficio efectuada en fecha 23/12/2020, el Presidente del Colegio de Escribanos acompaña copia autenticada del protocolo notarial de la Escritura Pública N° 98 del 27/07/2001 pasada ante la Escribana Silvia Mónica del Valle Bobba de Colombres, Titular del Registro Notarial N° 6 de esta Provincia, cuyo contenido resulta coincidente con el testimonio original de dicha Escritura acompañado a fs. 98.

De la contestación de oficio realizada por la S.A.T., en fecha 21/04/2023, surge que la Sra. Puig Argañaráz Claudia Eugenia Josefina figura como obligada al pago del servicio del inmueble de calle Lamadrid n° 90, y que registra una deuda de los períodos 02/2023 y 03/2023.

Del informe remitido en fecha 21/04/2023 por la Dirección General de Catastro, resulta que el inmueble identificado con el Padrón N° 311951 del inmueble ubicado en calle Lamadrid n° 90 de esta Ciudad, es de titularidad y registra como contribuyente a la Sra. Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales, informativas, y de inspección ocular, en su conjunto, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que tanto los causantes de la cedente de la hoy actora (Sra. Adelaida Olegaria Bustos, y Sr. Bustos José), luego la cedente (Sra. Rosario del Carmen Argañaráz) y luego la actora (Sra. Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz), ocuparon el inmueble objeto de este juicio, desde, por lo menos, el 25/03/1957, conforme fecha de adjudicación del inmueble a la Sra. Adelaida Olegaria Bustos Argañaráz dictada en los autos "Bustos José s/ Sucesión", y realizaron en éste diversos actos posesorios por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción.

En este sentido, 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, coincidente con el art. 1899 del CCyCN, 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 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, hasta la fecha de dictado de esta sentencia.

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 Código Civil y Comercial de la Nación, 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, encontrándose acreditada la accesión de posesiones invocada por Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz respecto a su cedente, Rosario del Carmen Argañaráz, mediante Escritura Pública de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios n° 154 pasada ante la Escribana Adscripta al Registro Notarial n° 27 de fecha 16/05/2013, adjunta en copias certificadas digitales en fecha 13/04/2023, y teniendo especial consideración respecto a los testimonios de hijuelas extraídos de los autos “Bustos Adelaida Olegaria s/ Sucesión” Expte. n° 4807/07, que tramitan ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la Novena Nominación, y “Bustos José s/ Sucesión”, considero que la posesión que la actora en autos invoca sobre la fracción de inmueble sito en calle Lamadrid n° 90 de esta ciudad, que mide 1,47 mts. por 12,04 mts., identificada con el Padrón n° 9807, e inscripta en la Matrícula Registral S-0400, comenzó el 25/03/1957. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de condominio sobre el referido inmueble, por parte de la actora, el 25/03/1977.

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 la Sra. Claudia Eugenia Josefina Puig Argañaráz, correspondiendo hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio interpuesta.

Las costas de este proceso se imponen por su orden (art. 479, in fine, del CPCyCT Ley 9.531), en razón de la falta de toda oposición por parte del demandado. Honorarios, en su oportunidad.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Claudia Eugenia Puig Argañaráz, DNI n° 31.329.189, representada por la Dra. María Guadalupe de la Silva Chaparro. En consecuencia, **SE DECLARA ADQUIRIDO** a favor de Claudia Eugenia Puig Argañaráz, DNI n° 31.329.189, la fracción de inmueble ubicada en calle Lamadrid n° 90 de esta ciudad, Padrón n° 9807, inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral S-0400, ubicado en el Padrón n° 311951, que posee la siguiente nomenclatura catastral: C1, S4, Mzna 42A, Parc. 17A, Padrón n° 311951, Mat. Cat. 8123, de una superficie de 17.6959 m², que mide del punto 1-2: 1,47m., del punto 2-3: 12,04 m., del punto 3-4: 1,47 m., y del punto 4-1: 12,04 m., conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 83307/21, de fecha 08/03/2021, correspondiente al Expte n° 11576/21,

conforme lo considerado.

II.- FIJAR el día 25/03/1977 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1899 del actual Código Civil y Comercial, dando cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 1905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.

III.- COSTAS de este proceso se imponen por su orden (art. 479, in fine, del CPCyCT Ley 9.531), conforme se considera.-

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° 83307/21, de fecha 08/03/2021, correspondiente al Expte n° 11576/21, 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.

HÁGASE SABER. - 3385/21

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 30/12/2024

Certificado digital:
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, 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>.