

Expediente: **4041/18**
Carátula: **HERRERA OSCAR HUMBERTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **16/05/2025 - 00:00**

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

27058777140 - *HERRERA, OSCAR HUMBERTO-ACTOR/A*

900000000000 - *PEREZ, DELICIA-DEMANDADO/A*

900000000000 - *AMAYA, MARIA DELICIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A*

30716271648511 - *DEFENSORIA OFICIAL CIVIL,COM. Y DEL TRABAJO IIª. NOM., -REPRESENTANTE LEGAL*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado Civil y Comercial Comun de la XIII Nominación

ACTUACIONES N°: 4041/18



H102335490329

JUICIO: HERRERA OSCAR HUMBERTO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE N° 4041/18.

San Miguel de Tucumán, 15 de mayo de 2025

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en los autos del epógrafo, de los que

RESULTA

I. La demanda:

Que, en fecha 26/11/2018, a fs. 26/29 vta del expediente físico (pág. 173/180 del expediente digitalizado) se presenta la letrada Marta Tejerizo en representación del Sr. Oscar Humberto Herrera, DNI N° 11.900.681 con domicilio en Camino Vecinal s/n, Pacará Pintado, Cruz Alta de esta Provincia, hoy Ruta 9 Km 1284, calle Plata s/n Barrio Belgrano, San Andrés de esta provincia, e inicia demanda de prescripción adquisitiva en contra de la Sra. Delicia Perez de Herrera y/o quienes resulten sus herederos en el supuesto de que hubiere fallecido, cuyos domicilios desconoce y que oportunamente deberán ser citados por el Boletín Oficial y en su caso, dársele intervención al Defensor de Ausentes, con el fin de prescribir a su favor un inmueble que carece de inscripción registral (conforme surge del plano de Mensura), pero en mayor extensión se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula registral a nombre de Delicia Pérez de Herrera al igual que en la Dirección de Catastro Parcelario se encuentra empadronado a nombre de Delicia Perez de Herrera.

Afirma que el actor nació y se crió en ese lugar, por haber convivido con sus padres desde pequeño en el terreno que se pretende usucapir. Que, al fallecer el actor continuó con la posesión.

Manifiesta que, su mandante hoy tiene más de 67 años y se encuentra casado en primeras nupcias con la Sra. Magdalena Dalmira Ortube desde el año 1.980 y continuaron viviendo en el mismo lugar, radicando en ese inmueble su hogar conyugal. Fruto de ese matrimonio nacieron sus tres hijos Maria Magdalena Herrera, nacida el 29 de Diciembre de 1.980; y los mellizos Raúl Humberto Herrera y Maria de los Angeles Herrera, nacidos el 12 de Diciembre de 1.984, hoy todos mayores de edad, con el domicilio que se pretende usucapir, conforme surge de las actas de matrimonio y nacimiento que se adjuntan a la presente.

Informa que los hijos del actor fueron a la escuela de la zona, conocida como Virgen Nuestra Señora del Milagro ubicada en Ruta 9, Km 1283, Departamento de Cruz Alta, donde recibieron instrucción primaria y secundaria.

Hace referencia a distintos actos de la vida que están relacionados con el domicilio y los integrantes de su familia.

Asegura que el terreno, hoy perfectamente delimitado, lo comenzó a poseer con ánimo de dueño desde el año 1.975, y desde entonces lo posee en forma ostensible y continúa al contraer matrimonio con la Sra. Ortube, por lo que de conformidad a las prescripciones del art. 1.900 del CCyCN su posesión, cumple sobradamente con el tiempo establecido por nuestro código de fondo.

Relata que en el terreno objeto de esta acción, se encuentra una casa que sus cimientos data de más de 60 años, donde primero vivían sus padres, luego el actor y al contraer nupcias con la Sra. Ortubé fijaron allí su residencia, la que fue ampliada a lo largo de los años para su grupo familiar.

Dice que, el inmueble posee una superficie según mensura de 824.1637 m², y según datos asentados en el Catastro Parcelario, se registra en Padrón N° 71:948, Circunscripción II; Sección C; Lámina 14; Parcela 437W6, Matrícula N° 12523 y N° de Orden N° 59.

Describe que conforme plano de mensura confeccionado por el Agrimensor Sebastián Canevaro, Plano N° 77.556/18 y que fuera aprobado en Expediente N° 5918-D-18, tiene las siguientes medidas: MEDIDAS SEGÚN PLANO: De punto 1 al 2 mide 37,78 m; del punto 2 al 3 mide: 22,02 m; del punto 3 al 4 mide: 37,78 m. y del punto 4 al 1 mide 21,62 m. LINDEROS SEGÚN PLANO: Norte: Delicia Pérez de Herrera; Sur: Delicia Pérez de Herrera; Este: Camino Vecinal y Oeste Delicia Pérez de Herrera. Acompaña prueba documental y ofrece prueba.

Reafirma que la posesión ha sido ostensible y conocida por terceros, en especial, los vecinos.

A fs. 184, el registro Inmobiliario de la provincia informó que el padrón 71948 registra como contribuyente a Delicia Perez de Herrera.

A fs. 187 la Dirección de Catastro de la provincia, informa que el padrón N°71948 no registra antecedente a favor del Superior Gobierno de la Provincia.

A fs. 204 del expediente digitalizado, consta informa de la Dirección de Catastro informa que la mensura afecta en forma parcial al padrón N°71948 y que se debe corregir la superficie del padrón, siendo la correcta: 21.640,506 m². Y que se encuentra empadronado a nombre de Delicia Perez de Herrera, sin inscripción en el registro inmobiliario.

En fecha 23/02/2022 el Juzgado en Familia y Sucesiones de la 8° nominación, informó que en fecha 27/06/2006 se dictó sentencia de declaratoria de herederos siendo única heredera de la causante Delicia Perez: Mariana Delicia Amaya DNI. N° 22.228.253, domiciliada en Delfin Gallo, Depto. Cruz Alta, Provincia de Tucumán.

Luego en fecha 31/03/2022, la Secretaria General Administrativa dependiente de la Dirección del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia, informa que el último domicilio de Mariana Delicia Amaya, D.N.I. N° 22.228.253 es Hipólito Irigoyen N° 300 (Ing. La Florida), Cruz Alta, Tucuman. Acta: 1661. Fecha de toma de trámite: 14-03-2019, ID de trámite: 586762299. Y que no se encuentra fallecida.

Con posterioridad, la Sra. Jueza Ana Josefina Fromm, a cargo del Juzgado Civil en Familia y Sucesiones IX Nominación, y conforme copias remitidas, extraídas de los libros de Protocolos del Archivo del Poder Judicial, correspondientes a los autos caratulados: "Perez De Herrera Delicia. Expte N°71777/40", se adjuntan auto de apertura de fecha 19/06/1948 y Declaratoria de Herederos de fecha 31/05/1949. De la declaratoria de herederos surge que la única y universal heredera de la causante Delicia Perez es la Sra. Magdalena de Jesus Perez de Fernandez, en el carácter de hija natural, sin que se consignen ni su DNI ni su domicilio.

En consecuencia, en fecha 01/02/2024 se ordena notificar a la Sra Mariana Delicia Amaya de la demanda conforme decreto de fecha 07/04/2022. Y a Magdalena de Jesús Pérez de Fernandez con DNI desconocido y/o sus herederos mediante la publicación de edictos, ambas como herederas de la demandada.

En fecha 23/02/2024 fue notificada la Sra. Mariana Delicia Amaya conforme surge del informe del Juzgado de Paz de la Florida.

En fecha 20/03/2024 se tiene por acreditada la publicación de edictos sin que la citada Magdalena de Jesus Perez de Fernandez y/o sus herederos se presentaran a esta a derecho. Se tiene a Mariana Delicia Amaya por incontestada la demanda.

Por el sorteo realizado se asigna a la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación.

II. Contestación de demanda.

Por presentación digital de fecha 09/04/2024 se presenta la Dra. Maria Isabel Vidal Sanz, Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación en representación de la Sra. Magdalena de Jesús Perez de Fernandez y contesta demanda.

Así las cosas, mediante providencia de fecha 02/05/2024, se dispone la apertura de la causa a pruebas bajo.

III. Trámite procesal posterior.

En fecha 05/08/2024, se celebra la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la que se admiten las pruebas ofrecidas por las partes:

De la actora: 1) Documental, 2) Informativa, 3) Informativa, 4) Testimonial, 5) Inspección Judicial (ambiental), 6) Inspección Judicial.

De la parte demandada: 1) Documental.

Posteriormente, en fecha 09/12/2024 se celebra la audiencia de producción de pruebas y conclusión de causa para definitiva, en la que se da cuenta de la prueba producida por la actora; se produce la prueba testimonial de los siguientes testigos: Manuel Enrique Caro, Pedro Modesto Molina y Maria Estela Paez.

En fecha 19/12/2024 mediante presentación digital, la Fiscal interviniente presenta su dictamen.

Mediante providencia de fecha 07/2/2025, se dispone el pase del expediente a despacho para el dictado de la sentencia definitiva, y

CONSIDERANDO:

I. La litis.

Que, en fecha 26/11/2018, se presenta la letrada Marta Tejerizo en representación del Sr. Oscar Humberto Herrera, e inicia demanda de prescripción adquisitiva en contra de la Sra. Delicia Perez de Herrera y/o quienes resulten sus herederos en el supuesto de que hubiere fallecido, con el fin de prescribir a su favor un inmueble que carece de inscripción registral (conforme surge del plano de Mensura), pero en mayor extensión se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula registral a nombre de Delicia Pérez de Herrera al igual que en la Dirección de Catastro Parcelario se encuentra empadronado a nombre de Delicia Perez de Herrera.

El inmueble posee una superficie según mensura de 824.1637 m², y según datos asentados en el Catastro Parcelario, se registra en Padrón N° 71948, Circunscripción II; Sección C; Lámina 14; Parcela 437W6, Matrícula N° 12523 y N° de Orden N° 59.

Describe que la porción que pretende prescribir, es la mesurada por el Agrimensor Sebastián Canevaro, plano N°77.556/18 y que fuera aprobado en Expediente N° 5918-D-18, tiene las siguientes medidas: MEDIDAS SEGÚN PLANO: De punto 1 al 2 mide 37,78 m; del punto 2 al 3 mide: 22,02 m; del punto 3 al 4 mide: 37,78 m. y del punto 4 al 1 mide 21,62 m. LINDEROS SEGÚN PLANO: Norte: Delicia Pérez de Herrera; Sur: Delicia Pérez de Herrera; Este: Camino Vecinal y Oeste Delicia Pérez de Herrera.

Notificada la Sra. Mariana Delicia Amaya, heredera de la demandada, se la tuvo por incontestada la demandada.

La Dra. Maria Isabel Vidal Sanz, Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II en representación de la Sra. Magdalena de Jesús Perez de Fernandez (ausente) también en el carácter de heredera de la demandada, contesta demanda y niega los hechos justificativos de la demanda.

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), por ello, a fs. 184 el registro inmobiliario de la provincia informó que el padrón 71948 registra como contribuyente a Delicia Perez de Herrera.

A su vez a fs. 204 del expediente digitalizado, la Dirección de Catastro informa que la mensura afecta en forma parcial al padrón N°71948 y que se debe corregir la superficie del padrón, siendo la correcta: 21.640,506 m²., ratificando que se encuentra empadronado a nombre de Delicia Perez de Herrera, sin inscripción en el registro inmobiliario.

De esta manera queda trabada la litis.

II. Análisis y resolución del caso.

Entrando de lleno al estudio del fondo, cabe precisar que el actor manifestó que nació y se crió en ese lugar, por haber convivido con sus padres en el terreno que se pretende usucapir, y que al fallecer sus progenitores continuó con la posesión.

Sin embargo, argumentó expresamente que lo comenzó a poseer con ánimo de dueño desde el año 1.975, y desde entonces lo posee en forma ostensible y continúa, allí contrajo matrimonio con la Sra. Ortube en el año 1980.

Que en ese inmueble continuaron viviendo constituyendo así en su hogar conyugal.

Que sus tres hijos: Maria Magdalena Herrera, nacida el 29 de Diciembre de 1.980; y los mellizos Raúl Humberto Herrera y Maria de los Angeles Herrera, nacidos el 12 de Diciembre de 1.984, nacieron y vivieron en el domicilio que se pretende usucapir.

Hace referencia a distintos actos de la vida que están relacionados con el domicilio y los integrantes de su familia.

Determinado lo anterior, resulta ahora necesario determinar si la posesión y su carácter, se encuentra verdaderamente acreditada.

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1899 del Código Civil y Comercial vigente.

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 por cuanto la cuestión reviste interés para el orden público.

La posesión, en el Código Civil de Vélez Sársfield, y bajo 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 2384, que señala una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus.

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/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014”.

En igual sentido, “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

convinciente, 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 MARTIN HUMBERTO Y OTROS S/ REIVINDICACION Nro. Sent: 106 Fecha Sentencia: 30/06/2016”.

Por su parte, el inciso “c” del artículo 24 ley N° 14.159, respecto de los medios probatorios, establece: “Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”. En idéntico sentido, el art. 478 del CPCyCT (ley 9.531) dispone: "Prueba. Será necesaria la inspección judicial del inmueble bajo pena de nulidad. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a su nombre. La sentencia no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial.”.

En base a tales consideraciones, pasaré a analizar y valorar las pruebas pertinentes que se produjeron en autos.

En relación a esto, resulta importante remarcar que la parte demandada, no ofreció ninguna prueba que haga a su derecho, salvo las constancias de autos; aun así, esto no implica un criterio de inversión de la carga probatoria, sino todo lo contrario.

Dicho esto, procederé al estudio de las pruebas producidas por la parte actora.

La actora ofreció como prueba documental, las que se encuentran digitalizadas en autos, y que tengo a la vista la siguiente: 1) Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N°77.556/18 aprobado en Expediente N° 5918-D-18 a nombre del actor; 2) sesenta y cuatro (64) boletas de correspondientes al impuesto inmobiliario relativas al padrón objeto de esta litis, entre las que se destacan las boletas del año 1.970; cinco (5) constancias de regímenes excepcionales de facilidades de pago en 14 fs.; una copia de factura de EDET número 0097-00208166 a nombre del Sr. Oscar Humberto Herrera; 3) Actas de Nacimiento de sus hijos y acta de matrimonio del actor con la Sra. Ortube, 4) Certificado de residencia, 5) Certificado de Libre Deuda, de la comuna rural de San Andrés desde el año 1.980, y un comprobante de pago de la comuna rural de San Andrés de fecha 27/12/1979; 6) Convenio por Servidumbre de electroducto entre el actor y la Minera Alumbra de fecha 28 de enero de 1.998; 7) Facturas de compras de electrodomésticos y materiales de construcción (CASTILLO SACIFIA, EMI, BERCOVICH, CASA RICARDO) correspondiente a distintos años, 8) Informe del Registro Inmobiliario del que derivan los datos del actual titular registral.

II.a. Ingresando al análisis probatorio, tengo a la vista el plano de mensura N°77.556/18 acompañado por la actora, aprobado además por la Dirección de Catastro de la provincia en Expediente N° 5918-D-18.

De ese plano de mensura se desprende que el inmueble debe ser identificado con el Padrón N° 71948 (mayor extensión), Circunscripción II; Sección C; Lámina 14; Parcela 437W6, Matrícula N° 12523 y N° de Orden N° 59. Y que las medidas según el plano aprobado son las siguientes: Del punto 1 al 2 mide 37,78 m; del punto 2 al 3 mide: 22,02 m; del punto 3 al 4 mide: 37,78 m. y del punto 4 al 1 mide 21,62 m. Linderos según plano: Norte: Delicia Pérez de Herrera; Sur: Delicia Pérez de Herrera; Este: Camino Vecinal y Oeste Delicia Pérez de Herrera.

A esto, considero relevante el informe agregado a fs. 204 del expediente digitalizado, en el que la Dirección de Catastro informa que la mensura afecta en forma parcial al padrón N°71948 y que se debe corregir la superficie del padrón, siendo la correcta: 21.640,506 m2., empadronado a nombre de Delicia Perez de Herrera, sin inscripción en el registro inmobiliario.

Esto resulta importante a los fines de lo tratado en otros párrafos y referido a la correcta identificación del inmueble.

II.b. En cuanto a la prueba documental agregada, resulta relevante el convenio de autorización e indemnización celebrado entre el Sr. Oscar Humberto Herrera y Minera Alumbraera Limited en unión transitoria de empresa (UTE) con Yacimientos Mineros de Aguas de Dionisos.

De este convenio surgen distintas cuestiones que tienen vinculación directa con la posesión a título de duelo que invocó la parte actora.

En ese sentido, y considerando el carácter de concesionario de Minera Alumbraera, pondero como relevante el carácter de propietario que se le reconoce al Sr. Oscar Humberto Herrera sobre el padrón 71948.

Cabe poner de en valor, que el convenio tiene como antecedente, el expediente administrativo N°2198-312-C-96 tramitado ante la Dirección De Minería de la provincia, en el que se establece la servidumbre y el derecho de paso a favor de Minera Alumbraera pesa sobre el inmueble padrón N°71948.

Este convenio fue celebrado en fecha 28/01/1998, y según cláusula 2.1. el propietario autorizo a la Minera y sus empleados, contratista y asesores a realizar las obras dentro de los límites de la servidumbre, permitiendo el acceso a través del inmueble hasta el área de la servidumbre.

Surge también de este convenio, que el Sr. Herrera percibió una determinada suma de dinero derivada de la restricciones y límites al dominio que deberá soportar el propietario.

De lo expuesto y de las demás cláusulas del convenio que vengo analizando, éste se presenta como un importante elemento probatorio de la posesión del actor en el inmueble que pretende prescribir. A la vez, también acredita que la posesión es pública, continuada y especialmente en el con el ánimo de dueño, tanto es así, que la propia Minera Alumbraera reconoció en el actor el carácter de propietario.

Lo anterior, no puede llevar a confusión que por el solo hecho de ser reconocido como propietario por la Alumbraera, ello sea suficiente para ostentar esa calidad. Sino que, ese antecedente deberá ser analizado en forma conjunta y coordinada (prueba compuesta) con el resto de los elementos probatorios pertinentes.

Por ello y a los fines de ir configurando un indicio cierto, y a lo informado por Minera Alumbraera YMAD UTE en fecha 11/09/2024 respecto de la autenticidad del convenio bajo analista, considero que se encuentra el contenido del convenio de autorización e indemnización donde se identifica el

inmueble, como también el reconocimiento de la titularidad a favor del actor, son coincidentes con las manifestaciones formuladas por la actora en su escrito introductorio, particularmente los datos que individualizan al inmueble, tales como el padrón y la ubicación, fijando una fecha aproximada en la que podría haber iniciado la posesión, que la fue ejercida de manera pública e ininterrumpida con el ánimo de dueño al menos desde la fecha del convenio (28/01/1998). Esto sin perjuicio que del resto del cuadro probatorio pueda surgir otra fecha de mayor antigüedad.

II.c. Siguiendo con el análisis del cuadro probatorio, de la inspección ocular e informe vecinal producido en el (cuaderno de pruebas N°5) en fecha 13/09/2024, resulta de manera clara que surge que el inmueble ubicado en Ruta 9 Km 1283, calle La Plata S/N B° Belgrano, San Andrés se encuentra construido con las divisiones y ambientes que da cuenta el informe.

También tengo por constatada la existencia de árboles de vieja data dentro del perímetro del inmueble.

Sumando a lo anterior, la oficial de justicia al constituirse en el inmueble del Sr. Manuel Enrique Caro, DNI N°12.047.690, éste le manifestó ser vecino del Sr. Herrera desde hace aproximadamente 60 años, que antes vivía en la esquina de ese lote y luego realizó la construcción hace aproximadamente 40 años.

También se constituyó el oficial de justicia en el inmueble del Sr. Jose Enrique Agüero DNI N°23.310.088 quien también manifestó ser vecino del actor desde hace 36 años aproximadamente y que en ese domicilio residen el Sr. Herrera junto a su esposa y su hija.

Luego, en el domicilio de la Sra. Elba Rosa Godoy, DNI N°17.312.796, quien en forma coincidente con los demás, manifestó ser vecina del Sr. Herrera desde hace 38 años aproximadamente y que el actor estaba terminando de construir y ya residía en ese domicilio junto a su esposa y su hijo.

Analizada esta prueba, advierto que las manifestaciones de las personas Interrogadas por el Sr. Oficial de Justicia, resultan coincidente entre sí en el sentido que si bien, el actor Oscar Humberto Herrera vivía en el inmueble que se pretende prescribir desde hace 60 años aproximadamente, sin embargo la mayoría de los requeridos manifestaron que en el inmueble construido por el propio Herrera, vive desde hace 40 años aproximadamente junto a su esposa. Todo esto es conteste con lo manifestado por el actor en su demanda.

A esto cabe agregar que el oficial de justicia también constató las distintas construcciones y parqueado del inmueble, indicando en esa oportunidad que la misma era de vieja data.

II.d Por su parte, las declaraciones testimoniales rendidas en autos a los fines de establecer aquella posesión requerida por el Sr. Oscar Humberto Herrera, el testigo Manuel Enrique Caro, preguntado sobre las generales de la ley, manifestó conocer al actor de la infancia.

Preguntado (n°2) desde qué fecha se encuentra la familia Herrera en posesión del inmueble de calle La Plata S/N B° Belgrano, San Andrés. El testigo respondió que la fecha exacta no se sabe, pero que sí tienen como cuarenta años y que después del padre siguió él.

Preguntado sobre si sabe si el actor realizó refacciones en el inmueble objeto de esta litis, el testigo indicó que sí, que él refaccionó su casa y pudo ampliar algo.

A la pregunta 5, sobre si sabe que reacciones realizó el matrimonio en el inmueble donde viven, expuso que realizó un galpón y un salón que tiene en la casa desde que la hicieron fueron aplicando habitaciones y galería.

El testigo Pedro Molina, declaró en igual sentido que el testigo anterior. Agregando que conoce al actor pero no a las demandadas. Y que en el inmueble vive el actor con su esposa y sus dos hijos.

Manifestó que él llegó al barrio en el año 1964 y la familia del actor ya vivía en el inmueble.

La testigo Maria Estela Paez, preguntada sobre si sabe desde qué fecha se encuentra en posesión del inmueble de calle La Plata S/N B° Belgrano, San Andrés la familia Herrera. La testigo manifestó que ella hace 45 años que vive en el barrio y ya estaban ellos así que seguramente hace más de 50 años.

En relación a la valoración de la prueba testimonial en este tipo de procesos, considero aplicable al presente caso, la siguiente doctrina legal de nuestro máximo tribunal de Justicia: “Los dichos de los testigos dan cuenta de la ocupación a título de dueño por la parte actora; de que se efectuaron actos posesorios consistentes en construcciones, correspondiendo destacar el carácter de concordantes, categóricas, precisas y plurales de las testimoniales ofrecidas. Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de impuestos comunal y provincial, en la inspección ocular, en el dictamen pericial y en los informes de prestatario del servicio de agua. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus rem sibi habendi invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapación petitionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia”. (DRES.: GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR – POSSE - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte - FERNANDEZ HUGO ROQUE Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 378 - Fecha Sentencia 27/03/2017 - Registro: 00047941-02).

De conformidad a la jurisprudencia que citada en lo que resultare pertinente al caso, y al cuadro probatorio analizado y descripto precedentemente, es posible establecer que los testimonios, que no fueran objeto de tacha, son coincidentes entre sí y además, se encuentran corroborados con las demás pruebas aportadas (inspección ocular e informe vecinal), por lo que efectuando una valoración conjunta e integral, considero que estos testimonios, son ajustados a la verdad de los hechos y apuntalan la pretensión de adquirir el dominio del inmueble objeto de este juicio.

En ese mismo sentido, se señaló 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. CCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)" (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la acción.

Por otra parte, en relación a la prueba documental, especialmente a las boletas de pago del impuesto inmobiliario del inmueble acompañadas con la demanda correspondientes a los periodos 4, 5 y 6 del año 1994, corresponden al padrón 71948 y se encuentran extendidas a nombre de Herrera Juan Segundo, quien fuera el padre del actor.

De la profusa prueba documental referida al impuesto inmobiliario, tengo a la vista las correspondientes al periodo 1988, en todas ellas consta en sello de pago.

En ese mismo sentido, también cobra relevancia la boleta de pago cuyo sello es de fecha 30/01/1987 aplicado a los periodos de los años 1948, 52, 58, 59, 63, y 64 entre otros, a nombre de Herrera Juan Segundo (padre del actor), lo que fue corroborado por los testigos, en especial el Sr. Pedro Molina, quien manifestó conocer de nombre al abuelo del actor y personalmente al padre del actor, quien en vida se llamaba Juan Segundo Herrera.

El cuadro probatorio analizado, constituye un insuperable elemento objetivo que exterioriza el "animus domini" de la posesión por parte del Sr. Juan Segundo Herrera y luego a partir de una fecha que será establecida en los párrafos siguientes.

Corresponde aclarar que lo expuesto en el párrafo anterior, no implica que se esté analizado en este caso, una accesión de posesión, sino que el actor manifestó poseer por derecho propio, siendo la continuidad una prueba más de sus dichos.

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 del impuesto de forma periódica y continuada, sumado a la posesión de estos instrumentos, 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, como lo es el caso de autos, siendo posible sólo a una parte del mismo, y aun así tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del Sr. Oscar Humberto Herrera extendido durante todo el tiempo necesario.

A esto, debe agregarse que la exhibición de las boletas de pagos de los impuestos que gravan el inmueble, sirven como referencia temporal para establecer la fecha probable de posesión o bien para justificar una anterior, pero no la única referencia, pues también como es en el caso de autos, existen otras pautas que justifican la posesión en fecha anterior a las de las boletas.

II.e. Respecto de lo informado por EDET (Empresa de Distribucion de Energia Electrica de Tucuman), quien mediante presentación de fecha 26/08/2024 informo en lo sustancial que: "... Al respecto le informamos que, según nuestro Sistema de Gestión Comercial el N° 0097-00208166

corresponde a una factura de energía del Servicio N° 213.579, instalado en Ruta 9 Km 1283, localidad San Andrés, cuyo titular es el Sr. Oscar Humberto Herrera, DNI N° 11.900.681 desde el mes de enero de 1996 hasta la actualidad”.

Los certificados de nacimiento de los hechos del actor y de su Sra. esposa, como también el acta de matrimonio, también son elementos valorativos que coadyuvan con esta conclusión.

En efecto, surge de manera indubitable que al momento del nacimiento de sus hijos, el actor y su esposa vivían en el inmueble que pretende prescribir conforme surge de los certificados de nacimiento.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales, de inspección ocular, informe vecinal, las testimoniales rendidas y los informes de EDET y Minera Alumbreea, generaron la convicción necesaria para tener por acreditado que el Sr. Oscar Humberto Herrera ejerció la posesión del inmueble objeto de litis, cumpliendo así por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción.

A los fines de establecer la fecha de inicio de la posesión en ese carácter, y de acuerdo al cuadro probatorio, deberá considerarse el día 07/02/1980 (fecha correspondiente al casamiento del actor según acta de matrimonio (fs.110), por ser la fecha más aproximada que la propia actora relata que comenzó a poseer el inmueble.

Esto se encuentra justificado por los distintos testimonios rendidos en autos, y por las personas requeridas en la prueba de inspección vecinal, las cuales no pudieron indicar de manera precisa la fecha que tomó posesión de manera pública el Sr. Herrera y por derecho propio, siendo contestes las testimoniales con las manifestaciones realizadas por los vecinos en oportunidad de realizar la inspección ocular, coincidiendo que desde hace 45 a 50 años que posee el actor y que antes lo hacía el padre.

Por último, corresponde aclarar que, no existe en autos ninguna prueba que acredite la interrupción del plazo de prescripción adquisitiva invocado por la actora.

II.f. Finalmente es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El Artículo 1905 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 tal fin tomará como fecha de inicio el 07/02/1980, en consecuencia se debe tener por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el inmueble ubicado en en Ruta 9 Km 1283, calle Plata S/N, B° Belgrano, San Andrés de esta provincia, e identificado con el Padrón N° 71948 (mayor extensión), Circunscripción II; Sección C; Lámina 14; Parcela 437W6, Matrícula N° 12523 y N° de Orden N° 59. Y que las medidas según el plano aprobado son las siguientes: Del punto 1 al 2 mide 37,78 m; del punto 2 al 3 mide: 22,02 m; del punto 3 al 4 mide: 37,78 m. y del punto 4 al 1 mide 21,62 m. Linderos según plano: Norte: Delicia Pérez de Herrera; Sur: Delicia Pérez de Herrera; Este: Camino Vecinal y Oeste Delicia Pérez de Herrera. Plano de mensura N° 77.556/18, aprobado por expediente administrativo N° 5918-D-18, de la Dirección General de Catastro. Dicho plano mensura contiene una superficie de 824,1637m², siendo esa una superficie parcial del padrón 71948 (informe de fecha 21/08/2024), en fecha

07/02/2000.

Por lo considerado, y acreditada la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige sobre el inmueble descripto en las resultas, corresponde hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio.

III.- Costas y honorarios

Atento al resultado arribado, y siguiendo el principio imperante en la materia, corresponde imponer las costas a la parte demandada vencida (art. 61 CPCyCT). Honorarios, oportunamente.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por el Sr, Oscar Humberto Herrera, DNI N°11.900.681, conforme lo considerado. En consecuencia, DECLÁRESE adquirido a su favor el dominio del inmueble identificado con el Padrón N° 71948 (mayor extensión), Circunscripción II; Sección C; Lámina 14; Parcela 437W6, Matrícula N° 12523 y N° de Orden N° 59. Y que las medidas según el plano aprobado son las siguientes: Del punto 1 al 2 mide 37,78 m; del punto 2 al 3 mide: 22,02 m; del punto 3 al 4 mide: 37,78 m. y del punto 4 al 1 mide 21,62 m. Linderos según plano: Norte: Delicia Pérez de Herrera; Sur: Delicia Pérez de Herrera; Este: Camino Vecinal y Oeste Delicia Pérez de Herrera. Plano de mensura N° 77.556/18, aprobado por expediente administrativo N° 5918-D-18, de la Dirección General de Catastro. Dicho plano mensura contiene una superficie de 824,1637m², siendo esa una superficie parcial del padrón 71948, ubicado en Ruta 9 Km 1283, calle Plata S/N, B° Belgrano, San Andrés de esta provincia.

II.- ESTABLECER el día 07/02/2020 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1899 del Código Civil y Comercial (ex artículo 4015 del C.C.), dando cumplimiento a lo dispuesto por el Art. 1905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.

III.- IMPONER las costas de este proceso a las demandada vencidas (art. 61 CPCyCT), según lo considerado.

IV.- OPORTUNAMENTE, pasen los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

V.- OFÍCIESE a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de mensura N° 77.556/18, aprobado por expediente administrativo N° 5918-D-18, y en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciese al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción, libre de derechos (ley n° 3.413).

VI.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER. 4041/18 CLÁ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 15/05/2025

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

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