

Expediente: 1911/21

Carátula: VALENZUELA JUAN EDGARDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 25/07/2025 - 00:00

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

27223857073 - VALENZUELA, JUAN EDGARDO-ACTOR/A

90000000000 - DEL MORAL, HORACIO MANUEL-DEMANDADO/A

30715572318220 - AGENTE FISCAL, AGENTE FISCAL 1° NOMINACIÓN-N/N/A

90000000000 - DEL MORAL, HORACIO FERNANDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

12

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la XVI Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 1911/21



H102345612473

Autos: VALENZUELA JUAN EDGARDO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte: 1911/21. **Fecha Inicio:** 20/05/2021.

San Miguel de Tucumán, 23 de julio de 2025.

Y VISTOS: los autos "VALENZUELA JUAN EDGARDO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

1. Inicio demanda.

En fecha 20/05/2021 se presenta el Sr. Juan Edgardo Valenzuela, D.N.I. N°8.292.043, con su abogada patrocinante, la Dra. Maria Paula Plizzo, e inicia formal juicio de Prescripción Adquisitiva de Dominio de Inmueble, fundando su pretensión en la posesión pacífica e ininterrumpida, de buena fe y con justo título del inmueble objeto de la litis.

El inmueble que se pretende prescribir se integra de cuatro lotes identificados con Padrones N°699394, 699395, 699396 y 699397, todos pertenecen al lote conocido como del "Consortio Turístico del Noa Doña Julia Ledesma, y se ubican de manera contigua sobre Calle sin nombre (Padrón N°799287), y lindan al norte con Santiago Gignone (Padrón 699055), al sur con Horacio

Manuel del Moral (Padrón 699398), al Este con Pje Los Cardones y al oeste con Calle Sin Nombre. Tiene una superficie según Plano de Mensura de 1461.2461 mts², sup. Cub de 220.8738 mts², sup. S/cub 62.6884 mts² Sus medidas según plano de mensura para prescripción adquisitiva que se adjunta, son: del punto 1 al 2. 40.42 m.; del punto 2 al 3, 35.93 m. del punto 3 al 4. 40.17 m. y del punto 4 al 1, 36.60 m. El inmueble descrito se ubica entre Pje Los Cardones y calle sin nombre de la Ciudad de San Pedro de Colalao, Localidad Dpto. Trancas, Provincia de Tucumán. Información de plano para prescripción adquisitiva, Expte. 2020015876, Plano N°82736/21, pasado por ante las autoridades y oficinas públicas correspondientes, debidamente aprobado e inscripto en la comuna de San Pedro de Colalao.

Interpone la acción contra el titular de dominio y/o sus herederos. Según lo informado por el Registro Inmobiliario el Sr. Horacio Manuel del Moral, L.E. N° 7.026.353 es el titular del dominio.

Relata su versión de los hechos al expresar que en el año 2003 adquirió un lote del "Consortio Turístico de Noa Doña Julia Ledesma", conforme instrumento adjunto y mediante el cual quedó como asociado a dicho consorcio.

Posteriormente en el año 2008, adquirió mediante boleto de compraventa celebrado con el Sr. Carlos Enrique Vila (quien anteriormente los había comprado al Sr. Horario M. Del Moral), 3 lotes más del mismo Consortio Turístico del Noa Doña Julia Ledesma, o sea todos los lotes contiguos. Por lo tanto, refiere ser adquirente de 4 lotes del mismo condominio, ubicados uno al lado de otro, de manera contigua y consecutivos.

Resalta que en el año 2003, el Sr. Horacio Manuel del Moral le otorga un Poder Especial irrevocable, a fin que pudiera tramitar la escritura traslativa de dominio.

Relata que en el año 2009 se confeccionó un plano de mensura a fin de obtener los respectivos padrones correspondientes a cada lote de Impuestos inmobiliarios.

Asegura que desde el año 2015 vive en los terrenos, ha construido su casa y un galpón, que todos los lotes están alambrados y cercados, poseen servicio de Agua y Luz y los impuestos se encuentran al día.

Asevera que desde que adquirió la propiedad hasta la fecha, ha tomado posesión pacífica, pública e ininterrumpida de todos los lotes, ejerciendo actos posesorios siempre de buena fe y con justo título, hecho que considera que es público para todos sus vecinos.

Concluye que habiendo transcurrido el tiempo legal suficiente, existiendo los instrumentos y requisitos legales exigidos, interpone la presente acción de adquisición de dominio por prescripción, a fin de obtener por vía judicial un título supletorio en las condiciones previstas por nuestro código civil.

Ofrece prueba, cita doctrina y jurisprudencia.

2. Trámite procesal.

Por Sentencia de fecha 14/12/2022 se resuelve rechazar el pedido de beneficio para litigar sin gastos, solicitado por el actor Juan Edgardo Valenzuela.

El 15 de marzo de 2023 se agregó al expediente virtual la contestación del oficio remitido al Juzgado de Paz de San Pedro de Colalao. En su informe, el Juzgado señala que, el 9 de marzo de 2023, la prosecretaria se constituyó en el domicilio indicado en pasaje Los Cardones y una calle sin nombre

de la ciudad de San Pedro de Colalao, con el objetivo de verificar la presencia del cartel indicativo, conforme a lo establecido en la Acordada N.º 381/20169, lo cual se encuentra verificado.

Se adjuntan fotografías del inmueble y se destaca que el actor acompañó a la prosecretaria e indicó el lugar exacto, dado que el oficio no especificaba un domicilio preciso ni puntos de referencia. La diligencia se llevó a cabo en virtud de la autorización otorgada para tal fin.

A fin de realizar las averiguaciones del titular de dominio, se envió oficio a Mesa de Entradas del Poder Judicial.

Ante la apertura de la sucesión "Del Moral Horacio Manuel - Alvarez Maria Magdalena S/ Sucesion" EXP:2436/04 (iniciado en fecha 31/05/2004): se libra oficio al Juzgado en Familia y Sucesiones de la IXº nominación a fin que informe los herederos declarados y/o cesionarios con sus respectivos domicilios y remita copias de las resoluciones que obren en los protocolos de sentencia.

El juzgado adjuntó copia de las sentencias de fecha 25/11/2004, por el cual se declara como únicos y universales herederos del causante el Sr. Del Moral Horacio Manuel a La Sra Alvarez Maria Magdalena (cónyuge supérstite) y al hijo del causante Horacio Fernando Del Moral.

El Registro Nacional de Electores, informó que el Sr. Del Moral Horacio Fernando se encuentra domiciliado: Pje Rodriguez Peña 1179, San Miguel De Tucuman, desde 10-06-2014.

Se corre traslado de la demanda y de la documental acompañada, y no habiendo comparecido a estar a derecho, pese a estar debidamente notificado se lo declara en rebeldía al Sr. Horacio Fernando Del Moral.

El 15/04/2024 se hace conocer a las partes que, en virtud del punto V de la acordada 245/24, el Proveyente entenderá en la presente causa.

Se celebra la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, con el actor Valenzuela Juan Edgardo, junto a su letrada patrocinante Dra. María Paula Plizzo. Además se encuentra presente el Dr. Roberto Santana Vacas, quien invoca gestión de urgencia como apoderado del demandado Horacio Fernando Del Moral quien se conecta a la audiencia a horas 11:20 por problemas de conexión. Sin embargo, pasado el plazo de 5 días otorgado para acreditar la personería, el mismo no presentó el poder invocado.

Se analizan y proveen las pruebas ofrecidas en esta causa. Así mismo se dicta conforme el art. 451 CPCCT las siguientes medidas saneadoras: cesar la rebeldía del demandado, se lo tiene por apersonado y se le otorga un plazo de 5 días hábiles, contados desde el día siguiente, con el fin que acredite la personería y los recaudos legales. Al advertirse que no se había registrado la anotación preventiva de la Litis, se ordena se libre oficio al Registro Inmobiliario.

El actor presentó 2 cuadernos de prueba: 1: Documental (admitida); 2: Inspección ocular (producida).

La parte actora presenta el alegato en tiempo y forma. Se corre vista a la Fiscalía Civil de la Iº Nom. a fin de que se pronuncie respecto a la cuestión de fondo aquí debatida, quien advierte que existen cuestiones de juzgamiento relativas al cumplimiento efectivo de la posesión durante más de 20 años manifestada por la parte actora.

Se practica por Secretaría planilla fiscal, la parte actora por requerimiento agrega documentación original, y la causa se encuentra en condiciones de resolver.

CONSIDERANDO

1. Hechos controvertidos. La parte actora Juan Edgardo Valenzuela inicia acción de prescripción adquisitiva decenal en virtud de poseer un boleto de compraventa y una escritura a su favor por la cual el titular de dominio le otorga el poder irrevocable para escriturar.

El titular del inmueble el Sr. Horacio Manuel del Moral, se encuentra fallecido, después de las averiguaciones de ley se corre traslado al único heredero su hijo el Sr. Horacio Fernando del Moral, el cual guarda silencio. En consecuencia, corresponde determinar si los documentos presentados pueden ser considerados justo título y si la parte actora ha cumplido con los requisitos legales de la posesión exigidos para la prescripción adquisitiva por el plazo de ley.

2. Ley aplicable. A partir del 01/08/2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial Unificado de la Nación (CCCN), no obstante ello en el caso en el que pretende adquirir el dominio mediante prescripción, y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1909 del Código Civil y Comercial, corresponde aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, puesto que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7, Código Civil y Comercial). Por lo expuesto, la causa será analizada bajo la órbita del Código Velezano.

3. Encuadre Jurídico: Prescripción adquisitiva. Resulta atinado dejar sentado los presupuestos que serán necesarios para la procedencia de la acción, a fin de un análisis metódico y ordenado de la cuestión traída a estudio.

En primer término, cabe recordar que el derecho de propiedad se encuentra garantizado constitucionalmente en los arts. 14 y 17 de nuestra Carta Magna, los que consagran, respectivamente, el derecho a usar y disponer de la propiedad y su inviolabilidad. Así también, resultan de aplicación Tratados Internacionales de jerarquía constitucional enumerados en el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, en lo pertinente, Art. XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y Art. 21 Convención Americana sobre Derechos Humanos, llamada Pacto de San José de Costa Rica.

A esto debe agregarse que, en forma concordante, el art. 2510 del CC enuncia: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad”.

De esta inteligencia, se infiere que el derecho real de dominio se encuentra revestido de un marco de perpetuidad, exclusividad y absolutidad.

Frente a estos caracteres, corresponde ver bajo cuales circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley”.

El Artículo 3.999 expresa: “El que adquiere un inmueble con buena fe y justo título prescribe la propiedad por la posesión continua de diez años”. Es decir, que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditando la posesión continua de diez años,

buena fe y justo título.

El Artículo 4.010 expresa “El justo título para la prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana”. Complementando el análisis con el Artículo 4.011 que recita: “ El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera que sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente”

Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones, o si las hubiera, debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el poseedor conforme lo dispone el art. 3866 del CC y queda sin efecto en los supuestos del art. 3987 CC, es decir, cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

En caso de la prescripción veintenual el poseedor debe poseer la cosa con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (cfr. arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y cts. del CC).

Además, cabe tener presente que por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, la actora deberá cumplir fehacientemente los extremos exigidos por ley, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de dominio. De ahí que será una carga procesal del accionante la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (corpus y animus), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (cfr. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed. Rubinza- Culzoni, 2017, pág. 279).

Asimismo, a los requisitos mencionados se deberán adicionar las exigencias de la ley n° 14.159, que aluden a una clara individualización del inmueble pretendido, un correcto contradictorio con quien resulte titular del derecho de dominio y una estricta apreciación de las pruebas.

4. Análisis del caso traído a estudio.

4.1. Individualización del inmueble a prescribir. El inmueble que se pretende prescribir se integra de cuatro lotes identificados con Padrones N°699394, 699395, 699396 y 699397, todos pertenecen al lote conocido como del "Consortio Turístico del Noa Doña Julia Ledesma, y se ubican de manera contigua sobre Calle sin nombre (Padrón N°799287), y lindan al norte con Santiago Gignone (Padrón 699055), al sur con Horacio Manuel del Moral (Padrón 699398), al Este con Pje Los Cardones y al oeste con Calle Sin Nombre. Tiene una superficie según Plano de Mensura de 1461.2461 mts², sup. Cub de 220.8738 mts², sup. S/cub 62.6884 mts². Sus medidas según plano de mensura para prescripción adquisitiva que se adjunta, son: del punto 1 al 2. 40.42 m.; del punto 2 al 3, 35.93 m. del punto 3 al 4. 40.17 m. y del punto 4 al 1, 36.60 m.

El inmueble descrito se ubica entre Pje Los Cardones y calle sin nombre de la Ciudad de San Pedro de Colalao, Localidad Dpto. Trancas, Provincia de Tucumán. Información de plano para prescripción adquisitiva, Expte. 2020015876, Plano N°82736/21, pasado por ante las autoridades y oficinas públicas correspondientes, debidamente aprobado e inscripto en la comuna de San Pedro de Colalao.

El titular de dominio según lo informado por el Registro Inmobiliario es el Sr. Horacio Manuel del Moral, L.E. N° 7.026.353.

4.2. Apreciación de las pruebas. En esta instancia es preciso recordar que, habida cuenta que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente, de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, es decir, la que resulta de la combinación de pruebas simples, que aisladamente no hacen prueba por sí mismas pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (Claudio Kiper- Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed.Rubinzal- Culzoni, 2017, p.357). Bajo esas premisas se evaluará la prueba traída a juicio.

Al cotejar el acervo probatorio se advierte que consta en autos pruebas ofrecidas por la parte actora.

Prueba Documental

- a) Plano de mensura para prescripción adquisitiva del terreno poseído, Expte. 2020015876, Plano N°82736/21.
- b) Contrato de asociación al "Consorcio Turístico del Noa Doña Julia Ledesma", año 2003,
- c) Boleto de Compra Venta de fecha 9 de junio de 2008, debidamente certificado y sellado.
- d) Poder Especial Irrevocable, Escritura original N°132, de fecha 2 de abril de 2003
- e) Plano de mensura del año 2009, a nombre de Horacio Manuel del Morral
- f) 19 Boletas del impuesto inmobiliario de los padrones originales N'699394, 696396, 600396 y 600307.
- g) 14 Boletas de servicio de Agua (Cooperativa de Provisión de Agua Potable de San Pedro de Colalao).
- h) 3 Boletas de Edel. S.A. con 02 comprobantes de pago.-

Inspección Ocular e Informe Vecinal: El 12 de agosto de 2024, la Encargada Mayor del Juzgado de Paz de San Pedro de Colalao se constituyó en un inmueble ubicado en Los Cardones, dentro de su jurisdicción, en cumplimiento de la orden de inspección ocular emitida por la Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial mediante oficio del 5 de agosto de 2024. La misma expresa en la Descripción del inmueble, que el terreno inspeccionado mide aproximadamente 40 metros de frente por 35 metros de fondo y contiene las siguientes construcciones:

Primera vivienda: Antigua, con diseño y materiales que indican su antigüedad. Cuenta con dos dormitorios, un baño, living con hogar a leña. Paredes revocadas, techo de chapas, cielorraso de machimbre. Posee una cocina separada, con paredes de ladrillo revocado, techo de chapas de zinc y cielorraso de machimbre. Galería techada y un caminito de acceso.

Segunda vivienda Construida en mampostería de ladrillo en 2012. Techada con chapas de zinc, pisos de cerámica. Cuenta con dos dormitorios, baño, living-comedor con hogar a leña y cocina (falta el artefacto de cocina para estar completa). Tiene galerías con piso de piedra en el frente y contrafrente.

Otras edificaciones: Una cocina adicional, construida en ladrillo sin revestimiento, con techo de chapas de zinc, utilizada como depósito. Una estructura precaria con postes y tirantes de madera, paredes y techo de plástico, destinada a invernadero.

Servicios y situación legal: El terreno está parquizado y cuenta con árboles ornamentales. Ambas viviendas tienen agua caliente, provista por calefones a leña. Dispone de servicios de energía eléctrica y agua potable. La extensión del terreno se debe a la unificación de cuatro parcelas, un trámite aún en proceso de regularización catastral. Se menciona la existencia de gravámenes pendientes sobre la propiedad. Finalizada la inspección, el personal actuante dejó constancia y firmó el informe.

5.Cuestión traída a resolución. Dicho esto, toca analizar si en el presente proceso se han cumplidos los extremos necesarios para la procedencia de la acción.

5.1. Justo título. La cuestión central planteada en el sub lite, consistente en determinar si el boleto de compraventa constituye o no justo título a los efectos de la prescripción breve, ha sido resuelta acertadamente y con adecuados fundamentos por la Jurisprudencia a lo largo de los años.

El boleto de compraventa sólo da derecho a obtener el dominio mediante la formalización de la respectiva escritura y a exigir incluso judicialmente tal otorgamiento, pero carece de aptitud, para transmitir el derecho real de dominio, por lo que no configura el justo título que el ordenamiento requiere para la usucapión breve.

El boleto de compraventa podrá dar posesión legítima, con todas las consecuencias que ello apareja en el ámbito posesorio, pero no constituye el justo título a que hacen referencia los arts. 3999 y 4010 del Código Civil, pues para que éste exista es menester que tenga aptitud para transmitir el derecho de dominio; y no siendo el boleto traslativo de dominio -puesto que constituye una simple promesa de celebración del negocio que carece por sí sola de aquél efecto-, no puede fundarse en él la prescripción corta, aún cuando la posesión así lograda sea legítima a tenor del art. 2355 Código Civil.

Como lo sostiene la doctrina y jurisprudencia generalizada (C.C.C.C. Tuc. Sala I in re "Pererira C. Reinaldo y otra c/Roberto Ricardo Ibañez s/Reivindicación", fallo n° 99 del 04/06/92) el "...Justo título es el que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin considerar a la persona de quien emana (art. 4.010 CC) -ver nota de Vélez Sársfield a dicho dispositivo- Es que el título es el acto jurídico o causa destinado a transmitir el dominio del inmueble apto de por sí para transmitir un derecho real. y el boleto de compraventa no inviste tal carácter, pues implica una obligación del hacer (escriturar). En concepto de justo título que menta el art. 4.010 del C.C. (tomado de Aubry y Rau, citados en la nota), según éstos autores es aquél que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, revestido de las solemnidades exigidas para su validez, de acuerdo con su naturaleza y sin consideración a la condición de la persona de quien emana. Cabe señalar que la palabra "título" es utilizada para designar la causa de la adquisición, y no el instrumento que la comprueba. Es, entonces, el acto jurídico que tiene por objeto la transmisión de la propiedad. De donde, como bien lo dice Troplong, el título se llama justo porque es por su naturaleza traslativo de propiedad; la expresión de uno de los modos reconocidos por la ley para desplazar el dominio de las cosas. Además, como bien lo sostiene la doctrina generalizada, y lo exige el art. 4010 antes transcritos, el incumplimiento de los recaudos formales impide hablar de título hábil para transferir la propiedad.

A mayor abundamiento, el art. 4012 agrega: "El título nulo por defectos de forma, no puede servir de base para la prescripción". Esta disposición se aplica a los actos en que la forma es requerida ad solemnitatem (como lo donación), como así también a los actos en que la forma es requerida ad probationem (como la venta).

En tanto la doctrina como la jurisprudencia son contestes en sostener que un contrato de compraventa (caso de autos) sólo será traslativo de propiedad si, tradición mediante, ha sido hecho por escritura pública (art. 1184, inc. 1° CC).- Gatti ("Teoría General de los Derechos Reales" pág.329), sostiene en tal sentido que antes y después de la reforma de 1.968, y aún cuando ésta última suprimió el citado dispositivo la expresión "bajo pena de nulidad", la forma de escritura pública es exigida ad solemnitatem para todo título suficiente que tenga por objeto la transmisión o constitución de derechos reales sobre inmuebles, como ocurre con la compra- venta. Consecuentemente, una venta inmobiliaria hecha por instrumento privado, carece de aptitud para transmitir la propiedad. De allí que el llamado "boleto de compraventa" de ninguna manera pueda ser considerado como justo título. Es que el mismo no tiene por objeto transmitir la propiedad, sino que tan solo instrumenta la promesa del vendedor de efectuar esa transferencia, la que recién tendrá lugar cuando entregada la posesión, además las partes hayan obtenido la pertinente escritura pública (DRES.: FRIAS DE SASSI COLOMBRES - AVILA.-CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 SANCHEZ EDUARDO NICANOR S/ INFORMACION POSESORIA (SALA I) Nro. Sent: 287 Fecha Sentencia 19/09/1995

Por lo que en primer lugar, cabe precisar que la demanda de autos no puede fundarse en lo dispuesto por el art. 3.999 y 4.003 del Código Civil en razón de no haberse presentado Justo Título que pueda respaldarla, no pudiendo ser tenidas por tal la documental presentada en autos.

En consecuencia, la acción de autos será tratada como demanda de prescripción adquisitiva larga, fundada en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe).

6.2. Elementos constitutivos de la posesión. Como es bien sabido, para acreditar la existencia de la posesión invocada en auto es necesario que concurren dos elementos esenciales: el corpus, que implica el poder físico sobre la cosa, y el animus domini, que es la intención de actuar como dueño del bien. Además, es indispensable el transcurso del tiempo previsto por la ley, requisito fundamental para la procedencia de la prescripción adquisitiva.

Entrando al estudio de lo aquí planteado, se tiene en cuenta que la prescripción adquisitiva reglada por los Arts. 4015 y 4016 del Código Civil tratan de la posesión continua durante veinte años del bien, para lo cual no se requiriere justo título ni buena fe.

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 merita con criterio estricto atento a que es una manera excepcional de adquirir el dominio y que en esta clase de procesos está interesado el orden público.

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.

Frente el carácter perpetuo de dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, casada 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 Sarsfield 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 2384, que señala 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 señalar 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.

Ya el art. 24 inc. 3 de la Ley 14.159, establece que "En los juicios de adquisición del dominio de inmuebles por la posesión continuada de los mismos (Arts. 4015 y concordantes del Código Civil) se observarán las siguientes reglas:.. c) Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por su parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión".

Con respecto, al carácter de la presión adquisitiva y la exigencia probatoria, en estos autos, no surge elemento alguno que permita modificar esta situación y autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. No resultan suficientes a estos fines los elementos acompañados por la parte actora. La mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable (arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil).

Se carece de pruebas directas que permitan crear convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Sólo encontramos indicios y no pruebas directas de la posesión necesaria para hacer lugar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Es que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos "animus domini" (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que no ha acontecido en autos.- DRAS.: RUIZ – DAVID CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 AGUIRRE DANIEL RODOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA Nro. Sent: 529 Fecha Sentencia: 23/11/2015". "Conforme al art. 1928 CCCN, "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".

En la especie – juicio de prescripción adquisitiva - la posesión no surge acreditada por la orfandad probatoria de la misma.

También se ha expresado que "por supuesto que se trata de una presunción que puede ser destruida por prueba en contrario" (ibídem).

"El actor omitió probar actos o hechos susceptibles de calificarse como propios de la condición de propietario. La prueba del caso debe ser valorada considerando que, atento el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 del Cód. Civil y el constante ejercicio de esa posesión deben haber ocurrido de modo insospechable, claro y convincente para lograr el éxito de esta acción (CSJN, Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297), lo cual no se puede inferir de pruebas insuficientes (CSJN,

Fallos: 311: 2842). No debe perderse de vista que el juicio de usucapión persigue la adquisición de un derecho para el accionante, pero en forma concomitante, implica la pérdida de un derecho para su titular originario y de ello se sigue que la prueba ofrecida debe crear convicción suficiente para recién justificar un pronunciamiento favorable CSJTuc. sentencia N°153 del 09/3/2005 "Moreno Ledesma, Ramon vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/prescripción; sentencia N°524 del 30/7/2004 "Berrondo Orlando-Roberto-s/prescripción-adquisitiva".DRES.:ESTOFAN-BRITO-GANDUR-SBDAR." CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte BENITEZ ANTONIO JOSE Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION Nro. Sent: 96 Fecha Sentencia: 02/03/2010".

Por ello, son insuficientes los elementos acompañados por la actora. No se otorgaron pruebas directas que permitan crear convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Sólo encontramos indicios y no pruebas concretas de la posesión necesaria. Por ello es que se considera que no surge elemento alguno que autorice a otorgar esta forma excepcional de adquisición del dominio. Inclusive, de la prueba documental aportada, la posesión que habrían recibido los actores, en rigor, sería insuficiente.

Cabe tener presente que de acuerdo a la doctrina predominante en la materia, sea cual fuere la actitud del demandado, en el proceso de prescripción adquisitiva es imprescindible la prueba fehaciente de los hechos en que se funda. Tal cuestión es de interés público y excede el mero interés de las partes. Para que la usucapión produzca su efecto adquisitivo la ley exige actos posesorios, para la procedencia de la acción declarativa; es menester exigir la prueba de estos actos, lo que conforme se expresa, no acontece en la especie.

Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 de dicho cuerpo legal y el constante ejercicio de la posesión debe haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el pretense poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (Conf. CSJN, 27/09/2005, LA LEY, 2006-A, 234, id. 04/07/2003, LA LEY, 2003-F, 921; id. 07/10/1993, ED 159,223).

El juez debe ser muy estricto en la apreciación de las pruebas, dadas las razones de orden público involucradas. Es un medio excepcional de adquisición del dominio, de modo que la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente (Conf. Incivil, Sala I, 11/08/1998, LA LEY, 1990-A, 58; C. Apel. CC Rosarios ala I, 26/05/1998, LLitoral 1999-112; C. Apel. Civ. Y Com. Santa Fe, Sala I, 22-11-79, Juris, 61-132, C. Apel Civ. Com. Lexis N° 1/10023525-4, C.Civ y Com. Santiago del Estero, Sala II, 29/10/2004, Lexis N°19/15056).

En consecuencia, tanto el boleto de compra venta como el poder para escriturar deviene irrelevante para acreditar los requisitos de procedencia de la acción intentada en autos, y resulta improcedente la misma.

En definitiva, no existe ninguna prueba en autos que acredite la efectiva realización de los actos posesorios mencionados por la parte actora durante el término requerido por la ley; tales hechos no se encuentran corroborados por los medios probatorios rendidos en autos.

Concluyendo, y en tanto la prueba rendida en autos sólo reviste el carácter de prueba complementaria, sin que exista prueba clara, precisa y concluyente que acredite, sin dejar lugar a dudas, los supuestos de hecho que tornan procedente la pretensión del actor, se estima no

acreditada la posesión a título de dueño, pública, pacífica y continuada, durante más de 20 años, que exigen los arts. 4015 y 4016 Cód. Civil, por lo que la demanda instaurada por Rubén Alfredo Paulich DNI 10.221.657 y Héctor Orlando Paulich DNI 10.925.370 se desestimará.

Debe señalarse que, si bien el actor invoca como antecedente posesorio un contrato de asociación al “Consortio Turístico del Noa Doña Julia Ledesma” y un poder especial irrevocable otorgado en fecha 3 de abril de 2003, dichos instrumentos sólo vinculan a uno de los lotes involucrados en autos, y en relación con el mismo —aunque ha transcurrido el plazo legal de veinte años— no se ha producido en la causa prueba directa y suficiente que permita tener por acreditados los actos posesorios exigidos por el ordenamiento legal para justificar la prescripción adquisitiva.

En cuanto a los otros tres lotes, el actor funda su posesión en un boleto de compraventa suscripto en fecha 9 de junio de 2008, respecto del cual no solo tampoco se ha producido prueba concluyente sobre el efectivo ejercicio posesorio en los términos exigidos por la ley, sino que además no se ha cumplido aún el plazo veintañal requerido por el artículo 4015 del Código Civil. En consecuencia, ni respecto de uno ni respecto de los restantes lotes se encuentra acreditado en autos el requisito temporal de la posesión continua, pública, pacífica y con ánimo de dueño por el término legal previsto, lo que torna improcedente la pretensión ejercida, aún bajo el encuadre de prescripción adquisitiva larga.

Que, en consecuencia, conforme a lo normado por los Arts. 4015 y 4016 del Código Civil y por la ley N°14.159, siguiendo el principio de la sana crítica y todo lo considerado ut-supra, corresponde no hacer lugar a la acción instaurada, en tanto no se ha acreditado la posesión animus domini, con todos los requisitos necesarios para adquirir el dominio. Es que para adquirir la posesión “ad usucapionem” es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por lo tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y “el animus”) por un plazo mínimo de 20 años.

7. Costas. Siguiendo el principio objetivo de la derrota y atento al resultado de la presente acción, éstas se aplican a la parte vencida conforme ley expresa. (Art.105 del C.P.C.y C.T.)-

Por ello,

RESUELVO:

I. DESESTIMAR la demanda por prescripción adquisitiva promovida por Sr. Juan Edgardo Valenzuela, D.N.I. N°8.292.043, con su abogada patrocinante, la Dra. Maria Paula Plizzo, sobre el inmueble objeto de la litis, por las razones expuestas en los considerandos.

II. COSTAS a cargo de la parte actora, según se considera.-

III. HONORARIOS en su oportunidad.

HÁGASE SABER.CMG

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 24/07/2025

Certificado digital:

CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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