

Expediente: 2671/20

Carátula: **GALINDO MARIA JOSEFINA C/ GALINDO PEREZ JOSE ANTONIO SUCESION Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **23/11/2024 - 00:00**

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

90000000000 - GALINDO PEREZ, JOSE ANTONIO SUCESION-DEMANDADO/A

90000000000 - GALINDO PEREZ, JOSE ANTONIO-DEMANDADO/A

90000000000 - GONZALEZ CARMON, DOLORES-DEMANDADO/A

20276520416 - GALINDO, MARIA JOSEFINA-ACTOR/A

30716271648512 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO IIIª NOM., -DEFENSOR/A DE AUSENTES

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 2671/20



H102335276020

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 15/09/2020

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: "GALINDO MARIA JOSEFINA c/ GALINDO PEREZ JOSE ANTONIO SUCESION Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Expte. n° 2671/20"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 22 de noviembre de 2024.-

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

### RESULTA:

Que, mediante presentación digital de fecha 15/09/2020, se apersona la señora María Josefina Galindo de Bollea - DNI N° 14.225.776, con el patrocinio del letrado Jorge A. Marcotulio, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado calle Próspero García N° 35 de esta ciudad, el que según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 81773/20, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro, mediante expediente N° 8492-0-20, se encuentra identificado como Unidad N° 2, sita en planta baja y primer piso, Padrón Inmobiliario N° 319.142; Matrícula: 5337; Orden: 4297; Circunscripción: I; Sección: 15A; Manzana: 3A; Parcela 9C; Subparcela: 00-02, 01-02, Matrícula Registral N-10081 del Registro Inmobiliario.

Relata, que la propiedad objeto de este juicio perteneció originariamente a su padre, Miguel Galindo, casado en primeras nupcias con su madre Sara Josefina Mataix, quienes edificaron allí su casa en el año 1950.

Continúa relatando, que allí nacieron ella y sus tres hermanos y que, a medida que estos últimos se iban independizando, la misma permaneció en dicho inmueble viviendo junto a sus padres. Señala que, en el año 1980, su padre realizó la primera modificación y ampliación de la propiedad debido a su inminente casamiento. Acto seguido, el 02/01/1981, dice haberse casado con el señor Juan Mario Bollea, de cuya unión nacieron sus tres hijos que se criaron en dicho inmueble.

Indica que, ante el fallecimiento de su padre, en el año 2001 su madre y tres hermanos le cedieron la totalidad de las acciones y derechos hereditarios a su favor sobre la propiedad mediante Escritura Pública N° 255 de fecha 21/05/2001, pasada ante la escribana Caro, titular del Registro N° 16. Sostiene que, en dicha fecha, se confeccionó un Plano de Mensura y Unificación y otro de Subdivisión y Conforme a Obra.

Luego de ello, dice que, en el año 2008 y 2015, procedió a realizar diferentes mejoras en el inmueble, conservando una posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde el 02/01/1981. En prueba de sus dichos, acompaña documental digitalizada

Seguidamente, mediante providencia de fecha 02/10/2020, se dispone librar los oficios correspondientes a fin de determinar quienes figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis. En efecto, la Dirección General de Rentas informa que el inmueble registra como contribuyente a Gonzalez, Carmona Dolores (presentación digital de fecha 13/10/2020); el Registro Inmobiliario acompaña copia de la matrícula registral N-10081, de la que surge que los titulares dominiales del inmueble a prescribir son José Antonio Perez Galindo, Dolores Gonzalez Carmona y José Antonio Galindo (presentación digital de fecha 18/02/2021); y la Dirección General de Catastro informa que el inmueble en cuestión no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia (presentación digital de fecha 14/06/2021).

En virtud de lo informado por el Registro Inmobiliario, y atento la falta de conocimiento de la parte actora de los domicilios de los titulares de dominio, es que mediante providencia de fecha 02/07/2021, se dispone citar por edictos a José Antonio Galindo Pérez, Dolores González Carmona, José Antonio Galindo y/o sus herederos y/o quien se creyere con algún derecho sobre el inmueble, a fin de que apersonen a estar a derecho y contesten demanda, bajo apercibimiento de designárseles como su representante al Defensor de Ausentes.

No habiendo comparecido persona a alguna a estar a derecho, es que, mediante presentación digital de fecha 23/12/2021, se apersona María del Pilar Lau, Defensora Subrogante en lo Civil y del Trabajo de la III° Nominación, y solicita una serie de medidas previas tendientes a dar con los demandados; a la vez que pide la suspensión de términos para contestar la demanda.

A continuación, mediante presentación digital de fecha 18/08/2022, la actora se apersona con nuevo patrocinio del letrado Juan Manuel Bernal.

Cumplidas las medidas previas solicitadas por la Defensora, y reabiertos los plazos procesales que se habían suspendido en su consecuencia, mediante presentación digital de fecha 19/09/2022, la Defensora efectúa una negativa general y particular de los hechos invocados por la actora, a la vez que contesta demanda y solicita su íntegro rechazo por las razones allí señaladas.

Así las cosas, mediante providencia de fecha 10/03/2023, se dispone la apertura de la causa a pruebas.

En fecha 27/06/2023, tiene lugar la celebración de la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la que se admiten las pruebas ofrecidas por la parte actora: documental; informativa; testimonial; e inspección ocular; mientras que por la parte demandada se admite la instrumental.

En fecha 23/10/2020, tiene lugar la celebración de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa, en la que se produce la prueba pendiente (testimonial), y se llaman los autos para dictar sentencia definitiva, previa vista al Ministerio Público Fiscal.

Luego, mediante proveído de fecha 28/11/2023, se dispone una medida para mejor proveer y se ordena la suspensión de términos. Finalmente, cumplida la medida para mejor proveer dispuesta, y presentado el dictamen fiscal en fecha 14/03/2024, es que, mediante providencia de fecha 14/03/2024, se ordena el pase del expediente a despacho para el dictado de la sentencia definitiva.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- LA LITIS.**

Que, mediante presentación digital de fecha 15/09/2020, se apersona la señora María Josefina Galindo de Bollea - DNI N° 14.225.776, con el patrocinio del letrado Jorge A. Marcotulio, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado calle Próspero García N° 35 de esta ciudad, el que según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 81773/20, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro mediante expediente N° 8492-0-20, se encuentra identificado como Unidad N° 2, sita en planta baja y primer piso, Padrón Inmobiliario N° 319.142; Matrícula: 5337; Orden: 4297; Circunscripción: I; Sección: 15A; Manzana: 3A; Parcela 9C; Subparcela: 00-02, 01-02, Matrícula Registral N-10081 del Registro Inmobiliario.

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); la Dirección General de Rentas informa que el inmueble registra como contribuyente a González, Carmona Dolores (presentación digital de fecha 13/10/2020); el Registro Inmobiliario acompaña copia de la matrícula registral N-10081, de la que surge que los titulares dominiales del inmueble a prescribir son José Antonio Pérez Galindo, Dolores González Carmona y José Antonio Galindo (presentación digital de fecha 18/02/2021); y la Dirección General de Catastro informa que el inmueble en cuestión no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia (presentación digital de fecha 14/06/2021).

Corrido el traslado de la demanda mediante la publicación de edictos en el Boletín Oficial, y atento la incomparecencia de las personas citadas, es que se designa como representante de la parte demandada al Defensor de Ausentes.

Que, mediante presentación digital de fecha 19/09/2022, la Defensora efectúa una negativa general y particular de los hechos invocados por la actora, a la vez que contesta demanda y solicita su íntegro rechazo por las razones allí señaladas.

De esta manera queda trabada la litis.

### **II.- ANÁLISIS Y DECISIÓN DEL CASO.**

Entrando de lleno al estudio del fondo, cabe precisar que la actora invoca una accesión de posesiones a título universal, por lo que necesariamente debe acreditarse el nexo jurídico que la une con el poseedor originario; circunstancia que en los presentes autos se encuentra cumplida con el Acta de Defunción del señor Miguel Galindo acompañada digitalmente a la presentación digital de fecha 04/12/2023; Acta de Nacimiento de la accionante acompañada con el escrito de demanda; y con la Escritura Pública N° 255 de fecha 21/05/2001, pasada ante la escribana Caro, titular del Registro N° 16, acompañada digitalmente con el escrito de demanda; por la cual su madre y hermanos le cedieron la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le correspondían sobre la sucesión de Miguel Galindo y la de los titulares dominiales del inmueble objeto de este acto,

José Antonio Galindo Pérez y Dolores González.

En definitiva, nos encontramos con que la actora denuncia ser heredera (hija) de quien se supone detentaba la posesión. Nuestra jurisprudencia, con respecto a la unión de las posesiones, ha sentado precedentes en la temática a resolver, cuando dice: “El código civil, establece en el artículo 2.474, referido a las acciones posesorias, que el poseedor puede unir su posesión a la de la persona de quién la tiene, sea a título universal, sea artículo particular. Tratándose de una sucesión entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces (art. 3.410 del C.C.) Por ello, en estos casos, no es necesario acompañar la declaratoria de herederos para iniciar el juicio de usucapión; es suficiente agregar la partida de defunción y las que acrediten el vínculo”. (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2, nro. Sent: 478 Fecha Sentencia 28/11/1999).

Sentado ello, resulta ahora necesario determinar si la posesión esgrimida (la del causante y la de su continuadora) 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 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 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. 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, 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”.

Respecto al carácter de la prescripción adquisitiva y la exigencia probatoria, nuestros Tribunales han establecido que: “Tal como lo expresa el art. 2510 del CC que rige al caso “el dominio es perpetuo y subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él”. De 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 mi 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. CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 AGUIRRE DANIEL RODOLFO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 529 Fecha Sentencia: 23/11/2015”. En igual sentido, se ha dicho que “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 onformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sptes., 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 CORDOBA - BRAVO. CAMARA 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 base a tales consideraciones, pasaré a analizar y valorar las pruebas producidas en autos.

De la documental acompañada por la parte actora, considero especialmente relevante la siguiente: 1) Comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario correspondiente al padrón N° 319.142 (desde la subdivisión efectuada en el año 2001) y al padrón N° 116.683 (antes de la subdivisión efectuada en el año 2001); siendo que el más antiguo de ellos data del año 1985; 2) Comprobantes de pago del CISI, siendo que el más antiguo de ellos data del año 1985; 3) Comprobantes de pago de la SAT (antes Compañía de Aguas del Aconquija), siendo que el más antiguo de ellos data del año 1996; 4) Comprobantes de pago de EDET, siendo que el más antiguo de ellos data del año 1994; 5) Comprobantes de pago de GASNOR, siendo que el más antiguo de ellos data del año 1994; 6) Actas de Nacimiento de sus hijos, Mariana Bollea, Álvaro Bollea y Ana Sofía Bollea, de las que surge que el domicilio consignado de los mismos coincide con el inmueble objeto de esta litis.

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 Usucapición", 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).

Del análisis de la referida documental, considero acertado afirmar que el señor Miguel Galindo, en un primer momento, y luego la señora María Josefina Galindo, junto a su familia, ocuparon el inmueble objeto de este juicio desde, por lo menos, el 01/02/1985 (fecha del comprobante de pago de CISI más antiguo - pág. 23 del PDF adjunto a la presentación de fecha 19/10/2020). Tal ocupación configura un típico acto posesorio útil para fundar la prescripción adquisitiva pretendida en autos.

Asimismo, refuerza lo expresado en el párrafo anterior las demás pruebas producidas en este juicio. En efecto, de la inspección ocular realizada en fecha 27/07/2023, surge que el Oficial de Justicia fue atendido en el domicilio de Próspero García N° 35 de esta ciudad, por la señora María Josefina Galindo, quien manifestó residir en la vivienda desde hace 60 años.

A su turno, la prueba testimonial producida coadyuva de manera favorable a la actora. En este sentido, el testigo Ernesto Esteban Martínez, DNI N° 17.613.775 afirma que es vecino de la señora Galindo desde hace 58 años; que en un primer momento vivió allí junto a sus padres y luego con su propia familia, y que le consta que la misma realizó remodelaciones en la propiedad:

En sentido coincidente, el testigo Fernando Ramón Bustos, DNI N° 12.744.202, sostiene que también es vecino de la actora por tener una peluquería al frente de la que ésta última era cliente; que vive hace 25 años en ese domicilio y desde entonces ya estaba la señora Galindo en el domicilio de la propiedad objeto del juicio.

Por su parte, el testigo Roberto Ricardo Risco, DNI N° 12.734.914, refiere que también es vecino de la señora María Josefina Galindo, que no conoce a los titulares de dominio del inmueble, y que la conoce desde aproximadamente el año 1960, fecha en la que se mudó al frente de la propiedad de la actora.

Tales testimonios, que no fueron objeto de tacha, resultan corroborado y coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, a partir de la valoración conjunta e integral de las constancias del expediente, arribo a la convicción de que lo expresado por la actora en su escrito de demanda resulta ajustado a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble, objeto de este juicio, por prescripción.

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 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.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, 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 1.905 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”.

En este orden de ideas, a la luz de la valoración realizada precedentemente, y teniendo especialmente en cuenta la prueba más antigua de fecha 01/02/1985 (fecha del comprobante de pago de CISI más antiguo - pág. 23 del PDF adjunto a la presentación de fecha 19/10/2020), se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio sobre el referido inmueble por parte de la accionante en fecha 01/02/2005. En consecuencia, acreditada la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige sobre el inmueble descrito en las resultas de este juicio, por la actora en autos, María Josefina Galindo, es que corresponde hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva.

Por último, las costas de este proceso se imponen por su orden (art. 61 del CPCyCT vigente), en razón de que la parte demandada fue representada por la Defensoría Oficial de Ausentes. En relación a los honorarios difiero el pronunciamiento para su oportunidad.

Por lo expuesto,

#### **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovida por la señora **MARÍA JOSEFINA GALINDO DE BOLLEA**, DNI N° 14.225.776, conforme lo considerado. En consecuencia, **DECLÁRASE** adquirido a su favor el dominio del inmueble ubicado en calle Próspero García N° 35 de esta ciudad, el que según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 81773/20 debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro mediante expediente N° 8492-0-20, se encuentra identificado como Unidad N° 2, sita en planta baja y primer piso, Padrón Inmobiliario N° 319.142; Matrícula: 5337; Orden: 4297; Circunscripción: I; Sección: 15A; Manzana: 3A; Parcela 9C; Subparcela: 00-02, 01-02, Matrícula Registral N-10081 del Registro Inmobiliario.

**II.- FIJAR** el 01/02/2005 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva previsto en el artículo 1.899 del actual Código Civil y Comercial, dando cumplimiento a lo dispuesto por el art. 1905 Código Civil y Comercial, conforme lo considerado.

**III.- LAS COSTAS** de este proceso se imponen por su orden (art. 61 del CPCyCT), conforme 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 para Prescripción Adquisitiva N° 81773/20 debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro mediante expediente N° 8492-0-20 y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciase 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.**- 2671/20 BS

**DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ**

**JUEZ**

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

**Actuación firmada en fecha 22/11/2024**

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>.