

Expediente: **317/02**

Carátula: **OLARTE GUSTAVO ANIBAL GABRIEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN SALA I**

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **24/06/2025 - 00:00**

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

90000000000 - *ARAOZ ORTEGA, JUAN MANUEL-ACTOR*

20142261236 - *MOLINARI, SANDRO LUIS-DEMANDADO*

27217996673 - *OLARTE, GUSTAVO ANIBAL GABRIEL-ACTOR*

90000000000 - *BRIZZO, ALFREDO-ACTOR*

27161751206 - *LEHMAN, MIRTHA MABEL-TERCERO INTERESADO*

30715572318808 - *FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM. Y LABORAL C.J. CONCEPCION*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I

ACTUACIONES N°: 317/02



H20721764348

JUICIO: OLARTE GUSTAVO ANIBAL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - EXPTE. 317/02.-

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 23 días del mes de junio de 2025, siendo hs. 10:00 en el salón de acuerdos de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común del Centro Judicial de Concepción, procede a reunirse el Tribunal integrado por los Sres. Vocales Subrogantes Dra. María Cecilia Menéndez y Dr. Roberto R. Santana Alvarado, con el objeto de estudiar, analizar y decidir el recurso de apelación interpuesto por los letrados María de los Ángeles Pacheco y Marcelo Daniel Yanotti por la parte actora, contra la sentencia n° 209 de fecha 31/7/2024, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación en estos autos caratulados: "Olarte Gustavo Aníbal Gabriel s/ Prescripción Adquisitiva" - Expte. n° 317/02. Integrado el tribunal y practicado el sorteo de ley, da el siguiente resultado: Dra. María Cecilia Menéndez y Dr. Roberto R. Santana Alvarado. Cumplido el mismo, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. María Cecilia Menéndez dijo:

1.- Que por sentencia n° 209 de fecha 31/7/2024, la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación, resolvió no hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. Gustavo Aníbal Olarte, con costas al vencido.

Contra dicha resolución, en fecha 15/8/2024, los letrados María de los Ángeles Pacheco y Marcelo Daniel Yanotti, en representación de la parte actora, dedujeron recurso de apelación y expresaron agravios, los que no fueron respondidos, conforme da cuenta la providencia de fecha 9/9/2024.

2.- Agravios

Al fundar el recurso, la parte actora expresó que la sentencia valoró parcialmente la prueba rendida en autos, para concluir que no se han demostrado actos posesorios sobre la totalidad del inmueble a usucapir. Destacó que la Sentenciante consideró probado el *animus dominis*, pero que el *corpus* solo estaría probado en parte del inmueble, esto es, sobre 800 hectáreas y no sobre las 1400 has del plano presentado con la demanda.

Alegó que dicha valoración parcial se dio de modo especial con la inspección ocular realizada por el Juez de Paz de Taco Ralo en fecha 18/8/2023 en cuya acta informó: “Constituidos en el lugar procedemos a recorrer la misma constatando la existencia de la misma, verificando que de acuerdo al Plano de Mensura que se tiene la vista coincide con las medidas y sus linderos. Verificamos que hay un paño de aproximadamente ochocientas hectáreas totalmente alambrada en forma rectangular con cinco hebras de alambre liso y postes travillas y postes colorado; hago constar que a este lote se lo recorrió en su totalidad en sus cuatro lados, existe dentro del mismo un sembrado semilla (maíz) de aproximadamente 290 hectáreas, y además está atravesado por siete picadas de norte a sur, quedando un remanente fuera del alambrado norte que da con el Rio Marapa de aproximadamente 600 hectáreas, constándose en la misma la existencia de un canal drenante de una superficie de dos metros de profundidad en parte, y en otras menos, con ancho hasta seis metros, con un recorrido de aproximadamente cuatro kilómetros, construido, según el Dr. Yanotti, por el Sr. Olarte con el asesoramiento del Ingeniero Martin Taboada. Dejo aclarado que el campo se encuentra como ya lo manifesté sembrado en una parte, 290 hectáreas, el resto en su gran porcentaje posee un monte liviano, no posee riego y solo puedo destacar la existencia de un Canal Drenante”. Expresó que el canal drenante que informa y describe el Sr. Juez de Paz, de más de 4 km que cruza el campo, de dos metros de profundidad y en algunas zonas con ancho de hasta 6 metros, se encuentra dentro de las 600 hectáreas, y es una importante obra realizada para poder drenar el agua del suelo, ya que esa era una zona pantanosa, y que con ese canal se puede ir recuperando poco a poco el suelo del campo. Aclaró que el Ingeniero Martin Taboada mencionado en el acta de inspección ocular es el Director de Suelo de la Secretaria de Agricultura y Ganadería de la Provincia, y la obra de ese canal es considerada una de las más importantes en esa zona de la provincia, por lo que se preguntó cómo es posible que esa prueba no haya sido ni siquiera mencionada, ni mucho menos valorada como un acto posesorio de su mandante dentro de las 600 hectáreas.

Conforme a ello, alegó que no existen dudas de la existencia del *corpus* posesorio sobre las 600 hectáreas no consideradas por la Sentenciante. En tal sentido, solicitó que en caso de duda y como medida para mejor proveer, se ordene una nueva inspección ocular sobre el inmueble - en especial sobre esas 600 hectáreas del lado norte que da con el rio Marapa -, a fin de que se constate la existencia del mencionado canal drenante que cruza la propiedad.

Se agravió asimismo respecto de la falta de valoración de la sentencia de Cámara dictada en los autos “Molinari Sandro c/ Araoz Ortega s/ Acciones Posesorias” - expediente n° 432/02, ofrecidos como prueba por su parte. Detalló que la Cámara tuvo por acreditado, con las pruebas allí rendidas, que el Sr. Juan Manuel Araoz Ortega (cedente del ahora actor Olarte Gustavo) detentaba la posesión del inmueble desde el año 2002. Y luego de explicitar el análisis efectuado en la resolución acerca de las medidas de inspección ocular realizadas en esos autos, manifestó que, del análisis conjunto y concordante de las pruebas, se ha demostrado a lo largo del tiempo distintos actos posesorios. Aseveró que desde Araoz Ortega en el año 2002 y luego continuando Gustavo Olarte se ha ido desmontando y mejorando el campo. Hizo notar que en el año 2005 el Sr. Juez de Paz dijo que solo había unas 300 hectáreas desmontadas, y luego en el 2023 al realizarse otra inspección ocular, esas 300 hectáreas ya estaban cultivadas con maíz (*corpus posesorio*). Continuó relatando que de esas 300 hectáreas desmontadas, existentes en el 2005, ahora se informó que hay un paño

de 800 hectáreas alambradas en su totalidad (*corpus posesorio*), y unas 600 hectáreas en el lado norte que lindan con el río Marapa, que tenían alambre de vieja data - como decía también el acta de inspección ocular del año 2005 -, y en donde ahora se hizo un canal drenante, como bien lo expuso el Juez de Paz en la última inspección ocular que se realizó en el año 2023, canal que se hizo para poder recuperar el suelo (*corpus posesorio*).

Concluyó en que el *corpus posesorio* se encuentra acreditado en la totalidad del inmueble, puesto que el mismo en sus comienzos era monte, y a lo largo de los años se fue desmontando, limpiando, alambrando y sembrando, hasta la realización del canal drenante para poder recuperar el suelo.

Corrido el traslado de ley, la parte contraria no contestó agravios, conforme da cuenta el decreto de fecha 9 de septiembre de 2024.

3.- Antecedentes relevantes de la causa.

a) En fecha 3/9/2002 los Sres. Juan Manuel Aráoz Ortega y Mauricio Alfredo Brizio iniciaron la presente demanda de prescripción adquisitiva, respecto del inmueble ubicado en el Paraje San Antonio los Saracho o El Zapallar, Departamento Graneros, Provincia de Tucumán, que - según Plano de Mensura n° 38.529, Expte. n° 12355-R-02 - cuenta con una superficie de 1.400 has, 2.967 m², identificado con la Nomenclatura Catastral: Padrón n° 90.971, Matrícula n° 45.675, Orden 6265, Circunscripción I, Sección D, Manzana 256, Parcela 312; que linda al norte con Río Graneros y antiguo cause del Río Muerto; al sur con Juan G. Sone Muzunuma; al este con La Bajada SA, y al oeste con Manuela C. de Avante y Vicente Avante.

Expresó como antecedente dominial la Hijueta inscrita en fecha 19/4/1927 a favor de Octaviano Saracho, Eduardo Saracho, Pedro Nicolás Saracho y Dora Aída Saracho, en el libro 12, Folio 233, Serie B, del departamento de Graneros que el Sr. Pedro Nicolás Saracho. Que en fecha 22/12/1939 en la ciudad de La Cocha, los Sres. Aida Saracho y Eduardo Jesús Saracho, hijos de Octaviano Saracho y de Delia Zelarayán cedieron todos los Derechos y Acciones hereditarios a Pedro Nicolás Saracho, quien es el titular de dominio del inmueble. Que en fecha 16/11/1988, por acta revalidada el 20/5/1997, el Sr. Pedro Nicolás Saracho le vendió al Sr. Demetrio Martínez y que el 14/10/1977 el nuevo titular de dominio, Sr. Demetrio Martínez, tomó la posesión efectiva y real de la propiedad ubicada en El Zapallar, quedando como puestero el ciudadano boliviano Sr. Ignacio Peña Alvarado.

Que luego, en fecha 25/8/1998, por cesión de acciones y derechos reales, el Sr. Demetrio Martínez le vendió todas las acciones y derechos del inmueble al Sr. José Alejandro Pereyra y en fecha 1/7/2002 José Leandro Pereyra le vendió a los Sres. Juan Manuel Aráoz de Ortega y a Mauricio Alfredo Bizzio, quienes poseían el inmueble - al momento de la demanda - de manera pública, pacífica e ininterrumpida, siguiendo la concausalidad de la posesión de Pedro Nicolás Saracho, Demetrio Martínez y José Leandro Pereyra.

Librados los oficios de ley, surge que la Dirección General de Catastro informó que en el Padrón n° 90.971 tiene como titular y contribuyente a los Sres. Juan Manuel Aráoz Ortega y Mauricio Alfredo Brizzio (fs. 342). La Dirección General de Catastro, Área Inmuebles fiscales, en fecha 8/2/2024 informó que el inmueble de *litis* no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán. Asimismo, informó que el inmueble identificado con el padrón n° 90.971 se encuentra registrado a nombre del Sr. Octaviano Saracho, como titular y contribuyente. El informe del Registro Inmobiliario (de fecha 11/8/2023) da cuenta de que los titulares del inmueble identificado con el libro 12, folio 233, serie B, son los Sres. Octaviano Saracho, Eduardo Jesús Saracho, Aída Saracho y Pedro Nicolás Saracho. Por su parte, en fecha 20/3/2024 la Municipalidad de Graneros informó que el Padrón n° 90.971 no figura inscripto en catastro municipal.

b) Corrido el traslado de ley, en fecha 6/5/2003 (fs. 128/133 vta.) contestó demanda el letrado Gabriel Terán, apoderado del Sr. Sandro Luis Molinari quien negó todos y cada uno de los hechos invocados por los actores, y solicitó que se rechace la demanda, con costas.

A fs. 168 se resolvió hacer lugar a la acumulación del presente juicio a el juicio caratulado “Molinari Sandro Luis Vs. Aráoz Ortega y otro s/ acción posesoria de recuperar la posesión”.

A fs. 745 se adjunta Sentencia de fecha 2/10/2002 en la que se declararon universales herederos de la causante Concepción Dora Aída Saracho de Lehmann, a los Sres. Mirta Mabel Lehmann, Guillermo Williams Lehmann y Rubén Lehmann. A fs. 746 la Sra. Mirtha Mabel Lehmann plantea incidente de nulidad. A fs. 777 la Sra. Mirtha Lehmann adjunta sentencia favorable de fecha 10/7/2008 para presentarse en este juicio como representante de los Sres. Williams Lehmann y Rubén Lehmann. A fs. 789 se adjunta Sentencia de Intervención de Tercero de fecha 15/10/2008 mediante la cual se resolvió hacer lugar a la intervención de la Sra. Mirtha Mabel Lehmann como tercera interesada en el presente juicio.

Por escritura n° 623 de fecha 17/11/2004 (fs. 836 y ss) la Sra. María José Delich transfirió a favor del Sr. Juan Manuel Aráoz Ortega las acciones y derechos posesorios del inmueble objeto de la litis, que le correspondían por Cesión de Acciones y Derechos que le realizaron los Sres. Mauricio Alfredo Brizzio y Juan Manuel Aráoz Ortega, quienes a su vez las recibieron del Sr. José Leandro Pereyra, con lo que el Sr. Juan Manuel Araoz Ortega se constituyó en titular del cien por ciento del inmueble.

A fs. 1030 obra escritura n° 145 de fecha 2/6/2015 por la que el Sr. Juan Manuel Aráoz Ortega cedió al Sr. Gustavo Anibal Gabriel Olarte los derechos y acciones posesorias y litigiosos equivalentes al 25%, aclarando que al cedente le queda un remanente de derechos y acciones posesorias y litigiosas equivalentes al 50% de lo que tiene y le corresponde en autos y el cesionario suma derechos y acciones posesorias y litigiosas equivalentes al 50%, en virtud de haber adquirido con anterioridad la porción del 25% según escritura n° 380 de fecha 8 de octubre de 2013, quedando ambas partes con porcentual equivalente. Por sentencia n° 230 de fecha 29/6/2018 y su aclaratoria n° 83 de fecha 26/3/2019 se resolvió declarar a Gustavo Aníbal Gabriel Olarte, cesionario de los derechos y acciones posesorias y litigiosas que le corresponden a Juan Manuel Aráoz Ortega (fs. 1048 y 1063). Por decreto de fecha 5/11/2019 se tuvo por cumplida la recaratulación de los autos del título como “Olarte Gustavo Aníbal Gabriel s/ Prescripción adquisitiva” (fs. 1074).

En fecha 22/6/2022 el letrado Terán, apoderado de Luis Molinari, desiste de la oposición a la demanda planteada en los presentes autos.

En fecha 8/7/2022 la Sra. Mirtha Mabel Lehmann tercera interesada, desistió de todas las pretensiones esgrimidas en el presente proceso. En fecha 4/10/2022 se adjunta escritura n° 346 en la que el Sr. Juan Manuel Aráoz Ortega cede al Sr. Gustavo Aníbal Gabriel Olarte todos los derechos y acciones posesorias y litigiosos equivalentes al 50%.

Por sentencia de fecha 13 de octubre de 2022 se resolvió aclarar la sentencia n° 230 de fecha 29/6/2018 (fs. 1048) y su aclaratoria n° 83 de fecha 26/3/2019 (fs. 1063) en el sentido de que en virtud de escrituras n° 145 del 2/6/2015 y n° 346 del 11/11/2016 el Sr. Gustavo Aníbal Gabriel Olarte, DNI n° 14.733.450 es cesionario del 100% de los derechos y acciones posesorios y litigiosos que le corresponden o pudieren corresponderle a Juan Manuel Aráoz Ortega, DNI n° 24.884.742 en los autos caratulados “Aráoz Ortega Juan Manuel y Brizzio Alfredo s/Prescripción Adquisitiva” - Expediente n° 317/02.

Por sentencia del 19/12/2022 se tuvo por desistida de este proceso a la Sra. Mirtha Mabel Lehmann, tercera interesada, con costas por su orden.

c) Por sentencia n° 209 de fecha 31/7/2024, la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación indicó que el objeto de la presente acción está constituido por un inmueble ubicado zona rural, en el Paraje conocido como San Antonio, Los Sarachos o El Zapallar, Departamento Graneros, Provincia de Tucumán, que según Plano de Mensura n° 38.529, Expte. N° 12355-R-02 de fecha 30 de agosto de 2022, comprende una superficie de 1.400 has, 2.967 m², con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón N° 90.971, Matrícula n° 45.675, Orden 6265, Circunscripción I, Sección D, Manzana 256, Parcela 312. Linda al Norte con Río Graneros y antiguo cauce (Río Muerto), al Sur con Juan G. Sone Muzunuma, al Este con La Bajada S.A, y al Oeste con Manuela C. de Avante y Vicente Avante.

Refirió que el actor intenta adquirir el dominio sobre el inmueble antes descripto mediante la llamada posesión veinteñal; que el recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley n° 5756/58 se halla cumplimentado con el Plano de Mensura adjuntado con la misma, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, por lo que entendió que correspondía analizar la procedencia de la pretensión. Afirmó que lo que debe acreditarse es la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley, es decir, que al accionante le corresponde probar: 1) que ha poseído el inmueble usucapido, *corpore y animus domini*; 2) que la posesión ha sido pública, pacífica, continua e ininterrumpida; y 3) que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

Aclaró que corresponde aplicar al caso el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma atento al tiempo de interposición de la demanda y la invocación de hechos anteriores al nuevo Código Civil y Comercial.

Respecto del fondo de la cuestión, la Sra. Juez *a quo* expresó que el actor intenta acreditar el *animus domini* mediante el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva a nombre del Sr. Juan Manuel Aráoz Ortega y Mauricio Alfredo Brizio, comprobante de Impuesto inmobiliario correspondientes a los años 2001/2002; certificado de cumplimiento fiscal por los periodos 1999 al 2002; cesión de acción y derechos posesorios de José Leandro Pereyra a favor de Mauricio Alfredo Brizio y otro de fecha 1/7/2002 del Padrón n° 90.971 que involucra 2.428 has 7587 m². y linda al norte con Río Graneros; al sud Froilán Martínez; al este con Suc. de José Haimés y al Oeste Manuela G. de Avante y parte con Lucas González; - Cesión de acciones y derechos posesorios de Demetrio Martínez a José Leandro Pereyra de fecha 25/8/1998 del Padrón n° 90.971 que involucra 2.428 has 7587 m². y linda al norte con Río Graneros; al sud Froilán Martínez; al Este Suc. de José Haimés y al Oeste Manuela G. de avante y parte con Lucas González; Boleto de compraventa de fecha 24/9/2007 por medio del Sr. Pedro Nicolás Saracho vende al Sr. Demetrio Martínez de 2.428 has. Linda al Norte: Río Marapa, Sud: una fracción de la propiedad de Froilán Martínez; Este: Colineti S.A., Oeste: Lucas González y otros; Escritura de Cesión y Derechos Hereditarios a favor de Pedro Nicolás Saracho, que le ceden los Sres. Octaviano Saracho, Dora Aida Saracho y Eduardo Jesús Saracho de fecha 22/12/1939 de 2.428 has; fotocopia de constancia de valuación de la Dirección General de Catastro; conforme a lo cual estimó que se encuentra acreditado el *animus domini*, el que se remontaría al año 1939, tras haberse verificado la existencia de la cadena de posesiones, desde la cesión de derechos hederitados a favor del Sr. Pedro Nicolás Saracho, quien luego cedió a Demetrio Martínez, este último a José Leandro Pereyra y luego a los Sres. Aráoz de Ortega y Brizio, quienes a su vez, cedieron los derechos posesorios y litigiosos al Sr. Gustavo Aníbal Olarte, declarado cesionario en autos.

En relación al *corpus posesorio* manifestó que en la segunda audiencia de fecha 12/9/2023 se produjo la prueba testimonial del Sr. Víctor Lévano quien sostuvo que trabajó para el Sr. Aráoz, quien lo contrató para hacer trabajos de desmonte, apertura de caminos y reparación con máquinas viales sobre 300 hectáreas y 5 caminos en distintos puntos en El Zapallar, en los años 2001, 2002 hasta el año 2004 aproximadamente. Cuenta que hizo desmontes y reparaciones de caminos. Relató además que hace un año y medio aproximadamente construyó para el Sr. Olarte, un canal grande, de aproximadamente 2 km en el campo, el que desemboca en un río dentro del Zapallar y que dentro de la propiedad vio un tractor, una casa y gente destalando lo que desmontó.

El Sr. Walter Leonardo Antesola refirió que fue empleado del Sr. Gustavo Olarte hasta el año 2015, 2016; que trabajó en el campo lindero conocido como el campo de las mil hectáreas de propiedad del Sr. Aráoz desde donde veía desmonte, siembra, y una construcción de una pequeña casa, casilla hecha de material dentro del campo, y con alambrado en todo el perímetro. Afirmó que en la zona se reconoce como dueño al Sr. Olarte. Al responder las aclaratorias requeridas por el Dr. Yanotti, el Sr. Antesola respondió que nunca estuvo instalado en ese campo, sino que iba y volvía a su trabajo. Luego, al pedido de que aclare si el Sr. Olarte hizo negociaciones para comprar el campo al Sr. Aráoz, manifestó que el campo podría unirse ya que los dos ríos dan al Río Marapa.

De ambas declaraciones la Sra. Juez *a quo* expresó que puede advertirse que el testigo Levano hizo referencia a actos posesorios realizados tanto por el Sr. Aráoz como por el Sr. Olarte y que el testigo Antesola admitió conocer el campo conocido como el campo de las mil hectáreas reconociendo como dueño al Sr. Olarte.

Valoró seguidamente la medida de inspección ocular realizada en el inmueble de la *litis* por el Sr. Juez de Paz de Taco Ralo en fecha 18/8/2023 donde verificó que hay un paño de aproximadamente ochocientas hectáreas totalmente alambrada de forma rectangular, con cinco hebras de alambre lisos y postes travillas y postes colorado. Hizo constar que dentro del lote se encuentra un sembrado de semilla de maíz de aproximadamente doscientas noventa hectáreas, el resto en su gran porcentaje posee un monte liviano, no posee riego y solo puede destacar la existencia de un canal. Acto seguido se encuentra con dos vecinos del lugar, el Sr. Cristian Ramón Ferreyra y el Sr. Bracamonte. El Sr. Martín Ferreyra manifiesta que se desempeña como encargado del campo lindero en la parte sur, que es propiedad del Sr. Carleto, y que trabaja desde hace ya más de dieciséis años en dicho campo y que además conoce al actual propietario, el Sr. Gustavo Olarte y al anterior que fue el Sr. Juan Manuel Aráoz Ortega; expresa que desde el año 2006 el Sr. Olarte es el propietario del mismo, y que el Sr. Aráoz estaba desde fines del año 90. Respecto al Sr. Bracamonte sostuvo que hace aproximadamente 30 años que vive en la zona y que conoce al actual propietario del campo, que es el Sr. Olarte y con anterioridad un Sr. de apellido Aráoz a quien lo conoció de referencia y sabía que había comprado ese campo en el año 2000, y que después se lo vendió al Sr. Olarte, a quien manifiesta si conocerlo y que en varias oportunidades le realizó trabajos en la construcción del alambrado.

Conforme a lo detallado por el Sr. Juez de Paz, la Juez mencionó que se encuentra identificado un paño de aproximadamente 800 hectáreas totalmente alambradas con postes y sembradas con maíz en aproximadamente 290 hectáreas, quedando un remanente fuera del alambrado que da al Río Marapa, de aproximadamente 600 has, para concluir a partir de allí que el actor ejerce la posesión sobre las 800 has en donde cultiva, las tiene alambradas y están perfectamente delimitadas, mas no sobre las 600 restantes en la que no se constataron actos materiales que efectivicen sobre ellas la posesión del actor.

Sostuvo que los vecinos del lugar reconocieron como dueño al Sr. Olarte y anterior a él, al Sr. Araoz, destacando que no lo conocían personalmente. No obstante, resaltó que ninguno de ellos

hizo referencia a actos materiales del accionante de forma concreta y precisa, toda vez que el Sr. Ferreyra manifestó que habría hecho changas en el inmueble, y el Sr. Bracamonte, que trabajó en la construcción del alambrado, sin mencionar la extensión, resultando a su criterio manifestaciones de carácter genérico, y por ende, insuficientes.

Conforme a ello, consideró que se encuentra probado en autos el elemento *animus domini* por el actor, destacando que los instrumentos demuestran la transmisión respecto de todo el padrón, pero que, respecto del *corpus*, los actos materiales de ocupación se limitan a porciones del total del inmueble en litigio, ya que el objeto de la pretensión tiene una superficie total de 1.400 hectáreas y 2.967 metros cuadrados, según el plano de mensura presentado con la demanda. Por lo tanto, consideró esencial que la prueba sea completa y exhaustiva en relación con el objeto del juicio, esto es, una prueba detallada, sobre todo, respecto del *corpus* posesorio, y que la misma debe consistir en la acreditación de actos materiales que impliquen la totalidad de lo que se pretende prescribir. Indicó que en estos autos, la prueba resultó genérica a tal fin, puesto que solo existen dos testigos y una inspección ocular, sin precisiones, refiriéndose solamente a una porción de 800 hectáreas de un inmueble unos 14 km² de extensión aproximadamente, entendiendo que no se encuentran cumplidos los requisitos establecidos por la ley para que opere la prescripción adquisitiva mediante la presente acción, dada la orfandad probatoria verificada, por lo que rechazó la demanda entablada. 4.- Elevados los autos a esta alzada, mediante resolución de fecha 12 de febrero de 2025 este Tribunal, en uso de las facultades previstas en el art. 39 del CPCCT, dispuso que, previo a resolver, se libre oficio al Sr. Juez de Paz de Taco Ralo, a fin de que amplíe el informe de la medida de inspección ocular cumplida en autos a cuyos efectos se libró oficio al Sr. Juez de Paz de Taco Ralo para que se constituya en lugar denominado San Antonio o los Sarachos o El Zapallar, Dpto de Graneros, provincia de Tucumán, en la fracción de 600 hectáreas adicionales ubicadas fuera del alambrado norte, y una vez constituido en el mismo, describa las características del canal drenante mencionado en su informe de fecha 18/8/2023, y teniendo en cuenta las dimensiones allí descritas, consigne ubicación y recorrido dentro del inmueble, tipo de construcción y antigüedad del mismo de ser posible. Se verifique la existencia de actos posesorios como construcciones o mejoras, cultivos, desmontes, riego, etc. detallando su naturaleza y antigüedad.

En fecha 16/4/2025 se llevó a cabo la medida de inspección ocular ordenada y por decreto de fecha 6/5/2025 pasaron los autos a despacho para resolver.

5.- Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se considere suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

Aclarado ello y tal como lo señaló el Sentenciante, en la especie resulta de aplicación el Código Civil velezano, circunstancia sobre la cual no hay agravios.

6.- Los agravios de la actora se dirigen a impugnar la valoración efectuada por la Sra. juez *a quo* respecto del *corpus* posesorio ejercido por el actor sobre el inmueble a usucapir, entendiendo que se acreditó la posesión sobre 800 hectáreas, pero no así sobre las 1400 hectáreas que importa el plano presentado con la demanda. Puntualmente reclamó el análisis parcial de la prueba de inspección ocular realizada por el Sr. Juez de Paz de Taco Ralo en 18/8/2023 de donde surgen actos materiales realizados en las 600 hectáreas, en especial, el canal drenante de grandes dimensiones, prueba que se complementa con las constancias de los autos "Molinari Sandro c/ Araoz Ortega s/ Acciones Posesorias" - expediente n° 432/02, ofrecidos como prueba por el actor, en donde se tuvo

por acreditado que el Sr. Juan Manuel Araoz Ortega (cedente del ahora actor Olarte Gustavo) detentaba la posesión del inmueble desde el año 2002.

En función de lo expuesto, corresponde señalar que arriba firme a esta instancia lo resuelto en la sentencia impugnada en cuanto a la acreditación del ánimo de dueño (*animus domini*) por parte del actor respecto del inmueble objeto de litis. Tal circunstancia ha sido debidamente respaldada por el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva confeccionado a nombre de los Sres. Juan Manuel Aráoz Ortega y Mauricio Alfredo Brizzio, las sucesivas cesiones de acciones y derechos posesorios efectuadas desde los titulares dominiales hasta el actual actor, Sr. Gustavo Anibal Olarte, y la restante prueba instrumental evaluada en la sentencia, sobre la cual no se ha articulado agravios.

Tampoco ha sido motivo de agravio en esta instancia la posesión ejercida por el actor y sus antecesores respecto de la fracción de 800 hectáreas, cuya existencia fue expresamente reconocida por la Sentenciante, sin que exista oposición ni agravio al respecto, debiendo destacarse que la parte contraria, desistió del proceso. En efecto, la señora Jueza de primera instancia tuvo por acreditada la posesión veinteañal ejercida por el Sr. Olarte, la cual, por aplicación del principio de accesión de posesiones, se remonta hasta el año 1939, respecto de una superficie de 800 hectáreas del inmueble en cuestión. En relación a dicha fracción, la Sentenciante consideró probada la realización de actos posesorios concretos (tales como la siembra y el alambrado), valoración que no ha sido objeto de agravios.

Luego, como se anticipó, los agravios están dirigidos a impugnar el razonamiento que llevó a la Sra. juez a quo a considerar que no se encuentra probado, mediante actos materiales concretos, la posesión sobre lo que llamó "un remanente fuera del alambrado que da al Río Marapa, de aproximadamente 600 has".

Corresponde entonces abordar el análisis del planteo recursivo a la valoración de la prueba relativa al ejercicio posesorio sobre dicha fracción de 600 hectáreas ubicada en el sector norte del inmueble, y determinar si dicha fracción se encuentra comprendida e identificada en el plano de mensura acompañado por la parte actora al promover la demanda, que refiere a una superficie total de 1.400 hectáreas.

Ahora bien, los extremos requeridos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, consagrados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia de nuestros Tribunales, están constituidos por la presencia de una prueba plena y concluyente de la existencia: a) del *corpus*, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa; b) del *animus*, o la intención de tener la cosa para sí; c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica. El proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser meritadas unas con otras y todas entre sí, resultando censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente, todo ello sin dejar de tener en cuenta la facultad del juez, de inclinarse por algunos de esos elementos, en perjuicio de otros. En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24 Ley 14.159), el órgano jurisdiccional llegue a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión, por lo que la prueba acreditativa no puede sustentarse sólo en la instrumental. Es de advertir que atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora y que la ley requiere, como se desprende de su propio texto que la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia dada la naturaleza de los hechos que se pretende justificar, no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba sea corroborada por evidencias de otro tipo, que formen con ella la prueba compuesta. Y si bien para esto no es forzoso que tales evidencias versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, sí es

necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte de ese período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal.

Por otra parte, cabe señalar que el accionante pretende unir su posesión a la de sus antecesores. Al respecto se ha señalado que cuando se invoca la accesión de posesiones a fin de darcumplimiento a la exigencia legal relativa al plazo para prescribir, es a cargo del interesado probar tanto el vínculo jurídico que uniría su posesión con las de sus antecesores hasta cubrir dicho lapso temporal, como los actos posesorios -suyos y de aquéllos-, pues esta accesión se funda en que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión ([cfr. CSJTuc., sentencia n° 624 del 8/8/2001](#)). Asimismo, la accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 2475 y 2476 del Código Civil), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, es el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa. (CCCC. Sala II, "Pérez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva", Sentencia n° 537 del 26/9/2017).

En el caso particular, el recurrente adjuntó los instrumentos que dan cuenta las sucesivas transmisiones efectuadas desde el titular dominial, Sr. Pedro Nicolás Saracho hasta el actual poseedor Sr. Gustavo Olarte y que se detalla en los antecedentes.

Al interponer la demanda, los entonces actores (Sres. Araoz Ortega y Brizzio) adjuntaron el Plano de Mensura n° 38.529, Expte. n° 12355-R-02 confeccionado en fecha 26/8/2022 a nombre de Juan Manuel Araoz Ortega y Mauricio Alfredo Brizzio, que comprende una superficie de 1.400 has, 2.967 m², con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón n° 90.971, Matrícula n° 45.675, Orden 6265, Circunscripción I, Sección D, Manzana 256, Parcela 312, ubicado en el Departamento de Graneros, provincia de Tucumán, en la localidad conocida como Paraje San Antonio, Los Sarachos o El Zapallar, que linda al norte con Río Graneros y antiguo cauce (Río Muerto), al sur con Juan G. Sone Muzunuma, al este con La Bajada SA, y al oeste con Manuela C. de Avante y Vicente Avante. En el plano se referenció que la propiedad consta de dos fracciones: Fracción I de 1316 has 7040 metros y Fracción II de 83 has 5927 metros.

Respecto de los actos posesorios, la parte actora relató en la demanda las tareas de desmonte realizadas por el Sr. Demetrio Martínez al tomar posesión del inmueble, dejando al Sr. Alvarado como puestero, todo lo cual quedó instrumentado en el acta de fecha 14 de octubre de 1997 adjuntada en autos a fs. 40. Se adjuntó también, nota presentada por el Sr. Martínez ante el Sr. Interventor de la DGC, en el carácter de propietario del inmueble identificado con el Padrón 90.971 a los fines de que se reconsidere el monto de la evaluación fiscal, con fundamento en que la propiedad cuenta con tierra totalmente improductiva, cubierta de monte alto, sin mejoras a esa fecha, dictándose en consecuencia, la Resolución n° 334/98 de fecha 4 de agosto 1998 en la que se resolvió modificar la valuación fiscal vigente del inmueble antes descripto (fs. 33 y 34).

Ofreció prueba testimonial de los Sres. Lévano y Antesola quienes declararon en el marco de la segunda audiencia celebrada el 12/9/2023. El Sr. Víctor Lévano sostuvo que trabajó un par de años para el Sr. Araoz quien lo contrató para hacer trabajos de apertura y reparación de caminos en El

Zapallar, desde el año 2001, 2002 hasta el año 2004 aproximadamente. Relató que hizo desmontes y reparaciones de caminos con máquinas viales sobre 300 hectáreas, y cinco caminos en distintos puntos; que hace un año y medio hizo para el Sr. Olarte trabajos de reparación de caminos y algo de desmonte, y que fue contratado por el Sr. Olarte. Afirmó que para este último hizo “un canal grande de aproximadamente 2 km en el campo, el cual desemboca en un río dentro de El Zapallar” y que vio un tractor, una casa y gente “que va destalando lo que desmontó”.

El Sr. Walter Leonardo Antesola expresó que hasta el año 2015, 2016 fue empleado del Sr. Gustavo Olarte; que él trabajó en el campo lindero conocido como el campo de las mil hectáreas de propiedad del Sr. Gustavo Olarte y el lindero era propiedad del Sr. Aráoz. Señaló que desde el campo lindero veía desmonte, siembra, y una construcción de una pequeña casa, una casilla, hecha de material, dentro de dicho campo y que estaba alambrado en todo el perímetro. Sostuvo que en la zona se reconoce al Sr. Olarte como dueño. El Dr. Yanotti - apoderado del actor - solicitó al Sr. Antesola que aclare si vivía en el campo cuando trabajaba allí, a lo que respondió que nunca estuvo instalado en ese campo, iba y volvía a su trabajo. Asimismo, pidió que aclare si el Sr. Olarte hizo negociaciones para comprar el campo al Sr. Aráoz, y el Sr. Antesola manifestó que el campo podía unirse ya que los dos dan al Río Marapa.

Se encuentran agregadas en autos dos notas acuerdo celebrados en fecha 14 de diciembre de 2002, entre La Bajada SA y los Sres. Araoz Ortega y María José Delich (luego cedentes a favor del actor Olarte), en las que se consignó: “La Bajada SA confiere a título precario gratuito a los permisionarios (Araoz Ortega y María José Delich) permiso de paso por el inmueble de su propiedad (descrito en el instrumento de mención), desde el fundo que estos poseen y hacia la ruta n° 334, por el lugar que se especifica en el plano croquis que al efecto se suscribe como parte integrante del presente”. Asimismo, se consignó que el permiso se concede en beneficio exclusivo de los señores Araoz Ortega y Delich. Luego, en la segunda nota actuarial, ambas partes “convienen la construcción de un canal de desagüe conforme a la traza descrita en el croquis que debidamente firmado se adjunta a la presente, o sea desde la ruta número 334 hasta el Río Graneros. Que La Bajada SA ya está construyendo el correspondiente tramo del aludido canal de desagüe dentro de los límites de su propiedad, o sea a través del campo San Antonio, un canal de 10 metros de ancho, con una profundidad de 30 cm. Que los señores Araoz Ortega y Delich deberán construir el tramo restante del canal con iguales características y dimensiones, a través del fundo contiguo que poseen denominado Los Sarachos y hasta completar su extensión total, esto es, hasta su desembocadura en el Río Graneros, dentro del plazo necesario para la realización de tales obras, que se comprometen a iniciar de inmediato. Que todos los gastos derivados de la construcción y mantenimiento del tramo del canal que pasa por el Como anexo a los instrumentos referenciados, se adjuntó un croquis donde puede observarse ambas fincas, Los Sarachos que colinda hacia el norte con el río Marapa (también conocido como río Graneros por atravesar el departamento con igual nombre) y hacia el sur con la finca San Antonio, donde se observa delimitado hacia el oeste el camino de permiso o servidumbre, concedido por La Bajada a favor de los permisionarios, Araoz Ortega y Delich. Ambos instrumentos cuentan con firma certificada por escribano público” (fs. 146 y 154).

Obra también el acta de inspección ocular (cuaderno de prueba n° 2), celebrada el día 18 de agosto de 2023 por el Sr. Juez de Paz de Taco Ralo, departamento de Graneros, de esta provincia, en donde el funcionario consignó que, constituido en el inmueble, procedió a recorrerlo “verificando que acorde al Plano de Mensura que se tiene a la vista, coincide con las medidas y sus linderos”. Constató asimismo “que hay un paño de aproximadamente ochocientas hectáreas totalmente alambrado, de forma rectangular, con cinco hebras de alambre liso y postes travillas y postes colorado; hago constar que dentro del lote se encuentra un sembrado de semilla de maíz de

aproximadamente doscientas noventa hectáreas, y además está atravesado por siete picadas de norte a sur, quedando un remanente fuera del alambrado norte que da con el Río Marapa de aproximadamente seiscientas hectáreas, constándose en la misma la existencia de un canal drenante de una superficie de dos metros de profundidad en parte, y en otras menos, con un ancho de hasta seis metros, con un recorrido de aproximadamente cuatro kilómetros construido, según el Dr. Yanotti, por el Señor Olarte, con el asesoramiento del Ingeniero Martín Taboada. Se destacó que el campo se encuentra sembrado en una parte (290 has) y el resto, en su gran porcentaje, posee un monte liviano, no posee riego y “solo puede destacar la existencia de un canal drenante”.

El acta da cuenta que el Juez de Paz entrevistó a dos vecinos del lugar, los Sres. Cristian Ramón Ferreyra y Ramón Bracamonte. El primero manifestó que se desempeña como encargado del campo lindero, en la parte sur, de propiedad del Sr. Carleto, y que trabaja desde hace ya más de dieciséis años en dicho campo, que conoce al actual propietario, al Sr. Gustavo Olarte y que el anterior fue el Sr. Juan Manuel Aráoz Ortega; expresó que desde el año 2006 el Sr. Olarte es el propietario, y que el Sr. Aráoz estaba desde fines del año 90. El Sr. Ramón Bracamonte, por su parte, declaró que hace aproximadamente 30 años que vive en la zona y que conoce al actual propietario del campo, quien es el Sr. Olarte y que con anterioridad lo era un Sr. de apellido Aráoz al que lo conoce de referencia y sabía que había comprado ese campo en el año 2000 y que después se lo vendió al Sr. Olarte, a quien manifiesta si haberlo conocido ya que en varias oportunidades le realizó trabajos en la construcción del alambrado.

Cabe mencionar que en autos se realizó también una inspección ocular anterior, de fecha 11 de mayo de 2005, realizada a instancia del actor (cuaderno de prueba n° 6) cuya acta se encuentra agregada a fs. 423/424 vta. El Sr. Juez de Paz de Taco Ralo, expresó que constituido en el inmueble de la litis y recorrido el mismo, constató que “el inmueble se encuentra ubicado a ocho mil metros aproximadamente de la ruta n° 334 que va de Taco Ralo a la Cocha; para ingresar a esta finca, se lo hace por una propiedad privada desde la ruta antes mencionada hacia el norte, y luego se recorre por una picada que se encuentra en la propiedad del señor Rubén Bearsotti, según lo manifiesta el Sr. Alberto Alejandro Barrientos; también manifiesta el señor Barrientos, que existe otra picada para llegar al inmueble de la litis que se encuentra por dentro de la propiedad del señor Bagnoni; esta picada fue construida por orden del señor Juan Manuel Araoz Ortega”. Describió seguidamente las dimensiones del inmueble y sus linderos, manifestando “Constituido dentro de la propiedad, la misma mide tres mil metros de frente por cinco mil metros de largo aproximadamente, siendo sus linderos al norte: Río Graneros; al sur La Bajada SA; al este Rubén Bearzotti y al oeste Robles () La propiedad se encuentra alambrada en su costado sur totalmente, en el norte también se encuentra alambrado totalmente; en la parte este no se encuentra alambrado, y en la parte oeste se encuentra alambrado totalmente, con alambre de reciente construcción; existe un desmonte de 300 has aproximadamente, como así también hay construidas tres picadas que van de norte a sur, terminando en el río Graneros y dos picadas que van de este a oeste”. Seguidamente se entrevistó al Sr. Silvano Brito quien manifestó que “la persona que viene realizando varios trabajos en la finca en litigio es el Sr. Aráoz, los trabajos realizados manifiesta que son: desmontes, hicieron un pozo para extraer agua, alambrados, picadas y que sembraron sorgo en dos oportunidades”. Indicó que tales actos los viene realizando desde hace tres años aproximadamente, ya que la finca antes estaba votada (sic)”.

Relacionando lo consignado en ambas actas, se observa que mientras en la primera medida (2005) se constataron trabajos de desmonte en un área de 300 has, en el año 2023 (segunda inspección ocular) dicha extensión se encontraba ya sembrada en su totalidad. Y que aun cuando el testigo Brito manifestó que antes del Sr. Araoz en la finca no se habían realizado explotaciones agrícolas o ganaderas, reconoció que el Sr. Araoz realizó los actos posesorios descriptos desde - al menos -

tres años antes de realizarse la medida de inspección ocular en el 2005. También he de mencionar que la medida efectuada en el año 2005 da cuenta de que “al norte también se encuentra alambrado totalmente”.

Asimismo, asiste razón al recurrente en cuanto sostuvo que en el acta de inspección ocular celebrada en el año 2023 se mencionó que el Sr. Olarte construyó un canal drenante, para cuyos efectos solicitó un estudio de factibilidad, y que dicha obra que consideró de gran envergadura, no fue siquiera mencionada en la resolución impugnada como un acto posesorio que se ubica dentro de las 600 hectáreas. Destacó el recurrente que el canal es una obra de más de 4 km de largo, que cuenta con dos metros de profundidad y que en algunas zonas tiene un ancho de hasta 6 metros.

Es así que este Tribunal dispuso como medida para mejor proveer, la realización de una nueva inspección ocular, la que se llevó a cabo el día 14 de abril de 2025, con la presencia del actor y su letrada apoderada, Dra. María de los Ángeles Pacheco, funcionarios actuantes y esta magistrada. En el acta agregada en autos se consignó: “Todos nos constituimos en el sector norte de la propiedad, por fuera del alambrado, en las 600 has remanentes, de las cuales unas 450 quedan de un lado del río y los 150 restantes quedan del otro lado del río. Así nos constituimos en el canal indicado, el mismo es de unos 4 metros de ancho y una profundidad aproximada de unos 2 metros. El mismo canal nace en el lindero oeste, terminando en la esquina que forma con el río Marapa, en el lindero este. Corre en forma recta y tiene una longitud aproximada de unos 4500 metros. Este canal drenante, por el que constantemente corre agua, dataría de algunos años de construcción, dado el tamaño de la vegetación que se observa en los montículos de tierra extraídos para su construcción. Casi a unos 1500 metros del alambrado oeste, donde nace, se observó la reciente colocación de tubos de cemento cubiertos con tierra que permiten cruzar el mencionado canal”.

Ahora bien, del plano de mensura adjunto a la demanda surge que el inmueble objeto del presente litigio se compone de dos fracciones, ambas identificadas bajo el mismo padrón catastral n° 90971, y que en conjunto completan una superficie total de 1.400 hectáreas cuya prescripción adquisitiva es pretendida por el actor. En particular, la Fracción I cuenta con una extensión de 1.316 hectáreas con 7.040 metros cuadrados, mientras que la Fracción II abarca 83 hectáreas con 5.927 metros cuadrados. El sector donde se ubican las 600 hectáreas en cuestión - cuya posesión se consideró no probada en la sentencia recurrida - se ubica hacia el sector norte de la propiedad, abarcando la Fracción I (en forma parcial) y la Fracción II, esta última dividida por el paso del Río Graneros (actualmente conocido como Río Marapa), el que ingresa al inmueble por el límite noroeste y sigue un recorrido descendente hacia el este. Es en paralelo a este curso de agua donde se construyó el canal drenante, obra de magnitud conforme se describió en el acta de inspección ocular. También he de señalar que el Río Graneros, junto al viejo cauce (llamado Río Muerto) constituyen el límite norte del inmueble.

Cabe mencionar que según el propio demandado Molinari en estos autos, mediante nota de fecha 28 de agosto de 1998, dirigida a la Dirección General de Catastro (presentación obrante a fs. 612) al impugnar la valuación fiscal efectuada por Rentas de la provincia, expresó: “dicho valor es realmente muy alto ya que es una zona de monte, de suelo salitroso.”. De igual manera, a fs. 613 obra nota de fecha 15 de julio de 1999, por la que el mismo Sr. Molinari refiere que la parcela correspondiente al padrón n° 90971 “siempre ha sido poco aprovechable ya que bordea al Río Marapa y es en el fondo totalmente salitroso. De serme requerido por ustedes puedo adjuntarles gran cantidad de fotografías aéreas que demuestran lo expresado”. Es decir que, si el terreno que bordea el río, donde justamente se encuentran situadas las 600 hectáreas, posee un suelo salitroso, resulta razonable la realización de obras tendientes al mejoramiento del mismo, a fin de hacerlo aprovechable para el cultivo, siendo en tal sentido la construcción del canal y la abertura de picadas, actos materiales compatibles con el ejercicio de la posesión. Es que dichas características edafológicas justifican de

modo razonable la inexistencia de actividades agrícolas en esa fracción del terreno, a diferencia del sector sur de la propiedad - el denominado “pañó de aproximadamente 800 hectáreas” - que se encuentra sembrado y que la Sentenciante referenció que cuenta con un alambrado perimetral completo, para concluir que: “El actor ejerce la posesión sobre las 800 hectáreas en donde cultiva, las tiene alambradas y están perfectamente delimitadas”.

Pero el hecho de que no se hayan constatado actividad agrícola en el sector norte que comprende el llamado remanente, o que dicho remanente no estuviera alambrado en su totalidad, no implica, por sí mismo, descartar la existencia de otros actos posesorios concretos sobre esa porción del inmueble. En este sentido, resulta necesario recordar que el ejercicio de la posesión no se agota en los actos de cultivo o cerramiento, sino que puede manifestarse a través de múltiples formas, siempre que se evidencie el *ánimus domini* en el comportamiento del poseedor (art. 2373 y art. 2384 del CC).

En efecto, conforme surge de las actas de inspección ocular labradas por el Juez de Paz, de las declaraciones testimoniales y, particularmente, de la medida para mejor proveer dispuesta por este Tribunal, realizada el 14 de abril de 2025, se ha constatado la existencia de picadas en dicho sector, consistentes en la limpieza y desmalezamiento del terreno, que posibilitan el paso de personas y vehículos hacia las diferentes áreas del inmueble que aún se conservan con monte. Se trata de tres picadas con orientación sur a norte hasta alcanzar el Río Graneros, que conforme se expresó, constituye (junto con el antiguo cauce seco del río) el límite norte del inmueble; y dos picadas construidas con sentido este a oeste.

Tales picadas no solo fueron descritas por los testigos y documentadas en las actas labradas ya en el año 2005, sino que además permitieron a esta magistrada acceder físicamente al canal drenante durante la diligencia judicial referida, lo que posibilitó corroborar *in situ* tanto las características del terreno como los trabajos efectivamente realizados sobre esa fracción del inmueble. No puede soslayarse que la apertura y mantenimiento de picadas exige una intervención constante, debido al crecimiento continuo de la vegetación, lo que refuerza la idea de un uso activo y sostenido del predio. La presencia de estas mejoras, en conjunto con la obra hidráulica ejecutada en el lugar, permite razonablemente inferir el ejercicio de actos posesorios sobre dicha zona, aun en ausencia de cultivo o cerramiento perimetral completo, conforme a lo previsto por el artículo 2351 CC (art. 1909 del Código Civil y Comercial de la Nación).

La construcción del canal drenante, tal como fuera expresado por el recurrente en su memorial, constituye una obra de significativa magnitud, cuya existencia ha quedado debidamente acreditada a través de los diversos medios probatorios, los que también evidencian que el inmueble cuenta con alambrados de reciente colocación y otros de antigua data, que lo delimitan en gran parte del perímetro. Tales circunstancias permiten tener por acreditado que el actor ha ejercido actos posesorios efectivos y sostenidos en el tiempo sobre la totalidad de las 1400 has descritas en el plano de mensura, en consonancia con lo exigido por el artículo 4015 y concordantes del Código Civil aplicable en la especie.

Por otra parte, el actor ofreció como prueba las constancias de los autos caratulados “Molinari Sandro Luis Vs. Aráoz Ortega y otro s/ acción posesoria de recuperar la posesión”, donde se dictó sentencia de Cámara n° 170 de fecha 22 de octubre de 2020 por la que se resolvió rechazar “la demanda tendiente a recuperar la posesión promovida por Sandro Luis Molinari, en contra de Juan Manuel Araoz Ortega, Alfredo Brizzio y Alberto Barrientos, sobre el inmueble ubicado en el lugar denominado Los Saracho, del Departamento de Graneros de la Provincia de Tucumán, inscripto en el libro 12, folio 233, serie 8 Graneros, del Registro Inmobiliario de esta provincia; identificación catastral: padrón n° 90971, matrícula 45,675, orden 1, sección D, manzana 265, parcela 31.2;

límites: al Norte con Río Graneros, al Sud, con propiedad de Casadey, al Este con la sucesión de José Haymes, posteriormente Allard, Ragaud, al Oeste con propiedad de Robles, así como y los daños y perjuicios reclamados conjuntamente por el Sr. Sandro Molinari en contra de los demandados. Dicha sentencia se encuentra firme.

En dichos autos fue demandado también el Sr. Barrientos, quien, al apersonarse y contestar el traslado de la demanda, solicitó su rechazo en tanto reconoció “que jamás ha intentado la posesión *animus domini*, a título individual, y para un tercero con el cual tan solo le une una relación de dependencia” tal como lo afirmó el propio accionante en esos autos. Negó haber ejercido acto de posesión o turbación alguna contra los verdaderos dueños, por lo que solicitó que se lo “absuelva”. En primera instancia se resolvió hacer lugar a la demanda instaurada por Molinari, la que fue apelada por los Sres. Araoz Ortega y Brizzio. Por sentencia n° 170 de fecha 22/10/2020, esta Cámara resolvió hacer lugar al recurso y rechazar la demanda. Entre sus fundamentos expresó “dentro de la propiedad se encuentra una casa prefabricada, en la misma se halla un Sr. que dijo llamarse Antonio Barrientos y que es hijo del encargado de la propiedad; también se encuentra una casilla construida con bloc asentado con arena y cemento con techo de chapas de zinc, esta casilla fue construida para proteger un motor que genera energía, destinado para sacar agua de un pozo, no hay luz eléctrica ni agua potable, también se observa en este lugar una rastra y dos sembrados. Se observa que el acta en cuestión hace referencia a que se está inspeccionando un inmueble de 1.500 hectáreas, y no a uno de 1.000 hectáreas, pero como fuese, se debe considerar que del cuerpo del acta de constatación no se infiere que antes de la llegada de los demandados (Araoz Ortega y Brizzio) hubiere actos materiales de posesión del Sr. Molinari que pudieran dejar un rastro de los mismos”. Luego prosiguió: “El Sr. Juez de Paz procede a realizar un informe vecinal, en el que se indica que el Sr. Benito Augusto Farías declara ´que en la actualidad se encuentra en posesión un tal Aráoz y que lo hace desde el año dos mil dos, y que antes se encontraba en posesión Sandro Molinari´; asimismo, el Sr. José Ricardo Romero ´que en la finca en litigio se encuentra en posesión un Sr. de apellido Aráoz, y que lo hace desde el año dos mil dos, y que antes se encontraba en posesión el Sr. Sandro Molinari´. Estas últimas declaraciones igualmente son huérfanas de indicación de los actos materiales que efectivamente el Sr. Molinari hubiera ejercido. De esto nada se dice y nada se prueba. Amén que como ya se consideró existen en forma colindantes terrenos de propiedad del Sr. Molinari como reconoce dicha acta por lo cual en este sentido ninguna claridad ofrece el acta de inspección, máxime cuando inspecciona un inmueble de más de 500 hectáreas al que es causa de esta acción. Se nota además la ausencia en tramos de cercados, siendo los nuevos, como ha sido verificado, efectuados por los demandados” en referencia a los Sres. Araoz Ortega y Brizzio. Se valoró igualmente que “En referencia a la inspección ocular ofrecida por la demandada (fs. 656/657 vta. de esos actuados) en ella se efectúa un informe vecinal en donde el Sr. Silvano Antonio Brito, manifiesta que “la persona que viene realizando varios trabajos en la finca en litigio es el Sr. Aráoz, los trabajos realizados, manifiesta que son desmontes, hicieron un pozo para extraer agua, alambrados, picadas y que sembraron (palabra ilegible) en dos oportunidades, el Sr. Aráoz viene realizando estos trabajos desde hace tres años aproximadamente, ya que la finca antes estaba votada y que nunca se realizaron explotaciones agrícolas y ganaderas, y que todo esto le consta por ser puestero de la finca Colinetti desde hace veintisiete años y por ser colindante al sur con la propiedad en conflicto”. Y si bien las reseñas de los actos posesorios realizados no se refieren a una zona en particular del inmueble, esto es, en la franja que corresponde a las 600 has, sí se hizo referencia a que la constatación efectuada por el Sr. Juez de Paz fue por 1500 has, sin que queden dudas de que los Sres. Araoz Ortega y Brizzio hicieron obras y mejoras en el inmueble correspondiente al padrón n° 90.971 desde el año 2002, coincidente con la narrativa expuesta en la demanda de estos autos.

La Sra. Juez de primera instancia, si bien valoró la prueba testimonial producida en autos, sostuvo que, conforme a lo dispuesto por la Ley n° 14.159, la prescripción adquisitiva no puede fundarse exclusivamente en declaraciones testimoniales, ya que estas, para resultar eficaces, deben ser corroboradas por otros elementos probatorios de carácter objetivo. En tal sentido, concluyó que no se hallaban acreditados actos posesorios respecto de la fracción norte del inmueble, correspondiente a las 600 hectáreas no cultivadas, restando valor probatorio al resto del material obrante en autos. Sin embargo, contrariamente a lo resuelto en el fallo apelado, del análisis integral de la causa surge que, conjugando la prueba testimonial con los elementos documentales e indiciarios previamente referenciados, así como con las constataciones realizadas *in situ*, corresponde tener por acreditada la existencia de actos materiales de posesión también sobre dicha fracción norte, y no solo sobre las 800 hectáreas cultivadas cuya posesión fue reconocida en la sentencia de grado.

En efecto, los testigos se han expresado de manera coincidente, clara y sin contradicción alguna, ubicando en el predio a los Sres. Araoz Ortega y Brizzio, luego cedentes del Sr. Olarte, al menos desde el año 2002, y a sus antecesores - titulares registrales - desde el año 1939, en el ejercicio de una posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño. Las inspecciones judiciales, junto con las constancias notariales y la constatación de la realización obras y mejoras en el inmueble, como son - además del canal drenante y las picadas -, la reposición de alambrados, la construcción de una casa de block y de una casilla prefabricada, la presencia de elementos agrícolas como un tractor, una niveladora y una sembradora de pasto; la colocación de un generador de energía, la construcción de un pozo de agua, etc., corroboran la ocupación efectiva del inmueble en toda su extensión, ya que en ningún caso se delimitó la posesión solo a la fracción cultivada, sino que contrariamente, se consignó expresamente que el límite norte se encontraba totalmente alambrado y que las picadas llegaban hasta el límite con el río Marapa. Es por ello que no corresponde distinguir la posesión según se trate de la fracción cultivada de la que no lo está, en tanto ni las medidas cumplidas por el Juez de paz ni los testigos realizan tal distinción. En consecuencia, debe reconocerse que la posesión ejercida por el actor y sus antecesores se ha extendido sobre la totalidad del inmueble, incluyendo las 600 hectáreas discutidas, y que se ha mantenido durante el plazo legal exigido por la Ley 14.159 para la prescripción adquisitiva larga, sin interrupciones.

Ello encuentra apoyatura también en la prueba instrumental acompañada con la demanda: comprobantes de pago del Impuesto inmobiliario correspondientes a los años: 2001/2002; certificado de cumplimiento fiscal por el periodo 1999 al 2002; plan de facilidades de pago a nombre de Ortega Juan Manuel de fecha 3/7/2002, Nota de la Dirección General de Catastro de fecha 3/7/2022 en la que se solicita el cambio de titularidad del contribuyente referido a la propiedad 90.971, Mat. n° 45675, O. 1, C. I, Sección D, Lam. O Manz. 265, parcela 312 ubicada en El Zapallar, cod. 4159 - 11, del departamento de Graneros; Fotocopia de constancia de valuación Fiscal de la Dirección General de Catastro, Nota de pedido de reconsideración de valuación, de fecha 5 de junio de 1998 presentada al Sr. Interventor de la DGC por Demetrio Martínez en su carácter de propietario del inmueble descrito (fs. 33), además de los instrumentos de cesión que completan la cadena de cesiones de acciones y derechos hereditarios que se remonta al año 1939 - como bien se detalló en la resolución apelada - que comprende la Escritura de Cesión de Derechos Hereditarios a favor de Pedro Nicolás Saracho, que le hicieran los Sres. Octaviano Saracho, Dora Aida Saracho y Eduardo Jesús Saracho de fecha 22/12/1939 por 2.428 has. y del Sr. Pedro Nicolás Saracho a favor de Demetrio Martínez, y de este a José Leandro Pereyra y luego a los Sres. Aráoz de Ortega y Brizzio, quienes, a su vez, cedieron los derechos posesorios y litigiosos al Sr. Gustavo Aníbal Olarte, declarado cesionario de la totalidad del inmueble objeto de esta *litis*. A ello se agrega el plano de mensura del año 2002 que brinda una pauta temporal que no puede ser desconocida, unida a las sucesivas transmisiones que se remontan al año 1939 mediante los distintos instrumentos antes

citados, hasta la posesión actual del actor en el inmueble, la que resulta corroborada por los dichos de los testigos.

6.- Resta señalar que el art. 1905 del CCyCN preceptúa: “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”. Por lo tanto, “el juez de oficio debe establecer la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real” (Código Civil y comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti- director, T. IX, pág. 85).

Si se consideran los recibos de pago del impuesto inmobiliario y el plan de facilidades de pago de la Dirección General de Rentas del año 2002 (fs. 10 a 15), cuya autenticidad no se encuentra discutida, a la fecha de esta sentencia ya transcurrieron más de veinte años. Pero está claro que la posesión es de fecha anterior a dichos instrumentos, aunque no puede determinarse en forma exacta la fecha de inicio de la misma, que se remontaría al año 1939. Al respecto se ha expresado que el antecedente de la norma legal, fue tomada del Proyecto de 1998, que la recogió de la ponencia de Molinario en el IV Congreso Nacional de Derecho Civil, en el que propuso “la sentencia, al acoger la prescripción establecerá, en función de la prueba, el día que la misma se ha operado; si ello no fuese posible, declarará como fecha operativa de la prescripción el día anterior que se promovió la demanda, sea que la prescripción se haya invocado como acción o excepción”. El Proyecto de 1998 en el art. 1840 recogió parcialmente esta propuesta ahora reproducida por el Código sancionado” (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

Sin que implique tomarlo como una regla general, dado que el art. 1905 CCyCN no lo establece así, resulta razonable en la especie fijar como fecha en la que se produce la adquisición del dominio por la prescripción adquisitiva, el día anterior a la demanda, o sea el 2/9/2002 (CCC, Sala 3, sentencia n° 551 de fecha 14/10/2015).

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por los letrados María de los Ángeles Pacheco y Marcelo Daniel Yanotti por la parte actora, contra la sentencia n° 209 de fecha 31/7/2024, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nominación, la que se revoca en todos sus términos. En consecuencia, y dictando sustitutiva, se resuelve hacer lugar a la presente demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. Gustavo Aníbal Olarte, y en consecuencia declarar adquirido por prescripción a favor del actor, el inmueble ubicado en zona rural en el Paraje San Antonio, Los Sarachos o El Zapallar, departamento de Graneros, provincia de Tucumán, identificado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón n° 90.971, Matrícula n° 45.675, Orden 6265, Circunscripción I, Sección D, Manzana 256, Parcela 312, de una superficie 1.400 has, 2.967 m², que linda al norte con Río Graneros y antiguo cauce (Río Muerto), al sur con Juan G. Sone Muzunuma, al este con La Bajada SA, y al oeste con Manuela C. de Avante y Vicente Avante, a partir de fecha 2/9/2002, conforme plano de mensura n° 38.529 - expediente n° 12355-R02 de fecha 26/8/2002 (fs. 5 y 5 bis de autos).

7.- Costas de ambas instancias, atento al modo en que se resuelve, y a la ausencia de oposición por el actor, se imponen por el orden causado (art. 61 y 62 CPCC).

Es mi voto.

El Sr. Vocal Dr. Roberto R. Santana Alvarado dijo: Que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO, el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I.- HACER LUGAR recurso de apelación interpuesto por los letrados María de los Ángeles Pacheco y Marcelo Daniel Yanotti, por la parte actora, contra la sentencia n° 209 de fecha 31/7/2024, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación, la que se revoca en todos sus términos, por lo considerado. En consecuencia, y dictando sustitutiva, se resuelve hacer lugar a la presente demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. Gustavo Aníbal Olarte, y en consecuencia declarar adquirido por prescripción a favor del actor, el inmueble ubicado en zona rural en el Paraje San Antonio, Los Sarachos o El Zapallar, departamento de Graneros, provincia de Tucumán, identificado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón n° 90.971, Matrícula n° 45.675, Orden 6265, Circunscripción I, Sección D, Manzana 256, Parcela 312, de una superficie 1.400 has, 2.967 m², que linda al norte con Río Graneros y antiguo cauce (Río Muerto), al sur con Juan G. Sone Muzunuma, al este con La Bajada SA, y al oeste con Manuela C. de Avante y Vicente Avante, conforme plano de mensura n° 38.529 - expediente n° 12355-R02 de fecha 26/8/2002 (fs. 5 y 5 bis de autos).

II. DECLARAR que el plazo de prescripción se cumplió el 2/9/2002, (art. 1905 del CCyCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del accionante, tomando como punto de partir del día anterior a la fecha de interposición de la demanda, conforme se considera.

III.- COSTAS, por el orden causado, conforme lo valorado (arts. 61 y 62 del CPCC).

IV.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. María Cecilia Menéndez

Dr. Roberto R. Santana Alvarado

ANTE MI: Firma digital: Dra. María Virginia Cisneros - Secretaria

Actuación firmada en fecha 23/06/2025

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=MENENDEZ Maria Cecilia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23225122334

Certificado digital:
CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

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