

Expediente: **2196/02**
Carátula: **MILLARES HUGO ARMANDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **07/11/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30716271648513 - DEFENSORIA OFICIAL IV, -DEFENSOR/A DE AUSENTES
20178603737 - MILLARES, HUGO ARMANDO-ACTOR/A
20223367519 - MILLARES, CLAUDIA NANCY-TERCERO
90000000000 - DEFENSORIA OFICIAL IV NOM., -EN REPRESENTACION DEL AUSENTE
90000000000 - VELARDEZ, MARTIN JOSE SANTIAGO-CESIONARIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 2196/02



H102325227418

Juzgado Civil y Comercial Común de la V° Nominación

San Miguel de Tucumán, 06 de noviembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**MILLARES HUGO ARMANDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 2196/02 – Ingreso: 08/08/2002), de los que

RESULTA:

1. Demanda

Por presentación de fs. 55/58, el Sr. Hugo Armando Millares, DNI 13.338.619, con el patrocinio letrado de Ramón Germán Carrizo, inicia demanda de Prescripción Adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en calle Santiago del Estero n.º 3306 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado en Catastro Parcelario mediante Padrón N.º 18475, Circ. I, Secc. 10B, Lam 143, Parc. 19, Matrícula 5376, Orden 341; inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 137, Folio 277, Serie B, Año 1930.

Relata el Sr. Millares, que él ejerce actos posesorios en forma pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe, por mas de cuarenta (40) años sobre el inmueble ubicado en calle Santiago n.º 3306, inmueble que fue poseído por su padre Alberto Hugo Millares, quien durante toda su vida ejerció actos posesorios.

Destaca que junto a su padre, realizaron todo tipo de actos posesorios de conservación, trabajando esas tierras que en su época fue una quinta, la cual tenia una vivienda muy precaria.

Que con posterioridad y ya trabajando en el Ejército Argentino, comenzó a realizar todo tipo de mejoras en el inmueble, tales como el cercado perimetral, desmalezamiento, construcción de una vivienda con seis dormitorios, dos baños, cocina comedor, living, lavadero, terraza y asador, con amplia galería y azotea.

Agrega que con el tiempo fue adquiriendo los servicios de Luz, Gas, Telefonía, etc, los que fueron instalados por él conforme se fueron estableciendo en la zona. Además, menciona que en ese inmueble nació y se crió. Y hoy convive con su familia, la cual esta formada por su esposa, Sra. Mónica Astorga, su madre, Loreta Epifenia Gutierrez y seis hijos, Rita Belén del Transito, Marianela Karen, Jonatan Iván, Jéssica Romina, Luis Gregorio y Graciela Elizabeth del Valle.

Por último, funda su derecho, ofrece pruebas, solicita el beneficio para litigar sin gasto, y que en su oportunidad se haga lugar a la presente demanda de prescripción adquisitiva en todas sus partes.

Con posterioridad y a fs. 127, adecúa su demanda al Plano de Mensura agregado en el expediente y al cual me remito.

2. Tramite procesal de la causa

Requerido los informes de rigor, conforme art. 24 inc. a) de la Ley 14.159, en primer lugar la Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán, informa a fs. 68 que el contribuyente del Padrón n° 18475 es la Suc. Millares Ramón; en segundo lugar, la Dirección General de Catastro Parcelario de la Provincia de Tucumán, informa a fs. 88 que el contribuyente del Padrón Catastral n.° 18475 es la Suc. Millares Ramón; en tercer lugar, la Dirección General de Catastro – Dirección de Inmuebles Fiscales, informó a fs. 90 que el inmueble Padrón Catastral n.° 18475, no figura como de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán; y por último, la Municipalidad de San Miguel de Tucumán – Dirección de Rentas Municipales, a fs. 97 informa que el inmueble ubicado en calle Santiago n.° 3306, Padrón Municipal 239321, se registra a nombre del contribuyente Sucesión Ramón Rosa Millares.

Asimismo y con el objeto de dar con los titulares y/o sus herederos del inmueble objeto del presente juicio, se procede a realizar una serie de medidas previas, con el fin de poder ser llamados a juicio y deducir oposición si es que la hubiere.

Luego de una serie de medidas, tendiente a constatar a los herederos de los titulares de dominio del inmueble a prescribir, entre ellas medidas solicitadas por el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV Nom., Dr. Roberto Paz, no se llegan a dar con los herederos.

A consecuencia de ello, el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV Nominación, Dr. Roberto Paz, contesta demanda en el carácter de defensor de los ausentes, negando todos y cada uno de los hechos invocados por la parte actora, salvo aquellos que fueran de su especial reconocimiento en su responde.

Habiendo contestado demanda el Defensor, se abre la presente causa a pruebas por el término de veinte días, siendo ofrecidas y producidas las siguientes pruebas:

Por la parte Actora

1. Prueba Instrumental. Admitida, Instrumental constancia de autos.

2. Prueba Testimonial. Admitida, testigos: Ruben Norberto Rivero (producida a fs. 189); Miguel Alejandro Blanco (producida a fs. 188); Ana María Yuste (producida a fs. 187).

3. Prueba Informativa. Admitida. Solicita oficio a: a) Dirección General de Rentas de la Provincia (producida a fs. 201/202); b) a la empresa TELECOM (producida a fs. 222); c) a la empresa EDET SA (producida a fs. 204); d) a la empresa GASNOR (producida a fs 199).

Por la Defensoría

1. Prueba Instrumental. Admitida, Instrumental constancia de autos.

Agregadas las pruebas ofrecidas y producidas, los autos son puesto para alegar por el término de tres días para cada parte y por su orden, alegando el Actor (fs. 211/212) y la Defensoría (fs. 214/218).

Con posterioridad se agregan los alegatos presentados y se practica la correspondiente Planilla Fiscal (fs. 238), siendo la misma abonada por la parte Actora.

Cabe advertir por otra parte, que por presentación de fs. 299/300, se apersona la Sra. Juana Rosa Lopez, DNI 4.779.692, con el patrocinio letrado de Clara Suarez Amado, manifestando que la misma se encuentra en posesión del inmueble sito en calle Santiago n.º 3306 en virtud de los derechos transmitidos por sus padres, Felipe Santiago Lopez y Andrea Rosa Millares, siendo estos cesionarios de acciones y derechos hereditarios transmitidos por Juan Carlos Millares y David Antonio Millares.

Agrega la Sra. Rosa Lopez, que el inmueble que posee desde que ella ha nacido, tiene 13,20m de frente por 87,89m de fondo, jamás fue poseído por el actor Hugo Armando Millares respecto de esa porción, la cual corresponde a una mayor extensión del lote que pertenece a la Sucesión de sus abuelos Ramón Rosa Millares y Juana Ponce.

Luego por presentación de fs. 310, aclara que el actor, Sr. Millares Hugo Armando, habita solo y nada mas que una mínima fracción del terreno, cuyas medidas desconoce y que él debería individualizar en un Plano de Mensura sincero. Que esa fracción mínima de terreno, a su vez es parte del terreno de mayor extensión que le pertenece por las cesiones, cuyas medidas totales son de 33m de frente por 87,89 de fondo.

De igual manera, a fs. 305/307, se apersona la Sra. Petrona del Valle Palacios, con el patrocinio letrado de Clara Suarez Amado, manifestando que ésta vive y reside en el domicilio de calle Santiago n.º 3312, el cual forma parte de una mayor extensión que pertenece a la Sucesión de sus abuelos Ramón Rosa Millares y Juana Ponce de Millares.

Agrega que sus abuelos le vendieron a su padre, que en vida fuera don Palacio Julio Argentino, una fracción del inmueble. Y que el remanente del terreno quedó en posesión suya y de su primo hermano, Hugo Armando Millares, es decir, hijo de Millares Hugo Alberto, hermano de su madre, Sra. Segunda Elena Millares.

Asimismo a fs. 325, se apersona la letrada Cira Elena Lizárraga, en el carácter de apoderada del cesionario Martín José Santiago Velardez, DNI 21.893.945 conforme copia de Poder adjuntada en el expediente. En dicha presentación manifiesta que mediante escritura 127, pasada por ante la escribana Herrera, del 16/05/2011, la Sra. Juana Rosa Lopez, le cedió y transfirió, las acciones y derechos hereditarios equivalente a la totalidad de las partes indivisas que le corresponden sobre el inmueble ubicado en calle Santiago del estero n.º 3280, identificado con el Padrón Catastral 18.475, Circ I, M: 143, Matriz/orden 5376/347.

Con posterioridad y por presentación de fecha 01/03/2023, se apersona el letrado Rodriguez Carlos Augusto en el carácter de apoderado del Sr. Millares Hugo Armando, conforme Poder Especial adjunto a la causa.

Por último, por presentación de fecha 06/07/2023, se apersona el letrado José Rubén Zingale, apoderado de la Sra. Claudia Nancy Millares, DNI 17.947.902 conforme las previsiones del art. 9 inc 5 del Código Procesal Civil (Ley 9531), y solicita intervención como tercero en el presente proceso de la Sra. Nancy Millares. Intervención que se hizo lugar por resolución de fecha 24/10/2023.

Manifiesta la Sra. Claudia Nancy Millares, que si bien el Sr. Hugo Armando Millares pretende prescribir la totalidad del inmueble en el que vive, con domicilio en calle Santiago 3306, en realidad el mismo está perfectamente dividido de hecho e identificado cada porción del mismo, teniendo cada uno la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el lapso de tiempo.

Dentro de este marco, los presentes autos quedan en estado de ser resuelto. Y,

CONSIDERANDO:

1. La pretensión

El Sr. Hugo Armando Millares, inicia demanda de Prescripción Adquisitiva de dominio de un inmueble ubicado en calle Santiago del Estero n.º 3306 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado en Catastro Parcelario mediante Padrón N.º 18475, Circ. I, Secc. 10B, Lam 143, Parc. 19, Matrícula 5376, Orden 341; inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 137, Folio 277, Serie B, Año 1930.

Manifiesta que ejerce actos posesorios en forma pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe, por mas de cuarenta años sobre dicho inmueble y que con anterioridad fue poseído por su padre Alberto Hugo Millares, quien durante toda su vida ejerció actos posesorios.

2. Ley Aplicable

Con posterioridad al 1/8/2015 se encuentra vigente el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), ley 26.994. Sin embargo, tratándose del derecho aplicable, estimo que corresponde determinar cuál es el marco normativo aplicable en la especie, aunque de cualquier modo la solución será idéntica porque no se han modificado los plazos de prescripción adquisitiva larga, como es el caso de autos, que se mantiene en veinte años (art. 1899).

En tal sentido, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: "Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia".

Ahora bien, en el caso de autos, invocando la parte que la adquisición se produjo antes de la interposición de la demanda, corresponde aplicar la regla contenida en el primer párrafo del artículo antes citado, por lo que el presente caso se rige por las normas del Código Civil velezano.

Como señala Kemelmajer de Carlucci, "...la solución es razonable: la ley anterior fue la que creó la expectativa de que en ese período: ...el poseedor adquiriría el derecho real. Entre los sistemas posibles el legislador optó por el que, en principio, respeta la confianza: ...del poseedor, de que

adquirirá el derecho en el lapso determinado por la ley" (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 71).

Determinadas las pretensiones y los hechos invocados, corresponde la subsunción de los mismos en las normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución, por lo que advirtiendo que la actora pretende la adquisición del dominio del bien que manifiesta poseer, resultan aplicables los preceptos que rigen el instituto de la prescripción adquisitiva conforme los art. 2351, 2524 inc. 7°, 4015 y conc. del Código Civil y art. 24 Ley 14.159.

La prescripción larga es la que se cumple luego de veinte años de posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida. No es necesario el título válido, ni buena fe (art. 4015 y 4016 del CC).

En consecuencia, corresponde analizar en lo que sigue si se encuentran reunidos en cabeza de la parte actora los requisitos fácticos y jurídicos para adquirir el dominio mediante el referido instituto.

3. La posesión. Sus elementos

Acreditación. En orden a ello, es preciso indagar si el inmueble objeto de esta litis puede considerarse de propiedad o posesión de la parte actora, con las connotaciones que exige la ley.

Al respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o animus domini, habiendo seguido en este punto nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de un elementos material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el "señorío fáctico" al que aludía López de Zavalía. Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2.524, 3.948 y conc. Cód. Civil. Siendo este uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho. Cabe aclarar que la posesión debe ser plena e indubitable, no bastando simples actos comunes a toda ocupación.

Considero suficiente a los fines del art. 24, inc. b) de la Ley 14.159, el Plano de Mensura (para prescripción adquisitiva) N° 38700/02 cuyo original tengo a la vista y se encuentra adjuntado en la causa (fs. 63/4), habiendo sido confeccionado por un profesional en la materia y aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 30/10/2002 en el marco del Expediente N° 14887-S-02.

Si bien el plano de mensura identifica al inmueble conforme a derecho, tengo presente que la posesión no se prueba con la "confección y suscripción de los planos de mensura". El plano -en principio-, no constituye acto posesorio sino que se trata de un acto voluntario y ejecutado al solo fin de promover este juicio (Cfr. CCCI° Tuc." Fernández de Guzmán s/Posesión veinteñal", 02/09/86). Luego volveremos al tema del plano de mensura y sus superficies.

4. Las Pruebas

Ahora bien, entrando a analizar los presentes autos, es preciso señalar que en los procesos de prescripción adquisitiva es necesario acreditar los extremos exigidos por la ley, y ello de manera

insospechada, clara, cabal y convincente, y que ninguna de las pruebas bastaría por sí sola e individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de adquisición del dominio, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja que lleven al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran cumplidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada, atento las consecuencias que la decisión trae aparejada, y al encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes litigantes.

Así, se dijo que “para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble conforme lo dispuesto por los arts. 4.015 y 4.016 del Cód. Civil -que consagran la adquisición del dominio por prescripción luego de transcurridos 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe- el accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por lo tanto, la prueba acerca de los elementos constitutivos de la posesión, (el corpus y el ánimos), su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (veinte años) le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales (art. 319 del CPCyCT).

No debe perderse de vista que la usucapión opone a un verdadero propietario con un poseedor. Pues como lo señala doctrina con la que comparto: "Ella sanciona la negligencia del verus dominus concediendo una recompensa al explotador; este mecanismo paraliza la regla según la cual la propiedad no se pierde por el no uso, ello así por que es la ley misma la que cercena los derechos que un propietario no ejerce sobre un inmueble en bien suyo y de la comunidad. Los derechos no se conceden a sus titulares porque sí, sino con una finalidad concreta. Y cuando una persona ejercita mal o no ejercita sus derechos sobre un inmueble durante un prolongado período de tiempo, la ley civil establece la quita de esos derechos y su transferencia a quien lo ha puesto a producir" (JUICIO DE USUCAPIÓN - POSESIÓN - USUCAPIÓN - ANIMUS DOMINI Título: La usucapión en el Código Civil y Comercial (De realidades, desaciertos y confusiones) Autor: López Mesa, Marcelo Fecha: 17-nov-2022 Cita: MJ-DOC-16905-AR | MJD16905 Producto: MJ).

Dicho esto tengo que en primer lugar, tengo que el Sr. Hugo Armando Millares, intenta prescribir un inmueble ubicado en calle Santiago del Estero n.º 3306, identificado Según Plano de Mensura n.º 38700/02, con una superficie de 2335,8677m², e identificado catastralmente con Padrón n.º 18475.

Que según da cuenta la documental acompañada en su demanda, los Sres. Millares Jesica Romina, Millares Jonatan Ivan, Millares Marianela Kareem, Millares Rita Belen del Tránsito, y Millares Graciela Elizabeth del Valle, son hijos de Astorga Mónica Raquel y de Millares Hugo Armando (actor), conforme es dable constatar mediante las Actas de nacimientos obrante en la causa (fs. 25, 26, 27, 28). Asimismo, acreditan su identidad con DNI, y del cual se puede apreciar que todos ellos presentan domicilio en calle Santiago del Estero n.º 3306, siendo el más antiguo actualizado en fecha 23/04/1975 (el del Sr. Hugo Armando).

Acompaña un proyecto de instalación de Gas y la forma de pago a realizar, correspondiente a la firma GASNOR de fecha Mayo/2001, siendo la cliente la Sra. Astorga Mónica Raquel (fs. 15 y 16). Asimismo y por informe brindado por GASNOR (fs. 199) este señala que el servicio de Gas del inmueble de calle Santiago n.º 3306, figura a nombre de la Sra. Astorga Mónica Raquel.

Agrega además, un pedido de servicio básico telefónico a la TELECOM, a nombre del Sr. Millares Hugo Armando (fs. 30/31). Pedido que fuera realizado para el domicilio de calle Santiago del Estero n.º 3306 y en fecha 07/09/1995. Por su parte y a fs. 222, la empresa TELECOM informa que según sus registros la Línea 03814236852 figura a nombre del Sr. Millares Hugo Armando, con domicilio en calle Santiago del Estero n.º 3306.

A mayor abundamiento, agrega Facturas de pago por materiales para la construcción, a nombre del actor Hugo Armando, destacando en las mismas que el domicilio del Sr. Millares es el de calle Santiago del Estero n.º 3306 (fs. 20).

Ahora, si bien ello no representa prueba de la posesión, dado que el pago de servicios no hace inferir por sí solo ni la detentación misma -el corpus- ni el ánimos en que se detenta, ésta, acompañada por otras probanzas puede adquirir relevancia probatoria que permita inferir la posesión a título de dueño, ello en virtud de que conforme lo tiene resuelto nuestra Corte de Justicia local "dentro del proceso de usucapión una de las formas de acreditar el ánimos domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, ello basado en que el afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad" (Corte Suprema de Justicia Corte Sentencia: 1054 de fecha 09/11/2007).

"Si bien el pago de impuestos no constituyen un acto posesorio, bien puede interpretarse como un medio idóneo para demostrar el animus de la posesión, máxime si los mismos no fueron abonados en un solo acto comprensivo de varios años, sino que se pagaron mes a mes" (CNCiv., sala H, 6-2-2001, "Casanovas de Nelly, Ana Teresa c/Compañía Sancor S.A s/Nulidad de escritura", R.300/695). Por lo que a los fines de arribar en forma positiva a dicha conclusión habrá que remitirse a los demás medios probatorios agregados en autos.

En segundo lugar, tengo los testimonios de los Sres. Ana María Yusten (fs. 187), Miguel Alejandro Blanco (fs. 188) y Rubén Norberto Rivero (fs. 189), todos dicen conocer al Sr. Millares Hugo Armando, por ser vecino, que el mismo vive en calle Santiago n.º 3306, que además lo hace con su familia, que antes en el mismo inmueble vivían los padres del Sr. Millares, que vive hace más de 20 años en el inmueble y entienden que el Sr. Millares vive en calidad de propietario.

Respecto al valor de esta prueba, siguiendo a la jurisprudencia entiendo que "si bien es cierto que por imperio de la ley 14.159 la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido". (Corte Suprema de Justicia, en sentencia 375, de fecha 04/05/2009, en Álvarez Jorge Benito y Otros s/ Prescripción Adquisitiva).

Por último, la prueba de la posesión actual y el estado de la misma se efectiviza principalmente a través de la inspección ocular o informe socio ambiental.

Tengo presente la medida de Inspección ocular realizada el 28/06/2024 en el inmueble de Santiago del Estero n.º 3306 de esta ciudad, de la que surge lo siguiente: "...son atendido por una persona de la casa que se identifica como Sra. Claudia Nancy Millares, DNI 17.947.902 a quien se le hace conocer los términos de la medida de Inspección Ocular ordenada por V.S., permitiendo el ingreso. Abierto el acto, se procede a constatar que se trata de un inmueble con cuatro subdivisiones o unidades, que el total de la propiedad se compone de unos 87 metros de frente por unos 42 metros de fondo, todo aproximadamente. En este estado recorriendo de Este a Oeste, la primera unidad tiene un portón color negro en donde fui atendido por una persona de la casa que dijo llamarse Sra. Mercedes Paola, DNI 22070325, a quien se le hace conocer los términos de la Inspección Ocular ordenado por V.S., permitiendo el ingreso, procedo a constatar que el inmueble tiene unos 12 metros aproximado de frente por unos 87 metros aproximado de fondo, que se compone de tres dormitorios, cocina, comedor y un living con una galería, baño y un lavadero, con un fondo amplio; interrogada, expresa que habita el inmueble desde hace unos 30 años, siendo su marido heredero, motivo por el cual es propietaria del mismo; que lo habitan con sus tres hijos: Santiago Velardez de 27 años, David Velardez de 25 años y Bautista Velardez de 17 años de edad, con su marido Sr.

Martín José Velardez, y que ellos tienen los papeles que justifican su condición de propietario, con lo que se da por cumplido con lo ordenado en esta unidad. En éste estado, procedo a trasladarme a la unidad colindante hacia el Oeste, en donde fui atendido por una persona de la casa, que se identificó como Sra. Claudia Nancy Millares, DNI 17.947.902, quien permite el ingreso; a quien interrogada expresa: Que ocupa la unidad que tiene unos 10 metros de frente por unos 87 metros de fondo, que la vivienda se compone de cocina comedor de 7 metros x 3 metros, baño instalado y tres dormitorios, con galería y lavadero, con un fondo amplio; asimismo expresa que lo ocupa al inmueble con sus dos hijos: Evelina Aldana Sierra, DNI 36.839.445 y Victor Rodolfo Sierra, DNI 34.953.690 y lo ocupa en el carácter de propietaria, exhibiendo en este acto las facturas de luz, gas natural y los impuestos, con lo que se tiene por cumplido con lo ordenado por V.S. En este estado, procedo a trasladarme a la colindante siguiente hacia el Oeste, siendo atendido por una persona de la casa que dijo llamarse Sr. Hugo Armando Millares, DNI 13.338.619, quien permite el ingreso, quien interrogado expresa que autoriza la inspección ocular en razón de tratarse de una orden judicial. Abierto el acto, se constata que la unidad tiene medidas aproximadas de: unos 13 metros de frente por 86 mtrs de fondo, donde la Sra. Petrona Palacios y el Sr. Vicente Quiroga ocuparon avanzando sobre sus terrenos, colocando recientemente postes en todo el recorrido de su terreno hace un par de meses, que consta en una denuncia que llevó el Dr. Carrizo y ahora lo lleva el Dr. Carlos Augusto Rodriguez. En este estado, interrogado el Sr. Hugo Armando Millares, expresa que ocupa el inmueble en el carácter de propietario junto a su esposa Sra. Mónica Raquel Astorga y su hija Nicole Millares de 20 años de edad, estudiante. Que el fondo usurpado por los vecinos, resulta de 10 mts de frente por 58 metros de fondo, motivo por el cual quiere poner los papeles en regla y es lo 580 metros cuadrados que está reclamando y es el origen de éste juicio; finalmente, el Sr. Hugo Millares expresa que esta viviendo en el inmueble desde hace 59 años y quiere defender sus derechos pacíficamente ya que se aprovecharon por tratarse de una propiedad muy grande originalmente, con lo que paga todos los impuestos de todo el predio ya que nadie paga nada de todas las unidades descriptas incluyendo su hermana...”.

Así las cosas, tengo que la usucapión es una forma de adquisición del dominio sobre inmuebles siempre que se cumplan con las condiciones contempladas expresamente por la ley en el fundo, las que hacen esencialmente a la posesión que sobre el bien debe tener el usucapiente (pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo legal requerido, con ánimo de dueño). En esta clase de acciones en consideración a la trascendencia dominial que tienen las mismas, la acreditación de la posesión en la forma mentada aparece como un requisito ineludible (conf. CCCC 1ª Tuc in re “Paunero de Reyes Antonia Adela s/prescripción adquisitiva” del 10-09-1991 y doctrina que allí se citara).

Debo decir que conforme lo sostuviera la Excma. Cámara Civil - Sala I: "Existe posesión, toda vez que una persona, por sí o por otra, tenga una cosa bajo su poder con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad (concepto del art. 2.351 C.C.) - hoy 1909 del C.C.C.N. Pero para que la posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza "animus domini", es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquellas". Sentencia 41, 18/03/94.

De esta manera, puede decirse que en el presente caso, del conjunto global de las pruebas rendidas, surge acreditado la posesión anterior y actual del Sr. Millares Hugo Armando, surgiendo que éste, empezó a poseer el inmueble el 23/04/1975 (fecha que se encuentra registrada en el DNI, el cual individualiza el domicilio de calle Santiago del Estero n.º 3306), constituyendo un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa. Y que haciendo el calculo correspondiente para prescribir (20 años), éste lo cumplió y así lo considero.

Quiero dejar aclarado que en autos el Sr. Millares Hugo Armando, no prueba el vínculo que dice tener con el Sr. Alberto Hugo Millares. No acredita con acta de nacimiento que éste es hijo de Alberto Hugo. Por lo cual no analicé la supuesta accesión de posesiones que le habría correspondido si acreditaba el vínculo.

Ahora bien, solo resta analizar, si la misma fue ejercida de igual manera sobre la totalidad de la superficie a usucapir según Plano de mensura presentado.

5. Análisis del plano de mensura

Como ya fuera analizado en el apartado 3ro, en la que mencione que volvería sobre el tema del Plano de Mensura, tengo que la Ley 14.159 en su art. 24, establece las reglas a las que debe ajustarse el juicio de usucapión veinteañal, cuando se hace valer esta como acción.

Independientemente de la regulación local acerca del ofrecimiento y producción de la prueba documental, la ley 14.159, establece que con la demanda se deberá acompañar: 1) Certificado del Registro de la Propiedad, Catastro o demanda cualquier otro registro oficial del lugar donde está situado el inmueble. Ello, para individualizar la persona del demandado. Y 2) "Plano de mensura, suscripto por profesional autorizado y aprobado por la oficina técnica respectiva, si la hubiere en la jurisdicción".

Esta exigencia lo es a los efectos de determinar el objeto poseído y respecto del cual se declarara propietario al actor. Este plano se protocolizará oportunamente en el Registro de la Propiedad de Inmueble, al inscribirse la sentencia respectiva.

Sentado ello, tengo que en el presente juicio, Hugo Armando Millares, intenta prescribir el inmueble ubicado en calle Santiago del Estero n.º 3306, identificado en Catastro Parcelario mediante Padrón N.º 18475, Circ. I, Secc. 10B, Lam 143, Parc. 19, Matrícula 5376, Orden 341; inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 137, Folio 277, Serie B, Año 1930.; con una superficie de 2335,8677m², según Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n.º 38700/02 – Expte. n.º 14887-S-02.

Tengo particularmente en cuenta que a fs. 299/300, se apersona en el juicio la Sra. Juana Rosa López, quien manifiesta que ella se encuentra en posesión del inmueble de calle Santiago 3306, por derechos transmitidos por sus padres, señalando que ella habita de toda la vida una fracción del inmueble de aproximadamente unos 13,20 metros de frente por 87,89 metros de fondo. Agrega que el Sr. Hugo Armando Millares habita solo una mínima fracción del terreno, aclarando que el terreno total es de aproximadamente 33 metros de frente por 87,89 metros de fondo. Luego a fs. 325 se apersona Martín José Santiago Velardez, quien presenta cesión de acciones y derechos hereditarios, cedidos por la Sra. Juana Rosa Lopez, mediante escritura N.º 127 del 16/05/2011, correspondiente al inmueble en cuestión.

A continuación, a fs. 305/307, se apersona Petrona del Valle Palacios e igualmente manifiesta que ella vive y reside en el inmueble que pretende prescribir el Sr. Hugo Armando Millares, manifestando en esta ocasión que sus abuelos le vendieron a su padre una fracción del terreno. Acompaña Plano de Mensura n.º 9617/87, Expte. 807-P-87 de fecha 22/04/1987, correspondiente al mismo Padrón Catastral 18475, Circ. I, Secc. 10B, Lam 143, Parc. 19, Matrícula 5376, Orden 341; inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 137, Folio 277, Serie B, Año 1930.; pero en este caso con una superficie de 3470,1505m².

Con posterioridad y con fecha 06/07/2023, se presenta en calidad de tercero la Sra. Millares Claudia Nancy, quien por sentencia de fecha 24/10/23 se le da la correspondiente intervención, manifestando que ella también vive en el inmueble de calle Santiago del Estero n.º 3306, y que el Sr. Hugo Armando Millares pretende prescribir la totalidad del inmueble en el que viven, cuando en

realidad, el mismo esta perfectamente dividido de hecho e identificada cada porción, teniendo cada uno la posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde hace mucho tiempo. Acompaña Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n.º 59195/10, Expte. n.º 11691-M-10, correspondiente al inmueble con mismo número de Padrón Catastral 18475, Circ. I, Secc. 10B, Lam 143, Parc. 19, Matrícula 5376, Orden 341; pero en este caso con una superficie de 1903,4317m².

En ese orden de ideas y evidenciando que bajo el inmueble identificado con el Padrón Catastral 18475, existen otros planos de mensura con diferentes superficies a prescribir, no quiero dejar pasar por alto el resultado que arrojó la Inspección Ocular realizada en el inmueble de calle Santiago del Estero n.º 3306, de la que surge según el oficial de justicia a cargo de la medida, que el inmueble está dividido en 4 unidades, en la cuales en una de las unidades de unos 12 metros por 87 metros, vive la familia Velardez; en otra de las unidades de aproximadamente unos 10 metros por 87 metros, vive la Sra. Claudia Nancy Millares con sus hijos; y en otra de las unidades de unos 13 metros por 87 metros, lo hace el Sr. Hugo Armando Millares y su familia, quien además manifiesta que su reclamo en este juicio es por los 580 metros cuadrados, que le habría usurpado la Sra. Petrona Palacios. Por lo cual la superficie que manifiesta poseer (13x87) no coincidirían con la superficie que pretende prescribir según el Plano de Mensura presentado en su oportunidad.

Por último y habiendo sido ordenado por el juzgado una revisión por parte de Catastro del Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n.º 38700, tramitado por ante el Expte. n.º 14887-S-02 de fecha 30/10/2002, esto dio como resultado, que los datos consignados en dicho plano, no coinciden con sus antecedentes catastrales, ya que en la caratula del plano 38700/02, describe a un solo padrón 18475 y según sus registros gráficos la Prescripción Adquisitiva involucra a dos padrones de manera parcial, Padrones n.º 18475 y 28646, perteneciendo a dos parcelas de mayor extensión. Asimismo, por Resolución n.º 2121/2024 la Dirección General de Catastro, considera que la citada documentación técnica (plano de mensura n.º 38700/02) estaría avanzando sobre la Parcela 18 (Padrón 28646), por lo que resuelve suspender por un plazo de 10 días la Registración del Plano de mensura para Prescripción Adquisitiva n.º 38700/02 - Expte. 14887/02 autoría del Argm. Hugo. A. Sanchez, a los fines de presentar descargo de su competencia, bajo apercibimiento de anulación de la documentación técnica en caso de incumplimiento.

Que se advierte del material presentado, una evidente discordancia entre la superficie que la actora demostró poseer y la que resulta del Plano de Mensura acompañado al iniciar la demanda (2335,8677m²).

La jurisprudencia dijo al respecto que, “El poder de hecho sobre el bien es inherente a la posesión, y para darla por cierta resulta indispensable comprobar la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión. Como lo he dicho el Plano de mensura carece de eficacia para acreditar la posesión del inmueble, por cuanto se trata de un acto preparatorio de la demanda, generalmente confeccionado poco tiempo antes de su interposición con la específica finalidad de individualizar con precisión el bien que se pretende usucapir. Se trata de un recaudo formal impuesto por la ley 14.159, de cumplimiento inexcusable para habilitar la interposición de la demanda, pues sin él no podría decidirse si efectivamente la posesión recayó sobre el bien que se intenta usucapir. La Corte Suprema provincial ha puesto de relieve que el hecho de mensurar consiste en una operación geodésica destinada a marcar gráficamente la figura, extensión y límites de un terreno, con sujeción a un título; y que en el caso de la información posesoria, “la operación se efectúa en base a la superficie que el poseedor pretende someter a un proceso de usucapión” (cfr CSJTuc., sentencia N° 1006/2008)”.

A su vez la Sala I de la Excma. Cámara Civil y Comercial sostuvo, en un precedente donde la determinación de la superficie efectivamente poseída no se correspondía con la resultante del plano de mensura, que: 'Tal déficit no puede ser subsanado en este juicio, si se repara que en caso de acoger la demanda de usucapión, el derecho real deberá registrarse a nombre de los actores acompañando el testimonio de la sentencia, su respectiva minuta de inscripción y el plano de mensura que habrá de reflejar la superficie adquirida. Concluyo que la prueba rendida en autos no resulta idónea, en su conjunto, para acreditar la posesión de la precisa fracción que ha sido objeto del litigio, voluntariamente delimitada por los actores mediante el plano de mensura. Debían probar la posesión animus domini actual y durante el tiempo exigido por la ley, respecto de la precisa superficie mensurada en el plano presentado, lo cual no ha acontecido en este caso. No cabe sin recordar que la usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, por lo que la respuesta en este punto debe ser contundente, clara y convincente, al significar una variación en el carácter perpetuo del derecho de propiedad (CSJTuc., sentencia N° 210 del 28/3/2001, cc. N° 176 del 17/3/2008).' (CCCC, Sala 1, mi voto en "Alzogaray Ángel Alejandrino s/ Prescripción adquisitiva." Sent. Nro. 640 de fecha 22/12/2016).

Asimismo, en "Arzobispado de Tucumán s/Prescripción Adquisitiva" (Sent. Nro. 107 del 23/02/2015) la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, consideró entre otras cosas, que: "No ha de olvidarse que la presentación del plano de mensura es un requisito formal de admisibilidad de la demanda, porque a través del mismo se identifica con exactitud la cosa inmueble que se pretende usucapir. No se lo debe confundir con un medio de prueba, si bien en determinadas circunstancias puede complementar las pruebas aportadas, porque su función es individualizar el inmueble. Por ello es que se exige que el mismo sea confeccionado por un profesional de agrimensura y aprobado por la autoridad de aplicación de cada jurisdicción. El cumplimiento de su presentación no puede ni debe dispensarse porque, por un lado la legislación lo establece en forma imperativa ("deberá"), y por el otro lado al tratarse de traslación de dominio de un inmueble, estamos ante una cuestión de orden público. Tampoco puede reemplazarse por otro tipo de planos, porque el único que da certeza de la ubicación, las dimensiones reales -con la determinación de los respectivos ángulos, en su caso- y linderos es el de mensura del inmueble en cuestión tal requerimiento, que satisface el principio de la especialidad, se erige en presupuesto de admisibilidad de la misma (arts. 24, inc. b) de la Ley N° 14.159 y 12 de la Ley N° 17.801), ineludible. No puede ni debe ser de otra forma, desde que el requisito tiene por objeto no sólo individualizar el inmueble objeto de la demanda, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, sino también la coincidencia entre el mismo en su aspecto físico y el título que surja de la eventual sentencia a dictarse' ("Prescripción adquisitiva", publicado en: L. L. B.A. 2012 (junio), 503)".

Concluyo que la prueba rendida en autos no resulta idónea, en su conjunto, para acreditar la posesión de la precisa fracción que ha sido objeto del litigio, voluntariamente delimitada por el actor mediante el plano de mensura. Debía este probar la posesión animus domini actual y durante el tiempo exigido por la ley, respecto de la precisa superficie mensurada en el plano presentado, lo cual no ha acontecido en este caso. No cabe sin recordar que la usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, por lo que la respuesta en este punto debe ser contundente, clara y convincente, al significar una variación en el carácter perpetuo del derecho de propiedad (CSJTuc., sentencia N° 210 del 28/3/2001, cc. N° 176 del 17/3/2008)."

Debo decir a estas alturas del razonamiento expositivo que el hecho posesorio en sí mismo, no puede surgir de conjeturas o inferencias, pletóricas de imaginación pretendiendo de este modo avanzar sobre lo que no está probado o justificado; dando con ello un paso más allá, la apreciación global de la prueba en los juicios de usucapión no puede significar el imperio de la imaginación, para bonificar los vacíos y faltas de probanzas, y esto no es menor por cuanto ello también implica probar

dichos actos posesorios respecto a la mayor extensión que se pretende usucapir, no basta que yo pruebo mi parcela cuando además pretendo usucapir las otras.

En consecuencia, y sin perjuicio de que la actora logró acreditar la posesión animus domini respecto de una fracción menor del inmueble, al no haberse comprobado los extremos legales requeridos respecto de la superficie total a usucapir conforme surge de la mensura confeccionada a instancias de la propia accionante, corresponde en esta instancia rechazar la acción por prescripción adquisitiva intentada por el Sr. Hugo Armando Millares, en los términos por los cuales fuera reclamado. Y es que las intenciones del poseedor deben exteriorizarse, deben ser claras, en el sentido de excluir a cualquier otro que quiera ejercitar derechos sobre el bien y de ejercer por sí o colaboradores suyos inequívocos actos de señorío sobre las dimensiones con que pretende identificar el inmueble, no pudiendo permanecer tales intenciones en la indefinición o in mente retenta, dado que la opacidad o la duda sobre el alcance de su actuación conspira contra los derechos que en este caso la parte actora pretende esgrimir.

6. Costas

Respecto a las costas, las mismas se imponen al actor, atento a la naturaleza del proceso.

7. Honorarios

Respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por ello,

Por ello,

RESUELVO:

I. NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva, deducida por el Sr. Hugo Armando Millares, DNI 13.338.619, respecto del inmueble ubicado en calle Santiago del Estero n.º 3306 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, identificada en Catastro Parcelario con Padrón N.º 18475, Circ. I, Secc. 10B, Lam 143, Parc. 19, Matrícula 5376, Orden 341; inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 137, Folio 277, Serie B, Año 1930, con una superficie de 2335,8677m², según Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n.º 38700/02 – Expte. n.º 14887-S-02.

II. COSTAS conforme a los considerado.

III. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABERSM.

DR. PEDRO DANIEL CAGNA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta. NOMINACION

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 06/11/2024

Certificado digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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