

Expediente: 470/09
Carátula: COCHA JOSE EDGARDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC
Tipo Actuación: FONDO
Fecha Depósito: 30/04/2025 - 04:41

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - PUJOL, GRACIELA VIVIANA-DEMANDADA
900000000000 - BRUNETI, ANDRES ERNESTO-FALLECIDO/A
20283385656 - COCHA JOSE EDGARDO, -ACTOR
27170525243 - BRUNETTI, ENZO AGUSTO-HEREDERO DEMANDADO
20228779696 - PUJOL, PEDRO SEBASTIAN-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 470/09



H20901753484

JUICIO: COCHA JOSE EDGARDO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 470/09.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 29 de Abril de 2025.-

Resulta que:

1.- A pags. 32 y vta se presenta José Edgardo Cocha, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en calle Pasteur s/n° de ciudad de Juan Bautista Alberdi, Departamento Alberdi (antes Río Chico), Provincia de Tucumán, de una superficie total de 946,0976mts2 que mide: en su costado Norte, desde el punto A al B: 22,93 mts, en su costado Sud, desde el punto D al C: 16,92MTS: EN SU COSTADO Este, desde el punto A al F; 26,58mts., desde el punto F al E: 7,80mts. y desde el punto E al D: 15,88mts., y en su costado Oeste, desde el punto C al B: 46,04 mts., dentro de los siguientes linderos: al Norte, calle Pasteur; al Sud, Sucesión Juan Pujol y otros; al Este, Sucesión Juan Hubierne y al Oeste, Josefa del C. Paz de Díaz, todo conforme al plano de mensura N°31590/98, aprobado con fecha 13 de agosto de 1998 por la Dirección General de Catastro mediante Expediente N°13293-D-1998.

Manifiesta que tiene la posesión del citado inmueble a título de dueño, en forma pública, pacífica, quieta, continuada e ininterrumpida desde hace más de 20 años.

Señala que ocupa el inmueble desde el año 1987, residiendo en el mismo conjuntamente con un pariente en una vivienda precaria que constaba de dos piezas de block de escasas dimensiones, como consta en el plano de mensura para prescripción adquisitiva que se empezó a confeccionar en mayo de 1994 y se aprobó en abril de 1998.

Expresa que al contraer matrimonio con la señora Valeria Soledad Veliz el 11 de agosto de 1994, conforme lo acredita con partida de matrimonio que acompaña, continuó viviendo en el mismo, pero con anterioridad fue adquiriendo bienes muebles como un modular plus combinado con fecha 09/04/94 en la casa Oscar Alberto Espeche.

Continúa diciendo que en dicho inmueble nació su hija Janet Luján Cocha, es decir en calle Pasteur s/n° de la ciudad de Juan Bautista Alberdi conforme dice acreditar con fotocopia de DNI de la mencionada menor.

Expresa que con posterioridad procedió a construir su vivienda familiar que actualmente consta de dos dormitorios, cocina comedor, baño instalado, construido de block y ladrillos, techo de chapa de cinc, piso de cerámico, cercado con alambre de púas y postes de quebrachos y una fracción de la parte este con tapia de block, donde reside con su esposa y sus dos hijas.

Que en razón de que el inmueble cuya prescripción solicita, se encuentra incluido en otro de mucha mayor extensión, recién empezó a pagar el impuesto inmobiliario y tasas municipales una vez que la Dirección General de Catastro le concedió la cuenta tributaria N°31590/98- expediente 13293-D-98 al aprobarse el plano de mensura, conforme dice acreditar con fotocopia que acompaña de fecha 09/11/1999, adjunta 38 boletas de pago de los mencionados impuestos y tasas, como igualmente acompaña 3 boletas de pago de EDET.

Que el inmueble cuya prescripción adquisitiva solicita se encuentra identificado en la Dirección General de Catastro Parcelario de la Provincia de Tucumán, en mayor extensión bajo padrón N°163.506, Matrícula N°51461, Orden 408, Circ. II, Sección B, Lámina 305, Parcela 195d.-

2.- A págs.. 79/116 se libran los oficios a la Dirección de Catastro Parcelario, al Sr. Intendente de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

3.- Atento los resultados de dichos informes, se cita a la demandada Sra. Graciela Viviana Pujol, Pedro Sebastián Pujol y Andrés Ernesto Brunetti para que se apersonen a estar a derecho.

4.- A págs. 133/134 y vta. se apersona el Sr. Andrés Ernesto Brunetti L.E.N°8.097.572 e interpone excepción de falta de acción o falta de legitimación para obrar debido a que el presentante no reviste carácter de titular de dominio de los inmuebles objeto de la presente demanda ni detenta la posesión de los mismos. Que es más, no tiene interés en el pleito.

Manifiesta que según se desprende de los informes de dominio que adjunta a esta presentación, los predios que el accionante pretende usucapir fueron por él transferidos, según el siguiente detalle: el identificado en el Registro Inmobiliario con Matrícula R-7156, mediante Escritura N°338 del 16/12/1998, pasada por ante la Escribanía de Registro N°41, a favor del Sr. Pedro Sebastián Pujol, DNI N°22.877.969, y el identificado en el Registro Inmobiliario con Matrícula R-75157 mediante Escritura N°575 de fecha 12/09/2007, pasada por ante la Escribanía de Registro N°32, a favor de la Sra. Graciela Viviana Pujol DNI N°27.430.144.

Por último indica que el art. 24 de la Ley 14.159 determina que la acción se dirija contra el titular de dominio, a cuyo efecto deben acompañarse las certificaciones registrales que acrediten la titularidad

del dominio del inmueble en cuestión.

Que tan es así que en los juicios por prescripción adquisitiva la falta de legitimación para obrar (pasiva se entiende), aun cuando hubiere sido opuesta extemporáneamente y no se encontrare notificada, puede ser resuelta de oficio por el órgano jurisdiccional, dado que - de prosperar el planteo - queda claro que el accionante no demandó como lo dispone le art. 24 de la mencionada ley. Cita jurisprudencia al respecto.

5.- A págs.154/158 y vuelta se presenta el Dr. Antonio Juez Pérez (h) en representación del Dr. Sebastián Pujol y contesta demanda negando el derecho y hechos expuesto por la parte actora.

En cuanto a su versión de los hechos, manifiesta que su mandante se vio con anterioridad personal y moralmente perjudicado por una concesión que se realizara a un primo hermano que, abusando de la confianza que se depositó en él, pretendió intervertir el título por el cual ejercía la posesión a favor del Sr. Pedro Sebastián Pujol en forma burda y sin haber cumplido en forma mínima los recaudos del Código Civil de Vélez Sarsfield y la ley 14.159 y dcots. Concordantes en la materia para lograr la pretensión, lo cual consta en los autos “Bonilla Graciela Elvira y Pujol Carlos Eduardo s/ Prescripción Adquisitiva Expte. 129/07” y que dejan ofrecidos como prueba.

Continúan diciendo que desconocen si por la tenencia, precaria otorgada sobre el fundo de mayor extensión, Carlos Eduardo Pujol ha permitido entrar algún momento al fundo al ahora demandante Cocha, como también desconocen si existe algún tipo de relación entre los mismos, pero que es evidente que desde la fecha de la compra por su mandante 16/12/1998, el predio estaba libre de ocupantes y sin nadie que turbara su posesión.

Manifiesta que el accionante José Cocha no acredita de manera alguna con la instrumental presentada y de la que se le corre traslado la posesión que dicen ejercer desde el año 1987. Que no existe una sola boleta de pago impuesto, ni trámite en organismo público de fecha cierta invocando su carácter de propietario desee esa época, ni siquiera recibo de pago de alguno de los trabajos que dicen haber realizado en le fundo que acredite lo que manifiestan en forma tan liviana. Que tan solo presenta boletas de sueldo que indicarían que trabajó en Alpargatas desde el año 1994 como documentación que habría emanado de la Municipalidad de Juan Bautista Alberdi desde el año 1998.

Que se tenga en cuenta que esta demanda fue iniciada en el año 2009 y para aventurar un viso de buen resultado, el actor debería probar su posesión pública y pacífica al menos desde antes del año 1989, lo cual señalan que no hizo.

Manifiesta que el título en virtud del cual posee su mandante el predio rural se origina en la escritura N°388 de fecha 16/12/1998, que a su vez tiene como antecedente que en el año 1990 se inició un proceso de prescripción adquisitiva, acreditando todos los recaudos legalmente exigibles para obtener el reconocimiento como dueños del fundo, al haber continuado todos los herederos del Sr. Pedro Filemón Francisco Pujol la posesión del predio que ejercía sobre el mismo y sobe mayor extensión también desde el año 1938. Que los herederos del causante eran Juan Ángel, Pedro Carlos, María Cecilia y Carlos Alberto Pujol.

Indican que iniciado el proceso de usucapión, los dos últimos presentan un escrito informando al Magistrado que la posesión la ejercían a favor de los primeros. Es decir, que María Celia Pujol y Carlos Alberto Pujol reconocen haber ejercido la posesión a favor de Juan Ángel Pujol y Pedro Carlos Pujol, todo ello según surge de hijuela de los autos “Pujol Juan Ángel y otros s/ prescripción adquisitiva”, tramitado por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nominación de este foro.

Que así las cosas, a todo evento, en fecha 05/11/1990 reafirman la voluntad de ceder las acciones y derechos litigiosos que correspondían a los mismos sobre el juicio referido en el párrafo precedente por escritura N°232 cuya copia certificada acompañan.

Manifiestan que continuó el trámite del mismo juicio y los Sres. Juan Ángel y Pedro Carlos Pujol ceden a su vez por escritura pública N°361 los derechos y acciones que les corresponden en el litigio de referencia en fecha 08/11/1990 a Andrés E. Brunetti y Otto R. Morton quienes continúan el trámite del juicio, hasta lograr el dictado de sentencia a su favor por haberse acreditado los actos posesorios animus domini de los cedentes por el término de ley. Que la sentencia es dictada en fecha 26/06/1991 pero antes, en fecha 05/03/1991 los cesionarios mencionados precedentemente inician juicio por desalojo contra los cesionarios, pidiendo la entrega de la posesión por parte de los cesionarios, la que finalmente señalan haber obtenido.

Que así las cosas, mal pueden haber gozado el ahora actora de la posesión del predio rural que ni siquiera pueden identificar en la demanda por su matrícula registral, informando que los mismos se encuentran inscriptos en el Registro Inmobiliario de Tucumán en las matrículas R-7156 y R-7157.

Expresan que la única posibilidad de poseer el fundo rural por parte del ahora actor hubiera sido tomado posesión posteriormente al dictado de la sentencia de fecha 26/06/1991 y permitir que transcurriesen 20 años hasta mediados del año 2011, lo que en vista de la demanda que deben contestar, no hicieron.

Continúan diciendo que posteriormente al dictado de la sentencia mencionada en el párrafo precedente, su mandante adquiere el día 16/12/1998 al titular del 50% indiviso Andrés E. Brunetti su parte indivis en dichos fundos por medio de Escritura N°338 expedida por el Registro N°41 de esta provincia.

Aclaran que por diferencias insalvables con el titular del 50% restante de los fundos, su mandante no puede llegar a ningún tipo de acuerdo con el mismo, pero en conocimiento de la usurpación de la vivienda por parte de intrusos, en fecha 07/12/2001 se constituye en la misma expulsando a todos los mismos y entregando la tenencia precaria a sus primos hermanos Carlos Eduardo Pujol y Mauricio Jorge Renán Pujol conforme a la instrumental ya mencionada. Que si bien este último no firma el instrumento por el que se lo inviste, si lo hace el primero junto a su mandante.

Señala que Carlos Eduardo Pujol, tenedor precario del predio rural, comunicaba esporádicamente a su mandante que iba a rendir cuentas de los cultivos y el mantenimiento de la finca sin hacerlo, pero nunca informó de la presencia de un ocupante ilegal como el ahora actor. Que desde septiembre del año 2008 el 50% restante de los fundos no pertenecientes a su mandante han sido adquiridos por Graciela Viviana Pujol, hermana del tenedor mencionado en primer término.

Expresa que su mandante al enterarse de la operación inmobiliaria, le mandó una CD que adjunta, la que fue recibida por su madre y contestada por Graciela Viviana Pujol, codemandada en autos más de 3 meses después. Señala que finalmente contestó las misivas al domicilio que informa pero no fue recibida la misma.

Señala que todos estos actos posesorios, con más la documental presentada por su parte, revelan por si el verdadero interés de su mandante en proteger su posesión y un animus domini incuestionable.

6.- A págs. 193/195 y vta. se presenta la Sra. Graciela Viviana Pujol DNI N°27.430.144 y contesta demanda negando el derecho y hechos expuesto por la parte actora.

En cuanto a su versión de los hechos, ,manifiesta que es compradora de buena fe y a título oneroso por escritura pública N°575 de fecha 12/09/2007 pasada por ante Escribano Público Agustín Searso, titular del Registro número treinta y dos.

Señala que los autos caratulados “Brunetti Andrés y Otro c/ Pujol Pedro Carlos y Otro s/ Desalojo Anticipado”, que tramitó por ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V Nominación de los Tribunales ordinarios de la ciudad de San Miguel de Tucumán, los actores de la citada litis, Sres. Andrés Brunetti y otros, en su carácter de legítimos poseedores animus domini del inmueble en cuestión en la presente litis, acreditaron haber sido poseedores públicos, pacíficos e ininterrumpidos de la propiedad descrita y detallada en el plano de mensura acompañado de la demanda.

Es decir, que los actores del juicio mencionado en el párrafo precedente, habiéndose sometido al poder jurisdiccional competente, probaron su carácter de poseedores y obtuvieron sentencia favorable.

Que por Escritura N°575 de Venta de parte Indivisa, otorgada por el Sr. Otto Raúl Morton a favor de Graciela Viviana Pujol.

Continúa diciendo que por el citado instrumento se formaliza el acto jurídico por el cual el Sr. Otto Raúl Morton vende la mitad indivisa que tiene sobre dos inmuebles ubicados en Marapa - Alberdi.

Manifiesta que conforme surge de esa escritura traslativa, reviste el carácter de legítimo propietario y continuadora de la posesión y así lo demuestran los antecedentes dominiales del inmueble objeto del presente juicio.

Que atento a lo expuesto, la parte actora no tiene la posesión del inmueble que pretende prescribir por el plazo u con las características que nuestra legislación civil exige para adquirir el derecho de dominio por prescripción.

Que por otro lado si hay una sentencia que declara el derecho de dueños de los Sres. Brunetti y Otros sobre el fundo en cuestión, lo que significa que la posesión que la otra dice tener no reúne uno de los caracteres esenciales que la usucapión necesita para adquirir el dominio por prescripción, ser pacífica y pública.

Aclara que lo que reclama la parte prescribiente forma una pequeña parte de la propiedad que han recuperado los antiguos dueños en su oportunidad

Manifiesta que los Sres. Brunetti y Morton fueron los verdaderos poseedores de la fracción de terreno - que hoy señala que le pertenece - que fue reconocido por una sentencia. Asimismo ellos dispusieron del inmueble como verdaderos dueños transmitiéndole una fracción o parte indivisa.

Expresa que para fundamentar lo expresado adjunta Plano de Mensura del inmueble a nombre de Andres Brunetti y Otto Raúl Morton aprobado por la Municipalidad de Alberdi en fecha 29/05/2007 e inscripta en Catastro en fecha 20/06/2007 mediante plano N° 50706/07, Expte. N° 14544-B-07, con fecha de operaciones el 27/12/2006. Que asimismo adjunta un Plan de Facilidades de Pago del inmueble e fecha 25/01/10 en 6 fojas, 8 boletas de DGR Tuc. A nombre de Andrés Brunetti.

Que así se observa que la presente acción es una verdadera aventura jurídica que pretende menoscabar y lesionar el legítimo derecho de propiedad que tiene sobre el inmueble objeto de la

presente litis.

7.- A págs.. 214 y vta. se encuentra agregada Sentencia N°132 de fecha 11/04/2012 mediante la cual se dispuso no hacer lugar al incidente de caducidad interpuesto por la parte codemandada Pedro Sebastián Pujol.

8.- En fecha 19/12/2012 (pág 231) existiendo hechos de justificación necesaria se decreta la apertura a prueba a los efectos de que las partes ofrezcan las pruebas pertinentes.

Las parte actora ofrece y produce las siguientes:: cuaderno N° 1 instrumental; cuaderno N°2 instrumental; cuaderno N° 3 confesional; cuaderno N°4 inspección ocular; cuaderno N°5 testimonial . Mientras que la parte demandada ofrece y produce las siguientes pruebas: cuaderno N°1 instrumental; cuaderno N°2 informativa; cuaderno N°3 instrumental; cuaderno N°4 testimonial. La parte codemandada ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental; cuaderno N°2 informativa. La parte codemandada ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental; cuaderno N°2 informativa; cuaderno N°3 testimonial; cuaderno N°4 confesional.

9.- En fecha 26/10/2021 se denuncia el fallecimiento de la parte codemandada Andrés Ernesto Brunetti, motivo por el cual se suspenden los plazos procesales y se libran los correspondientes Edictos en fecha 04/08/2022.

10.- En fecha 11/08/2022 se apersona Enzo Augusto Brunetti DNI N°23.930.480 en calidad de heredero y administrador provisorio del sucesorio de su padre Andrés Ernesto Brunetti.

11.- En fecha 12/10/2021 la parte actora presenta alegatos, la parte demandada lo hace en fecha 31/08/2022, la parte codemandada no presenta alegatos.

12.- En fecha 29/09/2022 se practica planilla fiscal, atento a que el actor goza de Beneficio para Litigar sin Gastos, se exime al mismo de abonar la misma, haciéndose extensivo igual beneficio a la parte demandada y codemandada y luego del dictamen desfavorable del fiscal civil a la pretensión del actor, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

.

Y

Considerando que:

1.- La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descripto en las resultas, mediante la llamada posesión veinteñal. 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 como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar 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, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró

en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

A su vez, 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 requiriere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”(Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- “ Guiterrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva”- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

3.- PRUEBA

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

Asimismo dejo aclarado que la prueba vertida en otros expedientes será considerada como prueba trasladada de la que puedo valerme ya que surge de otro expediente judicial.

4.- Corresponde en primer lugar resolver la excepción de falta de acción o falta de legitimación interpuesta por la parte codemandada Andrés Ernesto Brunetti.

Surge del informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario (págs.100/116), que el inmueble de litis identificado en el Registro Inmobiliario con Matrícula R-7156 fue cedido por el Sr. Brunetti, mediante Escritura N°338 del 16/12/1998, pasada por ante la Escribanía de Registro N°41, a favor del Sr. Pedro Sebastián Pujol, DNI N°22.877.969, y el identificado en el Registro Inmobiliario con

Matrícula R-75157 mediante Escritura N°575 de fecha 12/09/2007, pasada por ante la Escribanía de Registro N°32, a favor de la Sra. Graciela Viviana Pujol DNI N°27.430.144.

En base a lo expuesto y a su manifestación de falta de interés en el pleito, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por Andrés Ernesto Brunetti.

5- En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (actualmente legislado en el Art. 1928) . Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice “Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto (“en general su ocupación”) suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de “ocupar”; lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa”

Aclarado esto, corresponde que me avoque a valorar si el actor ha probado los requisitos que exige nuestro ordenamiento Civil, para el caso de prescripciones adquisitivas.

Que el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, “con ánimo de tener la cosa para sí”, o, “con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad”;; también denominado “animus domini”

Ello intentó ser acreditado mediante: plano de mensura, Recibo de fecha 09/04/1994 de Artículos del Hogar en General Muebles Diversos, Cuenta Tributaria de fecha 09/11/1999 emitido por la Dirección General de Catastro, Recibos de pago del Impuesto Inmobiliario del año 1998, 2001 ,2002 ,2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009; pago del servicio de EDET de fecha 03/04/2002; 05/07/2007, 07/07/2009; Acta de Matrimonio de José Edgardo Cocha y Valeria Soledad.

Así también ofreció y produjo una inspección ocular, mediante la cual se destaca lo siguiente “*()existe una vivienda de ladrillo y block que consta de dos dormitorios, un baño completamente instalado, cocina comedor, con techo de chapa y cielorraso de yeso, el piso en su totalidad de cerámico, luego constatamos de que la propiedad se encuentra totalmente entapiada y un patio parquizado con plantas frutales y de jardín, se constata de que en la acera donde está ubicado el inmueble aparte de las viviendas linderas existen varias construcciones destinadas a viviendas familiares, algunas de reciente construcción y otras con más antigüedad()* ”

La Parte actora también ofreció las declaraciones testimoniales de Héctor Hugo Díaz DNI N°10.015.235 y Luis Alberto Mansilla DNI N°18.536.985.

El primero de ellos declaró reconocer el inmueble de litis por ser vecino, que el señor Cocha ejerce la posesión en carácter de dueño desde el año 1994 más o menos, que lo sabe porque son vecinos y vive ahí desde hace muchos años.

El segundo de manifestó conocer el inmueble, el que se encuentra a 3 o 4 cuadras de su casa, que la posesión la ejerce el Sr. Cocha desde el año 1994 más o menos en el carácter de dueño, quien edificó ahí, hizo su casa y lo sabe porque son vecinos.

6.- La parte codemandada Sebastián Pujol ofreció la siguiente prueba documental: certificado de aporte obrero rural con sello de Secretaría de Estado de Arguicultura y Ganadería en (01) fa., Constitución de Sociedad de fecha 26/07/1976 en (04) fs., (11) volantes de impuesto inmobiliario de Dirección General de Rentas, (02) comprobantes de pago de obligaciones previsionales de trabajadores autónomos de la Dirección Nacional de Recaudación Previsional, (05) pagarés al

Banco de la Provincia de Tucumán, nota de fecha 07/05/1986 a Sr. Caro Contador de Div. De Tabaco de Secretaría de Agricultura de la Provincia en (01) fa., Certificado de retención de aporte rural con sello de Secretaría de Estado de Agricultura y Ganadería en (01) fa., Certificados de cumplimiento fiscal de la Dirección General de Rentas N° 025971, N° 025973 y N° 025975 en (01) fa. cada uno, nota a Director de Catastro Parcelario de la Provincia de Tucumán con fecha 30/06/2000 en (01) fa. con (01) bono, nota a Director de Catastro Parcelario de la Provincia de Tucumán con fecha 04/12/2000 en (01) fa. Secretaría.

Por otra parte ofreció las declaraciones testimoniales de Marcos Agustín Antoni y Pedro Carlos Pujol.

El primero de ellos declaró conocer al codemandado Sebastian Pujol, que le consta que el mismo es titular del 50% indiviso de una propiedad rural que totaliza unas 36has aproximadamente que lindera con la ciudad de Juan Bautista Alberdi, dijo no conocer al Sr. José Edgardo Cocha y que no sabe si es que vive u ocupa el inmueble de litis. También manifestó que en una época conversó con el Sr. Pujol para analizar arrendar la finca, que la visitó a la finca y la recorrió en el año 2002, que en ese año fue a vivir a Juan B. Alberdi y analizó arrendar la finca, lo cual finalmente no sucedió, que en esa oportunidad se juntaron y le comentó que hacía poco había comprado la finca pero no sabe en que año. Por último aclara que conoció al Sr. Pujol cuando se mudó a la ciudad de Juan Bautista Alberdi y averiguó preguntando a la gente de la ciudad. Que finalmente cree que no se arrendó la finca porque el Sr. Pujol no pudo arreglar con el otro propietario dueño del 50% de la finca.

Mientras que el Sr. Pedro Carlos Pujol manifestó ser pariente del Sr. Pedro Pujol que le consta que el mismo es propietario del inmueble de litis, dijo no conocer al Sr. José Edgardo Cocha, que hasta el año 1990 no vivía el Sr. Cocha ni ninguna otra persona de ese apellido, manifestó ser el dueño de la propiedad hasta que la vendió por escritura a Brunetti Andrés y Raúl Morton según escritura 361 del 08/11/201990 ante el Escribano Luis Benedicto, que no le consta que el Sr. Cocha haya tenido alguna participación legal o ilegal antes y posterior al año 1990, manifestó que existe un documento firmado en la policía de Juan B Alberdi en el que el Sr. Pedro Pujol le otorga a los Sres. Mauricio Pujol Bonilla y Carlos Pujol Bonilla una tenencia precaria para que realicen actividades agrícolas. Manifestó que el Sr. Pedro Pujol adquirió la propiedad en el mes de diciembre del año 1998.

7.- Por otra parte, la parte codemandada Graciela Vivian Pujol ofreció como prueba documental un Boleto de Compraventa celebrado entre ella y Otto Raúl Morton, en donde adquiere la mitad indivisa que tiene sobre dos inmuebles ubicados en Marapa - Alberdi, es decir del inmueble de litis.

Lo cual surge del informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario de Tucumán.

8.- Entiendo que no fue acreditado el plazo de 20 años que exige la ley, las declaraciones testimoniales hacen referencia a que el Sr. José Edgardo Cocha se encuentra en posesión del inmueble desde el año 1994, cuando la presente demanda fue interpuesta en el año 2009.

En este caso considero que el actor no ha logrado probar el lapso de tiempo de veinte años posesorios que exige la ley. Las pruebas testimoniales producidas en la causa, no resultan suficientes para acreditar acto posesorio alguno durante el tiempo necesario indicado.

Es más las boleta de pagos son de fecha del 1994 en adelante. “La presunción de que el supuesto poseedor que afronta esas erogaciones lo hace “animus domini” no puede remontarse a una fecha anterior a la de los propios pagos” (“Trimarco Rafael Reimundo s/ Prescripción Adquisitiva”- Expte N°2114/08- Cámara Civil y Comercial N°1 Tucumán- Fecha: 11/11/2014).

Mientras que la inspección ocular solo es una descripción del estado del inmueble.

Para demostrar la prescripción adquisitiva, es necesario presentar pruebas claras y convincentes que no dejen dudas sobre la posesión continua del bien durante un período de 20 años. Esta posesión debe ser efectiva, tranquila, pública, pacífica, ininterrumpida y con intención de dueño, realizando actos posesorios, y no simplemente una tenencia de la propiedad, ya que admitir lo contrario implicaría confundir ocupación con posesión.

Si bien es cierto que en los procesos de prescripción adquisitiva generalmente la prueba testimonial es la más importante y convincente, porque se trata de acreditar hechos materiales, la ley 14159 (art. 24 Ver Texto inc. c) ha exigido, con justificada desconfianza, que los testimonios sean completados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes. Se ha pensado, así, que a lo largo de 20 años al prescribiente le habrá sido posible conservar algún documento o pieza de convicción equivalente, que sirva para demostrar su posesión o algún elemento de ella que en ese dilatado lapso deben de haber quedado rastros de la misma en algo más que en la memoria de los testigos.

Si los impuestos no fueron pagados con anterioridad a una fecha determinada, es desde esa fecha que debe computarse el término para la prescripción veinteañal ya que de acuerdo con el art. 24 inc. c) decreto ley 5756/58, aunque se admite toda clase de pruebas, el fallo no puede basarse exclusivamente en la testimonial, debiéndose considerar especialmente el pago, por parte del poseedor, de los impuestos y tasas que gravan el inmueble

Debe considerarse inadmisibile que quien ha destinado un inmueble a vivienda, lo ha explotado comercialmente o, de alguna manera, lo ha mantenido productivo a lo largo de tan dilatado período de tiempo, carezca de pruebas que acrediten la posesión que invoca (conf. FARINA, M. A., "La prueba de la posesión y el tiempo en el juicio de prescripción adquisitiva de inmuebles", La Ley 27/07/2011, 5).

La prueba de testigos, por si sola, es insuficiente a la hora de probar el corpus posesorio, ya que necesita que la misma sea reforzada mediante otros elementos probatorios. Y así lo tiene dicho nuestra jurisprudencia: "Es de advertir que atento el carácter contencioso del presente proceso, incumbe la carga probatoria a la parte actora (arts. 375 y 679 del CPPC) 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 pretenden de justificar, no sea la única aportada por el actor; vale decir, que esa prueba sea corroborada por evidencia 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 periodo de prescripción, si es necesario que exterioricen la existencia de la posesión o de algunos de sus elementos durante una buena parte de este período, posibilitando así junto con éstos aseverar que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal." ("Juarez Jorge Horacio s/ Prescripción Adquisitiva" Cámara Civil y Comercial Sala 3 Tucumán- Sentencia: 401; Fecha: 23/09/2013).

Por otro lado la confección y presentación en juicio del plano de mensura no significa la realización de un acto posesorio por veinte años o más, ya que su confección no constituye otra cosa que el cumplimiento de un recaudo formal de la demanda, pero en modo alguno debe confundirse con un acto posesorio en sí mismo.

Misma situación con la prueba documental y testimonial presentada por los codemandados, todo ello demuestra que la posesión que alega haber tenido de manera pacífica e ininterrumpida, en realidad no fue así.

9.- Que por todo lo expuesto, teniendo en cuenta que la actora no ha logrado acreditar todos los requisitos que se necesitan para hacer viable una demanda de prescripción adquisitiva veintañal, considero improcedente la demanda planteada por la parte actora.

10.- Que con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado, en el entendimiento que las partes tuvieron motivos para litigar.

Por lo que,

Resuelvo

I.- Hacer lugar a la Excepción de Falta de Legitimación Pasiva interpuesta por el Sr. Ernesto Andrés Brunetti.

II.- No hacer lugar a la demanda planteada por la parte actora.

III.- Costas, por el orden causado.

IV.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 29/04/2025

Certificado digital:
CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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