

Expediente: **276/22**

Carátula: **CARRAZANA CARLOS ALBERTO C/ RUIZ CARLOS MARIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **11/04/2024 - 04:50**

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

90000000000 - RUIZ, CARLOS MARIO-DEMANDADO

30716271648834 - CARBONELL, HORACIO-DEFENSOR DE AUSENTES

20106866555 - CARRAZANA, NAZARIO ALBERTO-DEMANDADO

20106866555 - CARRAZANA, MARIA ELENA-DEMANDADO

20164580351 - CARRAZANA, CARLOS ALBERTO-ACTOR

20164584306 - CARRAZANA, JULIA ROSA-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 276/22



H20702672818

JUICIO: CARRAZANA CARLOS ALBERTO c/ RUIZ CARLOS MARIO Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 276/22.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N° 119 AÑO

2024

CONCEPCIÓN, 10 de Abril de 2024.-

Y vistos: Para resolver el expediente caratulado: “Carrazana Carlos Alberto c/Ruiz Carlos Mario y Otros s/Prescripción adquisitiva”, de cuyo estudio,

Resulta que:

1.- En fecha 29/06/2022 se presenta Carlos Alberto Carrazana DNI N° 21.748.495, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio en contra de Carlos Mario Rui, Vicente Elias Ruiz, Julia Rosa Carrazana, maria elena Carrazana, Nazario Alberto Carrazana, Maria Luisa ruiz y maria nelida Ruiz de Espinoza sobre un inmueble ubicado en la localidad de El Sacrificio, Dpto. La Cocha, provincia de Tucumán, los cuales se detallan a continuación: 1) Padrón Nro. 390045, Nomenclatura Catastral: C: I, Secc. C., L. 321 - Parc. 146D - Mat. Cat. 67635, y 2) Padrón Nro. 390046, Nomenclatura Catastral: C: I, Secc. C., L. 321 - Parc. 146E - Mat. Cat. 67635. Ambos padrones se encuentran inscriptos en la letra G-1373, poseen una Superficie sobre mensura de 3Ha. 0907,9832m2; Poligonal 1-2-3-4; sus Medidas son: del 1-2 = 183,85m, del 2-3 = 168-79m, del 3-4 = 183,36m, y del

4-1 = 168,01m.; sus Linderos son: al Norte, David Álvarez, al Sur, Camino, al Este, Susana Varela y al Oeste, Antonia Fernández de Rosales. Plano de Mensura Nro. 85019/22, Expte. Nro. 8046/22, fecha 17/12/2021.

Manifiesta que el inmueble objeto de esta Litis corresponde a una parcela dentro de a mayor extensión de la matrícula Registral G-01373, quienes resultaron adjudicatarios en la Sucesión de "Ruiz Segundo Elias y otros S/Sucesion", auto declaratoria de fecha 02/11/1976, auto adjudicación de fecha 15/02/1983 la que fuera inscripta en la matrícula G-01373 rubro 6 asiento 1.

Dice que los coherederos adjudicatarios recibieron el inmueble en igual porcentaje correspondiéndole el 20% a cada uno, de su totalidad.

Dice que los Sres. herederos hicieron confeccionar a nombre de la Sucesión de Segundo Elías Ruiz, un plano de mensura y división del inmueble sito en el Sacrificio, inscript en el registro inmobiliario en el libro 17- folio 241 - Serie B - año 1936 - padrón N° 92543, el que tenía una extensión de 7 ha, 7431.6200 m2 sobre mensura y un déficit libre de 4292,88 m2

Que el plano de mensura lleva el n° 513 expte N 1636-g-82 serie 0, el que fuera aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 1 del mes de Abril de 1982, procedio a la subdivisión del inmueble en cinco fracciones, razón por la cual se anulo el padrón N° 92543 y se adjudico a la Fracción A el padrón N 390042, a la fracción B el N 390043, a la fracción C el N ° 390044, a la fracción D el n 390045 y a la fracción E el padrón N 390046.

Dice que el mismo día en que fuera aprobado el plano de mensura, los Sres Herederos procedieron a la distribución de las fracciones, siendo adjudicada a su madre Sra Mercedes Eladio Ruiz, por el porcentaje del 20% que tenía en la mayor extensión, la fracción E y a la Sra. Maria Nelida Ruiz de Espinoza, la fracción D.

Dice que su madre la Sra. mercedes Eladio Ruiz, le compro a su hermana maria Nelida Ruiz de Espinoza la fracción D - padrón N ° 390045.

Que dicho instrumento se encuentra extraviado, que fija como fecha de la posesión animus domini del inmueble objeto de Litis en fecha 01 del mes de abril 1982.

Que al fallecimiento de su madre, los herederos denunciaron ambas fracciones como de pertenencia y posesión de la causante, pero al no tener el boleto de compra y venta que efectuara la causante a su hermana Sra maria Nelida Ruiz, ni el instrumento de subdivisión, la Sra Juez solo rprocedio a la adjudicación del inmueble en la proporción de la mayor extensión es decir del 20 %.

Que no obstante ello, los Sres Herederos, en un instrumento privado, le adjudicaron los padrones N° 390046 y padrón N° 390045.

Alega que ha tomado efectiva posesión de ambas fracciones, al fallecimiento de su madre, dejando una constancia policial de la efectivo toma de posesión por ante la Comisaria de la Invernada Dpto de la Cocha.

Que su madre realizo innumerables actos posesorios animus domini, procedió al alambrado y cercado de toda la propiedad, a su limpieza y mantenimiento, se construyó una casa, varios tinglados de gran magnitud, se colocó Luz, agua y se abonaron todos los impuestos y servicios.

2.- En fecha 01/08/2022 se libran los oficios a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a la Comuna de El Sacrificio, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

3.- Atento los resultados de dichos informes, y de lo informado por el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones, se corre traslado de la demanda a Ruiz Carlos Mario, Ruiz Vicente Elias, Ruiz Mercedes Eladia, Ruiz Maria Luisa y Ruiz Maria Nelida.

4.- En fecha 29/11/2022, se presentan Nazario Alberto Carrrazana y Maria Elena Carrazana, allanándose de la demanda.

5.- En fecha 15/12/2022 se cita mediante edictos a Ruiz Carlos Mario, Ruiz Vicente Elias, Ruiz Mercedes Eladia, Ruiz Maria Luisa y Ruiz Maria Nelida. y/o sus herederos que se creyeren con derecho sobre el inmueble, objeto de este juicio.

6.- En fecha 10/02/2023 se presenta Julia Carrazana y se allana a la demanda presentada por la parte actora.

7.- En fecha 01/03/2023 se presenta Maria Constanza Taboada Ruiz, Auxiliar de Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la I Nom, en representación de Ruiz Carlos Mario, Ruiz Vicente Elias, Ruiz Mercedes Eladia, Ruiz Maria Luisa y Ruiz Maria Nelida y/o sus herederos que se creyeren con derecho sobre el inmueble, negando los hechos y el derecho invocado por la parte actora en la demanda.

8.- En fecha 18/05/2023 se celebra la Primera Audiencia conforme lo dispone la legislación vigente.

La parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 documental; cuaderno N°2 informativa; cuaderno N° 3 inspección ocular y cuaderno N °4 testimonial. Por otro lado, la parte demandada, ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental.

9.- En fecha 18/12/2023 se celebra segunda audiencia. Se producen las pruebas pertinentes.

10.- En fecha 19/12/2023 se practica planilla fiscal 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.- El actor intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito 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.- Los presupuestos de la prescripción veinteñal son dos: la posesión y el tiempo.

En primer lugar la posesión requerida a los efectos de adquirir el dominio por prescripción es la posesión del art. 2.351 del Código Civil, es decir, con sus dos elementos, corpus y animus domini, o

sea, con ánimo de tener la cosa para sí, como reza el art. 4.015.

Para usucapir, es preciso un avance sobre el derecho ajeno: cuando se proceda con anuencia del titular, nada podrá adquirirse con el transcurso del tiempo. Además, la posesión debe ser no viciosa, pública, continua y no interrumpida. (Mariani de Vidal, Marina, op. cit., pág. 277 y sgtes.)

En segundo lugar, se requiere del transcurso del tiempo señalado por la ley.

Que a priori y a modo de introducción, resulta importante destacar que el presente proceso que nos ocupa, es un juicio posesorio y /o posesion veinteañal, también denominado Usucapion, que deriva del latín “usucapere, “usus”= uso y “capere”= tomar o hacerse de la cosa, entendido este instituto jurídico, como el modo de adquirir un derecho por haberlo poseído durante el termino prescripto por la ley de una manera pacifica ininterrumpida, fundado en el orden Publico, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara la desidia, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia sine die o indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad; es por ello que transcurridos ciertos plazos legales, mediando petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos.

El art. 1897 establece que “La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la ley.” Y el 1899 “Si no existe justo título o buena fe, el plazo es de veinte años. No puede invocarse contra el adquirente la falta o nulidad del título o de su inscripción, ni la mala fe de su posesión”

Nuestro CCCN en su art. 1909, define claramente la posesión: “Hay posesión cuando una persona, por si o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no”.

A la luz y de conformidad con la normativa legal vigente que regula la materia, el poseedor deberá tener la cosa bajo su poder con “animus domini”, es decir con animo de dueño, esto es la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad.

Entonces, como la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar a dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecidos por la ley.

La jurisprudencia al respecto señala que “ a fin a los herederos a fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión que es presupuesto para que se configure la usucapición, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapición debe ser considerada en su conjunto atento a que se trate de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado se admite por ende cualquier tipo de prueba siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuesto y tasa por parte del poseedor aunque los recibos no figuran en su nombre así mismo la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios han quedado correctamente instrumentados” (Lidia E. Calegari de Grosso, Usucapion, Segunda Edición ampliada y actualizada, Ed Rubinzal - Culzoni, pág. 356)

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.

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 (del Ex Código, el cual lo tomo como doctrina), 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".

La parte actora adjunto constancia policial de fecha 04/05/2018, fotografías, factura de Agroquímica Alberdi SRL (18/01/2022, 21/10/2021, 10/11/2021, 02/12/2021), Remito de Tucuman Alambres (18/05/2021), Remito de Agroquímica Alberdi SRL (04/06/2020), Remito de Emi (26/11/2020), Factura de Roes Materiales (05/12/2019), Remito de EMI (12/11/2020), Remito CEM Agropecuaria (19/05/2020), Boleta pagadas del Registro Inmobiliario año 2019, 2020, etc

Así también ofreció y produjo una inspección ocular, mediante la cual se destaca lo siguiente "En el ingreso, se observó un portón de ingreso y alambrado en toda su extensión de tres hebras de alambres, así también pudo divisar un cartel con todas las indicaciones de los autos del rubro y del inmueble a prescribir. A pocos metros me encuentro con un inmueble de vieja data (entre 40 y 50 años) en buen estado de conservación, techo y chapa, de material, rejas en todas sus ventanas () Se aprecian 2 hs recién cultivadas de papa y tabaco ()"

En dicha inspección el Juez de Paz del Sacrificio práctico un informe vecinal, allí el Sr. Singh manifestó que el inmueble le perteneció a la Sra. Ruiz Mercedes Eladia, quien construyó la vivienda hace unos 40 años y trabajó el campo por más de 40 años y que actualmente lo hace el Sr. Carrazana Carlos, quien realiza el mantenimiento de la propiedad.

La Parte actora ofreció los testimonios de Roberto Antonio Ortiz, José Eduardo Millán, Esteban David Ruiz, Carlos Mario Ruiz y Susana del Valle Varela.

El primero de ellos manifestó que trabajó en la finca hace más de 25 años, que él hizo los desmontes puso alambrados, se hacía tabaco, indica que el Sr. Carrazana está desde el año 1982, y que en el inmueble hay dos depósitos, cuatro secaderos de tabaco, que en un principio las mejoras las empezó la madre del actor, pero luego el Sr. Carrazana es quien terminó de hacer las mejoras, de igual manera alegó que dice que ella estuvo hasta el año 1982, y el Sr. Carrazana entró en el año 2018, que allí vivía la madre y que posteriormente se trasladó a Alberdi.

El testigo Esteban Ruiz, indicó que es sobrino del actor y que su abuelo era el Sr. Ruiz, además que el inmueble es de Segundo Ruiz, y que el actor comenzó a poseer en el año 2018, y que anteriormente se encontraba su madre, que desde el 82 heredó esas tierras, en el inmueble se cultiva tabaco.

Por otro lado el testigo, Carlos Mario Ruiz, dijo que el inmueble es una finca dedicada al tabaco, indicó que hay una casa, que el propietario actual es el Sr. Carrazana, del año 2018 está permanentemente en el inmueble, además alegó que en el año 80 se dividió un inmueble de mayor extensión, heredando la madre del actor, el inmueble objeto de la Litis.

Por último la testigo, Susana del Valle Varela, indicó que conoce el inmueble, y que La Sra. Eladia Ruiz con su hijo Carrazana, siempre vivieron allí y lo hacían de agricultura.

De esta manera considero que el requisito del corpus posesorio ha sido correctamente probado.

3.- 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 solo mediante la declaración de testigos, porque si bien en la inspección ocular se hace mención que existe una construcción que data hace 30 o 40 años, no consta quien la realizó. Cabe destacar que dentro de dicha documentación, las boletas más antiguas datan de fecha 2.019

Entiendo 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 establecer la fecha de inicio de la posesión con ánimo de dueño. “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).

En definitiva la actora intenta prescribir acreditando actos posesorios solo a través de las declaraciones de testigos, ya que no pudo acreditar acto posesorio alguno que corrobore lo manifestado por los testigos.

Debe considerarse inadmisibles 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 sí 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.

4.- 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 veinteañal, considero improcedente la demanda planteada por la parte actora.

5.- Que con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por lo que,

Resuelvo

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

II.- Costas, por el orden causado.

III.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 10/04/2024

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>.