

Expediente: 1967/17

Carátula: **DARUICH AMADO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **08/09/2023 - 00:00**

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

30716271648512 - BARRIONUEVO, MARIA ISABEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648512 - BARRIONUEVO, MARIA BLANCA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - BARRIONUEVO, JOSE ALBERTO-DEMANDADO/A

90000000000 - BARRIONUEVO, JESUS ARTURO-DEMANDADO/A

90000000000 - ULIANA, ERMINIA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27204333845 - DARUICH, AMADO-ACTOR/A

90000000000 - ULIANA, MARIA CRISTINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - BARRIONUEVO, VICTOR HUGO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - BARRIONUEVO, LUIS HUMBERTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - BARRIONUEVO, ROSA AIDEE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648512 - BARRIONUEVO, PEREGRINA IRMA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648512 - BARRIONUEVO, JUAN LIDORO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

---

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común IV

ACTUACIONES N°: 1967/17



H102044580601

San Miguel de Tucumán, 07 de septiembre de 2023.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“DARUICH AMADO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. n° 1967/17 – Ingreso: 06/07/2017), de los que

### RESULTA:

Que en fecha 06 de julio de 2017 se presenta El Sr. Amado Dariuch, D.N.I N° 11.952.016, domiciliado en calle Italia 1602 de la ciudad de Alderetes, con el objeto de iniciar acción de usucapion, tendiente a que se declare a su favor el dominio por prescripción adquisitiva decenal de un inmueble en la localidad de Taquello, sobre camino vecinal, Dpto. Burruyacú, provincia de Tucumán.

Afirma que adquirió la propiedad por medio de un boleto de compraventa, el día 11 de abril del año 2002. Menciona que compró a los Sres.: José Alberto Barrionuevo, Rosa Aidee Barrionuevo, Juan Lidoro Barrionuevo, Peregrina Irma Barrionuevo, María Blanca Barrionuevo, María Isabel Barrionuevo, Jesús Arturo Barrionuevo, Luis Humberto Barrionuevo, Victor Hugo Barrionuevo y Clara Luisa Barrionuevo, en calidad de herederos de las propietarias Clara Parrini viuda de Barrionuevo y Clara Luisa Barrionuevo.

Expone que a partir de ese momento, ejerce la posesión del inmueble, realizando distintos trabajos en la tierra, tales como construcciones, cultivo de caña de azúcar y demás actos que efectúa como productor de ella. Menciona que todo esto es de público conocimiento, tanto de los vecinos de la zona como de los trabajadores que tiene empleados en su propiedad.

Refiere que, habiendo transcurrido con creces el plazo de 10 años establecido por ley y poseyendo la propiedad por medio de un título justo, ejerciendo la posesión pública, pacífica e ininterrumpidamente, es que solicita la presente acción de prescripción.

Describe el inmueble, indicando que se encuentra ubicado en Dpto. Burruyacú, Localidad de Taquello sobre camino vecinal, Nomenclatura Catastral, Circunscripción I, Sección K, Lámina 1A, Parcela 269 HL (47), Padrón 98517, Matrícula 24.081 N° de orden 420, según plano 73841, expte 18031 - S-16 del 26 de agosto de 2016. Mide del punto 1 al punto 2, 609,72m; desde el punto 2 al punto 3 564,68m; del punto 3 al punto 4 mide 289,65m y del punto 4 al 1 mide 649,35 m. sup 269 HI 47, linda al norte con camino vecinal, al Sur con camino vecinal, al Este con Juan Napoleón Martínez y Josefa Beatriz Martínez y al Oeste con Andrés Trejo. Designado en el Boleto como un inmueble ubicado en Taquello, Dpto Burruyacú de esta provincia, compuesto de : 25 Hectáreas, 35 Áreas, 66 m<sup>2</sup>, con arranque del mojón esquinero Norte/Oeste, designado 149 y con ángulo interno de 119 grados 37.40. La línea de deslinde se dirige hacia el Este, recorriendo 289,65 metros. Limitando con calle hasta llegar al mojón esquinero Norte/Este designado 148. A partir de allí con ángulo interno de 90° el polígono quiebra hacia el sud, avanzando 563,89 metros y limitando con el lote N° 40 hasta alcanzar el mojón esquinero sud/Este, designado 157.- Desde este mojón y con ángulo interno de 89° 59' 40", la línea divisoria gira hacia el oeste andando 609,72 metros y limitando con calle hasta detenerse en el mojón esquinero. S/O. Designado 156 con arranque de aquí y con ángulo interno de 60°22'40" . La poligonal sigue curso N.E adelantando 647,59 y limitando con zona del FF.CC hasta hacer alto con el mojón esquinero N/O- designado 49, punto de partida de la presente descripción. Cita derecho que estima aplicable y ofrece pruebas.

A fs. 52/53 se encuentra incorporado el plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 73841 a nombre de Amado Daruich. El informe de la Dirección General de Catastro de la Provincia se encuentra agregado en fs.57, de fecha 23 de febrero de 2018 y cuyo número de expte. es 2590/18. De este documento surgen las condiciones del inmueble identificado con los siguientes datos: Padrón 98.517. Matrícula: 24081 Orden 420 , Circunscripción 1 - Sección K - Lámina 1a . Manzana-Parcela 269H1 ( 47 . Ubicación : Departamento 03- Burruyacú - Localidad Taquello - Lote/Fracción 39 . Casa 39.

Señala que, según inscripción en el Registro Inmobiliario se encuentra identificado con Matrícula Registral B - 21. A nombre del contribuyente Parrini Clara Rosa. Observa que se registran como condóminos del inmueble los sres: Parrini Rosa Clara, Barrionuevo José A., Barrionuevo Rosa A, Barrionuevo Clara L, Barrionuevo Juan L., Barrionuevo Pelegrina I., Barrionuevo María B.

El 26 de septiembre de 2017 acompaña la siguiente documentación original (reservada en caja de seguridad del juzgado "Letra D, Septiembre de 2017): Factura de impuesto 5270 de Daruich Amado, cancelado el 29/04/2002 por sello de la Dirección General de Rentas, 2) Boleto de compraventa, sellado por la Dirección General de Rentas de fecha 29/04/2002; actuación notarial de certificación de firmas; plano de mensura de Amado Daruich N° 73841/16, EXPTE 18031-S-16: Facturas (15) del impuesto inmobiliario con 02 comprobantes de pago, recibos de comuna El Chañar n° 0001-0004211.

El 06 de noviembre de 2017 se provee la demanda.

El 20 de noviembre de 2017 (fs. 32) se encuentra incorporado el informe solicitado a la Dirección General de Rentas, cuyo reporte refiere a que el padrón n° 98517 registra como contribuyente del Impuesto Inmobiliario a la Sra. Parrini, Clara Rosa de Barrionuevo.

El 02/03/2018 informa el Departamento de Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro que el inmueble cuyo padrón se registra con el n° 98.517, no figura como propiedad del Superior

Gobierno de la Provincia, como tampoco que tenga algún derecho sobre él.

En fecha 26/04/2018 (fa 67) se incorpora el oficio de Comuna Rural El Chañar en el que se informa que el inmueble situado en la localidad de Taquello, de la Jurisdicción de El Chañar, Departamento Burruyacú, nomenclatura Catastral, Circunscripción I, Sección K, lámina 1A, Parcela 269 HI (47), Padrón 98517, Matrícula 24081, n° de orden 420, se encuentra archivada la inscripción de un Boleto de Compraventa a nombre del Sr. Amado Daruich, a partir del día 11 de abril de 2002. Señala que previamente a esa fecha, figura como titular de dominio el Sr. Juan L. Barrionuevo.

A fs. 81, el 24/04/2019 consta el informe del Registro Inmobiliario de la Prov. de Tucumán, con el que se adjunta copia del titular de dominio y de los antecedentes dominiales del inmueble B - 00021.

En atención a ello y a los fines de trabar la litis, se libra oficio a Mesa de Entradas del Centro Judicial Capital, a fin de que informe si se encuentra abierto juicio sucesorio a nombre de los titulares dominiales; el 08/07/2020 se recibe respuesta, informando que, como resultado de búsqueda no se registra ingreso en el sistema informático de ninguna sucesión a nombre de Barrionuevo Rosa Clara, Barrionuevo Peregrina Irma o Barrionuevo Maria Blanca”.

A continuación informa que según el fichero manual, se encuentra abierta la sucesión de “Barrionuevo Rosa Aidee- Barrionuevo Clara Luisa - Barrionuevo Juan Lidoro - Barrionuevo María Isabel”, lo que consta en la tirilla que se adjunta a la presentación. Conforme a ello se ordenó correr traslado de la demanda.

Respecto al resultado negativo que arrojó la búsqueda de los sres. Juan Lidoro Barrionuevo, Irma Peregrina Barrionuevo, María Blanca Barrionuevo , María Isabel Barrionuevo, y/o sus herederos y/o quienes se creyeren con derecho, se los citó a estar a derecho a través de edictos. En fecha 11/10/2022 se agrega la constancia de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y se procede a designar como representante legal de la parte demandada a la Defensoría Oficial de Ausentes.

Por cédula de fecha 31/10/2022 se corre traslado de la demanda a la Defensoría Oficial N° III. En fecha 15/11/2022, se recibe la contestación de demanda.

Niega que la parte actora tenga facultad para promover la demanda por usucapión respecto del inmueble objeto de la litis.

Niega que la posesión invocada por la actora sea a título de dueña, pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley. Niega que los actos posesorios del accionante puedan acreditarse con los recibos de pagos de impuestos y servicios que agrega. Niega que la documental acompañada y que obra en el expediente de fs. 2 a 14 compruebe la posesión ejercida por el accionante por el tiempo necesario para operar la prescripción adquisitiva. Cita derecho y jurisprudencia que considera aplicable al caso, y solicita se rechace la demanda con costas.

Abierto el presente proceso a prueba, se proveen las ofrecidas por las partes en la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas (artículos 320 y 443 inc. 2 C.P.C.C.T.) de fecha 18/04/2023- .

Las pruebas son producidas hasta la segunda audiencia, que tuvo lugar el 15/06/2023. En ese acto se ponen los autos para alegar, haciéndolo todas las partes. En igual fecha, pasa el presente juicio a despacho para resolver.

**CONSIDERANDO:**

1- La litis es iniciada por el Sr. Amado Dariuch a fin de adquirir por prescripción el inmueble ubicado en Taquello, provincia de Tucumán. Conforme al plano de mensura incorporado, el inmueble se encuentra registrado con el n° de padrón 98.517, matrícula 24081, número de orden 420, Circunscripción 1, Sección K, Lámina 1A, Parcela 269H1 (47) - Departamento Burruyacú - Taquello, Lote/Casa 39, aprobado por la Dirección General de Catastro, Expte 2590-377/18.

Explica el actor que posee el inmueble a título de dueño, por haberlo adquirido por medio de un boleto de compraventa. Reconoce que si bien este no es un título perfecto, sí es un justo título apto para hacer reconocer su derecho. Asimismo expone que su posesión a lo largo de más de 10 años, fue pública, pacífica y que jamás sufrió turbaciones en ella.

De acuerdo a lo informado por el Registro Inmobiliario a fs 81, los titulares dominiales de la propiedad que se pretende prescribir son: 1) Parrini de Barrionuevo Rosa Clara; 2) Barriunuevo José Alberto; 3) Barrionuevo Rosa Aidee; 4) Barrionuevo Clara Luisa; 5) Barrionuevo Juan Lidoro; 6) Barrionuevo Peregrina Irma; 7) Barrionuevo María Blanca y 8) Barrionuevo Maria Isabel. Estos datos resultan coincidentes con el informe agregado de la Dirección General de Catastro.

2- Legitimación Pasiva: Teniendo en cuenta lo expuesto precedentemente, se entabló la demanda en contra de los titulares dominiales registrados oportunamente, luego también quienes resultaron ser declarados herederos de aquellos. Atento a ello y en consecuencia, fueron notificados fehacientemente y la litis se encuentra trabada correctamente.

3- Encuadre Jurídico. El Código Civil y Comercial de la Nación, en su artículo 1898, consagra la procedencia de la prescripción adquisitiva breve, es decir, la que se produce sobre inmuebles por la posesión durante diez años. Conforme lo establece la norma, debe sumarse la existencia de justo título y buena fe. Si uno de estos elementos falta, sólo se consolidará el derecho real mediante la posesión por veinte años. Si la cosa es registrable, el plazo de la posesión útil se computa a partir de la registración del justo título.

Para que se configure la usucapión breve, corta u ordinaria, deberá contarse con una posesión ánimus domini, pública y continua, durante diez años, con justo título y buena fe en la adquisición. Así las cosas, la posesión debe ser de buena fe, pues si en su inicio se carece de este elemento no se puede usucapir a los diez años. Para la procedencia de la prescripción en estudio, la posesión solo podrá adquirirse por transmisión.

Es dable señalar que si bien el justo título y la buena fe son dos condiciones distintas, no por ello son independientes. El que quiere prescribir debe probar su justo título, pero el justo título hará presumir la buena fe. Nadie puede adquirir sobre un objeto, un derecho mejor o más extenso que el que tenía aquel de quien lo adquiere. De ello se colige que ante una irregularidad del título, la única alternativa para sanearla es la usucapión, y si el usucapiente cuenta con justo título y viena fe, podrá consolidar su derecho en un plazo menor (diez años). (CLAUDIO KIPER - MARIANO C. OTERO - Prescripción Adquisitiva, Cap. V - Editorial Rubinzal Culzoni).

El art. 24 de la ley N° 14.159, con las modificaciones introducidas por el decreto ley N° 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo a las constancias del Registro Inmobiliario y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; se debe citar por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, y se desconozca su domicilio, acompañar plano de mensura, y producir otras pruebas que no sea exclusivamente la testimonial, siendo especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, que pesa sobre el actor. A él le compete acreditar que ha ejercido la posesión del bien, a título de dueño, y en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de ley. Y tal acreditación se logra cuando las pruebas arrojadas configuran lo que se denomina "prueba compuesta", conformada por la coordinación de una serie de elementos de diferente naturaleza, que valorados de modo conjunto y relacionado resultan eficaces para probar los extremos exigidos para que prospere la acción de usucapión.

La prueba debe ser evaluada en su totalidad, valorando los distintos elementos de modo conjunto, integrado y relacionado y de conformidad con las reglas de la lógica y de la sana crítica racional. En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante la concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24, Ley N° 14.159) llegue el órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión, por lo que la prueba acreditativa no puede sustentarse sólo en la instrumental.

4. Análisis de las pruebas. Establecidos así los requisitos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva corresponde examinar los elementos probatorios ofrecidos por la parte actora, a fin de determinar si ellos conforman en su conjunto la prueba compuesta exigida para receptar en forma favorable esta excepcional forma de adquisición del dominio.

En este contexto resulta oportuno recordar que "los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso" (Cf., por todos, CS Fallos, 258:304; 262: 222; 263:30; y Santiago Carlos Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado", t. I, Astrea, Bs. As. 1971, pp. 277/278). En sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el caso (CS, por todos Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), por lo que me inclinaré por las que produzcan mayor convicción, en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2 S/ SUMARIO (RESIDUAL) Nro. Sent: 186 Fecha Sentencia: 29/04/2016 Registro: 00044742).

Si bien se produjeron pruebas testimoniales y de inspección ocular, en esta oportunidad voy a expedirme a cerca de la documental aportada, en especial, al Boleto de Compraventa de acciones y derechos hereditarios sobre el inmueble celebrado entre el actor y los demandados y a la que refiere como prueba esencial para fundamentar su derecho en la presente acción de usucapión.

La prescripción breve, tiene de común con la prescripción larga las calidades que deben revestir la posesión -pública, pacífica, continua e ininterrumpida-, y que ella debe subsistir un cierto tiempo. Pero además de los requisitos comunes -posesión y tiempo-, la prescripción corta requiere de la existencia de otros dos elementos que la caracterizan y que justifican el menor lapso necesario para su consumación, que son el justo título y la buena fe. En el caso de la prescripción breve, entonces, los hechos constitutivos relevantes a probar son el transcurso del tiempo, la posesión animus domini, la buena fe del adquirente y el justo título definido por el art. 4010 CC (Cf. Podetti, J. Ramiro, "Tratado de la tercera", 1949, Ediar, p. 105). Y la falta de alguno de esos recaudos determina la improcedencia del reclamo. Ciñéndonos a la conceptualización del primero de los requisitos necesarios para que tenga lugar la prescripción decenal, el art. 4010 del Código Civil establece que justo título para la prescripción es aquél que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana. DRES.: GOANE – ESTOFAN – SBDAR – POSSE.

Se advierte entonces que el Código condiciona el concepto de justo título al cumplimiento de las formalidades exigidas para la validez del título. El art. 1902 requiere que el título tenga por objeto la transmisión del derecho real, ello así que no puede considerarse justo título un título provisional entregado al comprador sobre un terreno (u otro objeto) al no ser aquél hábil para transmitir un derecho real, no puede considerarse justo título.

Es así que cabe analizar el justo título, como elemento relevante para que tenga lugar la prescripción. Este requisito está definido en el art. 1902 del CCC: "El justo título para la prescripción adquisitiva es el que tiene por finalidad transmitir un derecho real principal que se ejerce por la posesión, revestido de las formas exigidas para su validez, cuando su otorgante no es capaz o no está legitimado al efecto. La buena fe requerida en la relación posesoria consiste en no haber conocido ni podido conocer la falta de derecho a ella. Cuando se trata de cosas registrables, la buena fe requiere el examen preciso de la documentación y constancias registrales, así como el cumplimiento de los actos de verificación pertinente establecidos en el respectivo régimen especial".

Analizando entonces, la prueba documental incorporada, fijando especial atención al instrumento privado celebrado entre el Sr. Amado Dariuch y los demandados en autos, advierto que reviste el carácter de justo título.

Ahora bien, y rechazado el supuesto de encontrarnos ante un justo título que habilite la adquisición del dominio por el breve plazo de 10 años, corresponde analizar si se encuentra cumplido el plazo largo para la adquisición de dicho dominio.

En relación a estas pruebas, la jurisprudencia ha dicho que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí, la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión. Más aún, nuestra Corte Suprema ha precisado que: «Las boletas de pago de servicios y de tasas, (...) acreditarían la residencia del actor en el inmueble que pretende prescribir, más no tienen virtualidad, por sí mismas, para tener por probado la posesión "animus domini"» (CSJT, autos: "Méndez Pedro Ricardo vs. Provincia de Tucumán s/ prescripción adquisitiva", Sentencia 331 del 31/05/2011).

Obra en autos, la inspección ocular de fecha 16 de agosto de 2023 que solo da cuenta de la existencia de una plantación de caña de azúcar a esa fecha.

Por otro lado, las declaraciones testimoniales, carecen de correspondencia con otra prueba que le otorguen fuerza de convicción suficiente para que esta sentencia pueda tener por acreditada la posesión del inmueble por el lapso que exige la ley.

Por ello, de la prueba adjuntada, esto es las boletas de pago de impuesto inmobiliario, plano de mensura para prescripción adquisitiva, la inspección ocular y la prueba testimonial rendida, es insuficiente, dado el carácter excepcional de esta forma de adquisición del dominio, es que entiendo que no se encuentran reunidos los elementos probatorio necesarios para acreditar los extremos indispensables para la procedencia de esta acción, por lo que cabe el rechazo de la presente sentencia.

En síntesis, cabe señalar que la prescripción adquisitiva es una forma excepcional de adquisición del dominio que debe interpretarse de forma restrictiva, y la prueba arrojada por la actora en autos no contiene los elementos necesarios requeridos por la ley para acoger favorablemente la acción.

En consecuencia, corresponde el rechazo de la acción iniciada por el Sr. Amado Dariuch.

5. En cuanto a las costas del presente proceso, se imponen a la actora vencida por ser ley expresa (Art. 61 - Procesal).

6. Honorarios: Finalmente, para proceder a la regulación de honorarios de los profesionales que intervinieron en el proceso (art. 214 inc. 7 del CPCCT) es necesario establecer el valor de los bienes susceptibles de apreciación pecuniaria que fueron objeto de este juicio, conforme art. 20 de la Ley 5.480. No habiéndose producido aun su determinación, corresponde diferir el auto regulatorio a fin de dar íntegro cumplimiento con lo normado por el artículo 39 inc. 3.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- RECHAZAR** la presente demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por Amado Dariuch,, D.N.I. N° 11.952.016, atento lo considerado.

**II.- COSTAS** a la actora vencida, según lo tratado.

**III.- HONORARIOS** para su oportunidad

**HAGASE SABER** KAA.-

Actuación firmada en fecha 07/09/2023

Certificado digital:  
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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