

Expediente: 478/10

Carátula: **HOFFMAN DANIEL QUIRINO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **29/08/2025 - 00:00**

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

20184765447 - *HOFFMAN DANIEL QUIRINO, -ACTOR*

20184765447 - *HOFFMANN DANIEL QUIRINO, -ACTOR*

90000000000 - *GOSNE, OMAR JESUS-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *MOYANO, PEDRO FERNANDO-TERCERO*

90000000000 - *MONTENEGRO, MANUEL-TERCERO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 478/10



H20901773310

### **JUICIO: HOFFMAN DANIEL QUIRINO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 478/10.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

**Concepción, 28 de Agosto de 2025.-**

**Y vistos:** Para resolver los presentes autos caratulados: “**Hoffman Daniel Quirino s/Prescripción adquisitiva**”, de cuyo estudio,

**Resulta que:**

1.- A pág. 10 se presenta Daniel Quirino Hoffman, DNI N° 14.943.938, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado a la vera del camino vecinal que va a la localidad de Los Arroyos, Dpto. Alberdi, ex Río Chico, compuesto de 1ha. 8628,9904 m2 el que conforme al plano de mensura para Juicio de Prescripción Adquisitiva aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia mediante el Expte. N° 30109-A-09 como plano N° 57.705/09. Se compone de dos fracciones (I y II) las que tienen las siguientes medidas perimetrales: FRACCION I: desde el punto 1 al punto 2 mide: 57,09m.; desde el punto 2 al 3 mide: 14,31m.; desde el punto 3 al punto 4 mide: 132,24m.; desde el punto 4 al 5: 72,81m.; y desde el punto 5 al punto 1 mide: 131,14m.; FRACCION II: desde el punto 6 al 7: 38,23m.; desde el punto 7 al 8: 47,67m.; desde el punto 10 al 11: 14,11m.; desde el punto 11 al punto 12: 57,09m.; y desde el punto 12 al 6: 99,71m. Ambas

fracciones en su ancho son separadas por un canal que las atraviesa y en su conjunto reconocen los siguientes linderos: Al Norte: herederos de Desiderio Josso, al Sur: Camino Vecinal que conduce a Los Arroyos; al Oeste: Domingo Flores, Enrique Agudo; Clara Rosa Brizuela y al Este: Eusebio Montenegro. El inmueble mensurado con los caracteres antes mencionados, reconoce la siguiente nomenclatura catastral: Circ. II; Secc. D - Lam.: 290 - Parc. 507 - Padrón 62.838 - Matrícula 60.458 - Orden 19.

Manifiesta que ejerce la posesión a título de dueño y en forma publica, quieta, pacífica, continua e ininterrumpida y sin oposición de terceros, la posesión del inmueble citado precedentemente.

Dice que la propiedad que pretende prescribir reconoce también como límite en su cardinal sur/oeste, la fracción del mismo inmueble ocupada por la vecina Clara Rosa Gutierrez, la que ha quedado fuera de los límites conformados por los puntos 6-7 y 8 del plano antes mencionado y por lo tanto no incluida en la mensura.

Que todo ello es conforme consta en el Instrumento de Compra Venta que también en original y copias acompaño en el que se expresara que en la venta se excluía una extensión aproximada de 50 m por 40 m donde esta construida la casa habitación y ubicada en el extremo sud oeste en la intersección de ruta nacional 38 y camino vecinal.

Dice que el inmueble que posee animus domini ha sido adquirido mediante instrumento de compraventa a los sres Pedro Fernando Moyano y Victor Enrique Moyano, quienes al celebrar el negocio le transmitieron la totalidad de las acciones y derechos posesorios que tenían y les correspondían sobre el mismo, según el plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 51400/07 - Expte N° 21775/G-07 que sus antecesores en los derechos transmitidos hicieron confeccionar.

Que el inmueble que posee se encuentra en la actualidad desmontado y sin cultivarse, delimitado en sus cuatro costados y ha sido destinado a la preparación de almácigos de tabaco y encierro de animales por parte de los vecinos, ello por voluntad de quienes le transmitieron los derechos y acciones posesorias de más de veinte años conforme surge de la cláusula Tercera del instrumento de compraventa adjuntado.

2.- A pag. 28 se apersona en el expediente el Sr. Pedro Fernando Moyano, y solicita que se le de intervención en el carácter de tercero interesado.

A pag 40 se resuelve dicha intervención, no haciendo lugar a la misma.

3.- Atento los resultados de los informes remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, a Municipalidad de J. B. Alberdi y al Registro Inmobiliario de la Provincia dichos informes, se cita a Pedro Fernando Moyano y a Manuel Montenegro a los fines de que se apersonen a estar a derecho en los presentes autos.

3.- En fecha 11/06/2021, encontrándose trabada la Litis, se cita la partes a la Primera Audiencia.

4.- En fecha 05/10/2021, se celebra la Primera Audiencia y la parte actora ofreció y produjo las siguientes: cuaderno N° 1 instrumental ; cuaderno N°2 reconocimiento judicial ; y cuaderno N°3 testimonial.

5.- En fecha 07/04/2022 informó la Secretaria y se puso el expediente a disposición de las partes, para la elaboración de los respectivos alegatos.

6.- En fecha 07/05/2025 se practicó planilla fiscal, y luego del dictamen fiscal el expediente pasó al despacho para el dictado de sentencia definitiva.

Y

**Considerando:**

1.- La parte actora 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.- 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- “ Guitierrez Jorge Luis y otro s/ 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 cuarenta 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.- Que en este caso se da una situación particular, el actor intenta obtener la prescripción adquisitiva sobre el inmueble, a través de la accesión de posesiones, dado que comenzó a poseer a

nombre propio, desde el año 2008, por lo no le alcanzaría su única posesión para obtener una sentencia favorable. Ante esto, cabe aclarar en que consiste una accesión de posesión. El art. 2476 del antiguo Código Civil, establece: “Para que las dos posesiones puedan unirse, es necesario que ellas no hayan sido interrumpidas por una posesión viciosa, y que procedan la una de la otra”. De este modo, quien busque obtener el dominio de un inmueble, por medio de prescripción adquisitiva de accesión de posesiones, deberá acreditar que las dos posesiones se ligen por un vínculo de derecho, y los actos posesorios ejecutados por su antecesor y luego, por él mismo.

Ello así, en tanto el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legamente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor. (Cámara Civil y Comercial Común Sala 3- Sentencia 401, fecha 23/09/2013- “Juarez Jorge Horacio s/ Prescripción Adquisitiva”.)

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 a través de accesión de posesiones.

4.- La parte actora a los fines de acreditar su posesión y la de su antecesor produjo las siguientes pruebas:

1.- Documental: adjunto Plano de Mensura N° 57705/09 y boleto compraventa de acciones y derechos posesorios entre Pedro Fernando Moyano y Víctor Enrique Moyano con el actor en autos, de fecha 06/10/2008.

2.- Se practico un Reconocimiento judicial, allí el juez de paz indico lo siguiente: “según el croquis, nos situamos en el lugar del inmueble y en este sitio en un terreno se solicita información a la Sra. Laura Daiana Leguizamón y manifiesta que vive allí en este domicilio o terreno en una vivienda de block con teco de totora desde hace 4 años como dueños, junto a su pareja Pablo Javier Figueroa y una hija de 2 años. Acto seguido hay una vivienda prefabricada y allí vive Felipe Leguizamón que vive allí con su pareja y tres niñas de 8, 4 y tres meses, todos estos dichos son manifestaciones del Sr. José Leguizamón. Acto seguido existen dos terrenos marcados con estacas sin nada mas, sin letreros, sin nombre y con esto se termina el primer predio. Asimismo el otro predio se encuentra sin habitantes, en forma normal con vegetación, se pregunta a los vecinos del lugar sobre de quien es este predio y el otro y mencionan que saben que es de Hoffman y no saben nada mas.”

3.- Testimoniales: ofrecieron las declaraciones de la Sra. Dahiana Yaqueline Reinoso y del Sr. Nicolás Dardo Albornoz.

La primera testigo manifestó que la propiedad pertenece al Sr. Hoffman desde hace más de veinte años, a quien ha visto realizar tareas de limpieza en el terreno. Señaló que distintas personas intentan usurparlo, que actualmente se encuentra ocupado por terceros y que, cuando el Sr. Hoffman coloca postes u otros elementos, se los quitan. Agregó que cada vez que él intenta limpiar el terreno lo desalojan, y que lo reconoce como dueño desde que ella tenía quince años, circunstancia que hoy - con veintiún años- reafirma.

El segundo testigo declaró que el propietario es el Sr. Hoffman, indicando que personas extrañas suelen ingresar al inmueble y ocasionar daños. Precisó que el Sr. Hoffman posee el terreno desde hace aproximadamente veinte años, período durante el cual lo ha visto sembrar y mantenerlo limpio.

5.- Analisis del marco probatorio

De acuerdo con las propias manifestaciones del actor, una vez adquirido el inmueble objeto de la Litis, esto es, desde el año 2008, comenzó a ejercer la posesión por sí mismo. En consecuencia, no podría usucapir únicamente con su propia posesión, sino que requiere valerse de la accesión de posesiones, lo que implica acreditar los actos posesorios de su antecesor.

En este punto, considero que el Sr. Hoffman no ha logrado demostrar de manera suficiente la posesión ejercida por sus antecesores.

Nuestra CSJT estableció con respecto de la prescripción: “Para obtener declaración judicial de dominio del inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 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 tanto, la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el corpus y el animus), 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. 308 C.P.C.C). Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJTuc., sentencia N° 1023 del 23/12/1997” (CSJT, sentencia N° 210 de fecha 28 de marzo de 2001; en idéntico sentido, sentencias N° 356/2014; CSJT, N° 282 del 13/4/2015 y sus citas)

Considero que de acuerdo a la prueba producida no se acreditó la posesión alegada -sucedida- por el término legal. Ello por cuanto para transmitir derechos posesorios -por acuerdo de partes- debe acreditarse el vínculo jurídico y el hecho independiente de la posesión por parte del antecesor, lo que no logró acreditarse fehacientemente y por tanto, no pudo adicionarse al tiempo de posesión alegado por el actor el de su anterior predecesor. Si bien no es necesario demostrar año por año que se ha poseído el inmueble, abarcando en forma exhaustiva todo el plazo de prescripción, resulta lógico requerir que comprendan, que se extiendan, por buena parte de ese lapso (SCBA DJBA 111-77 y ED 116-638)

Asimismo, considero que tampoco se encuentran acreditados actos posesorios propios del actor, limitándose la prueba a testimonios que resultan contradictorios e imprecisos. Ello se evidencia en que el propio actor reconoce haber comenzado a poseer en el año 2008, mientras que la audiencia se llevó a cabo en noviembre de 2021 y, en ella, los testigos afirman que se encontraría en el inmueble desde hace más de veinte años, cuando indefectiblemente antes de eso, según el actor se encontrarían los Sres. Moyano.

Por su parte, la testigo Reinoso declaró que conocía al actor en el inmueble desde que tenía quince años, y al momento de la segunda audiencia -cuando contaba con veintiún años- sostuvo que el mismo habría estado en posesión por más de veinte años. Tal afirmación carece de fuerza convictiva.

Ante esta situación, es importante resaltar que una demanda de prescripción adquisitiva no puede sustentarse únicamente en la prueba de testigos, ya que requiere ser corroborada por evidencia de otro tipo, que formen con ella prueba compuesta. *“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).

De este modo, puedo concluir que el actor no ha logrado probar todos los requisitos que exige nuestro ordenamiento y jurisprudencia a la hora de intentar obtener una prescripción adquisitiva por accesión de posesiones; puntualmente el referido a la posesión ejercida por quienes lo antecedieron en la posesión. Al respecto es de utilidad citar lo que sostiene nuestra jurisprudencia: “ *Cabe el rechazo de los agravios y la confirmación de la sentencia que rechazó la demanda de prescripción adquisitiva veinteñal intentada por quien invocó una accesión de posesiones por vía de cesión de derechos sobre el inmueble objeto del juicio, sin que haya probado el accionante, con el respaldo de prueba compuesta, la ejecución de actos materiales( art. 2384, Código Civil) referidos a la realización de actos posesorios por parte de su predecesor para alcanzar los veinte años requeridos por la ley. Respecto de su antecesor las pruebas solo se aportan en manifestaciones de éste que por sí solas y sin apoyo en otro tipo de prueba, resultan insuficientes ( art. 24, ley 14.159), conforme el art. 308 del CPCC*”. (bbCámara Civil y Comercial Única Nominación Concepción- “ Rivas José s/ Prescripción Adquisitiva”- Fecha: 22/03/2016; Sentencia N°35).

6.- Que por todo lo expuesto, considero improcedente la demanda planteada por la parte actora.

7.- Que con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas al actor vencido.

Por lo que,

**Resuelvo:**

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

II.- Costas, conforme lo considerado

III.-Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**Hágase saber.-**

Actuación firmada en fecha 28/08/2025

Certificado digital:

CN=DIP TARTALO Eduardo Jose, 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>.