

Expediente: **3401/14**

Carátula: **COTIC ADRIANA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **15/04/2025 - 00:00**

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

30716271648513 - MORENO, SILVIA CIRILA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648513 - ANDRADE, MILAGRO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648513 - MORENO, JOSE MIGUEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MORENO DE LLINOS, SERAFINO ROSA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648513 - ANDRADE, INES DESIDERIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20175262858 - LLIMOS LEA PLAZE, CLAUDIA MARCELA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20175262858 - LLIMOS LEA PLAZE, ARTURO RICARDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20175262858 - LLIMOS LEA PLAZE, GUSTAVO JAVIER-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648513 - ANDRADE, JUANA-DEMANDADO/A

90000000000 - LLIMOS, ARTURO RICARDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648513 - ANDRADE, LAURO ELVIRO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648513 - ANDRADEDE ETCHEPAR, TRANSITO MODESTA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648513 - MORENO, JUAN JOSE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

23160742569 - COTIC, ADRIANA-ACTOR/A

30716271648513 - ANDRADE, LUCIANO PEDRO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

ACTUACIONES N°: 3401/14



H102335454904

JUICIO: COTIC ADRIANA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE N°: 3401/14

San Miguel de Tucumán, 14 de abril de 2025

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados “COTIC ADRIANA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. n° 3401/14 – Ingreso: 22/10/2014), de los que

RESULTA:

1. Demanda

Que se presenta el actor GREGORIO FAUSTINO ARAUJO, DNI N°7.024.987 -por intermedio de su letrado apoderado Dr. Gustavo Ariel Ricciuti, conforme Poder General para Juicios obrante en el expediente- e inicia juicio de prescripción adquisitiva sobre el inmueble sito en la localidad LA RINCONADA, COMUNA EL MANANTIAL, DEPARTAMENTO LULES, el cual se encuentra individualizado de la siguiente manera: PADRÓN CATASTRAL N°80169, CIRCUNSCRIPCION I, SECCION Z, LAMINA 59, PARCELA 110 A; con una superficie de 4.566,98 m2. Linda al norte con propiedad de la sucesión de Sofía Vera, al sur con camino vecinal, al este con propiedad de Roberto González, y al oeste con camino vecinal.

Asegura que la propiedad está totalmente cercada, cuenta con instalación de agua y energía eléctrica; posee una vivienda que consta con cuatro dormitorios, cocina, galería y baño. Que en el

predio se realizó reforestación lindera a los alambrados que dan a las calles y existen plantaciones de citrus y hortalizas. Destaca que su poderdante fue quien cercó el terreno, instaló el agua y energía eléctrica, construyó la casa, reforestó y cultivó el inmueble; el que le corresponde por herencia cuya sucesión hereditaria proviene desde su bisabuelo.

En su relato de los hechos, cuenta el letrado que el Sr. Araujo posee animus-domini, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde hace más de 30 años, cumpliendo los requisitos del art. 2351 del Código Civil y cc. Que viene realizando actos posesorios, como los descriptos.

Afirma que en fecha 12/07/1987, en carácter de dueño y poseedor del inmueble, celebró con la Sra. Julia Rosa Lizarraga, DNI N°5.293.255, un contrato por el cual el accionante cedió en préstamo precario la finca en cuestión; y que también suscribieron un inventario donde consta la vivienda, lo construido en ella, los bienes muebles y las plantaciones.

Asevera que en agosto de 2008, la escribana Beatriz Adriana Blasco, titular del registro N°15, realizó una constatación en el predio en cuestión, donde los vecinos reconocen al actor como dueño de la propiedad y poseedor en forma pública, pacífica e ininterrumpida de la misma y que el Sr. Araujo realizó el cercado en su totalidad, la instalación de agua y energía eléctrica, construyó la vivienda que existe en el inmueble.

Ofrece pruebas y cita derecho que estima pertinente.

2. Trámite procesal posterior

Así, mediante proveído de fecha 12/03/2015 se dispuso librar los oficios correspondientes a fin de determinar quiénes figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis (conf. art. 24 inc. a Ley 14.159).

Por presentación del 18/06/2015, el Registro Inmobiliario de Tucumán informó que el Padrón N°80169 no correspondía a un antecedente registral. Mientras que la Dirección General de Rentas comunicó que registraba como contribuyente del impuesto inmobiliario a la Sra. Andrade Juana (fs. 40). Por su parte, la Dirección General de Catastro informó -mediante escritos del 23/07/2015- que el Padrón Catastral N°80169 no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, y que registra como Titular Dominial a la Sra. Andrade Juana; asimismo, que existe plano de prescripción adquisitiva N°54835/08 a nombre de Araujo Gregorio Faustino, sin que consten datos de inscripción del Registro Inmobiliario. Finalmente, la Comuna del Manantial comunicó que de acuerdo a sus registros, el inmueble Padrón N°80169, Matrícula N°9824, Orden N°75 está asentado a nombre de Juana Andrade (fs. 51).

Así, por proveído del 06/08/2015 se tuvo identificado el inmueble objeto de litis como el sito sobre camino público ubicado en la Rinconada - Comuna El Manantial, Dpto. Lules, identificado con los siguientes datos: Nomenclatura Catastral: Padrón: 80169, Matrícula: 9824, Orden: 75, Circ. I, Secc. Z, Lam. 59, Parc. 110A. A su vez, se dispuso requerir a la Dirección de Catastro que se sirva remitir un certificado catastral de la propiedad de marras y librar oficio a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal a los fines de que se sirva informar el último domicilio registrado de Juana Andrade.

A continuación, el día 19/08/2016 se presenta la actora ADRIANA COTIC, DNI 14.480.217 -por intermedio de su letrado apoderado Dr. Carlos Edgardo Olivera conforme Poder General para Juicios y Trámites Administrativos, obrante en autos- y alega que, conforme Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios, Hereditarios y Litigiosos, la Sra. Cotic es cesionaria de las acciones y derechos que le correspondían o podían corresponder al actor en autos, Sr. Gregorio Faustino Araujo -sustituyendo al mismo- para intervenir y tramitar las presentes actuaciones y ejercer las acciones y derechos que le correspondían y en el mismo grado de prelación.

Acreditado el fallecimiento del Sr. Araujo, y apersonándose en fecha 16/08/2018 con nuevo letrado apoderado, Dr. Antonio José Haskour Bittar -conforme Poder General para Juicios acompañado-, se tuvo a la Sra. Cotic como cesionaria de los Sres. Ricardo Horacio Araujo (DNI 11.909.205), Liliana Patricia Araujo (DNI 12.622.956), Luis Eduardo Araujo (DNI 13.950.555), Gregorio Javier Araujo (DNI 23.238.185) y Paula Zulema Araujo (DNI 24.059.637), quienes revisten la condición de herederos del actor fallecido Gregorio Faustino Araujo (DNI 7.024.987), conforme proveído de fecha 30/08/2018.

Remitidos los autos a Mesa de Entradas a los fines de su recaratulación, por providencia de fecha 05/10/2018 se dispuso hacer a la prueba anticipada de declaración de la testigo Julia Rosa Lizárraga, la que se llevó a cabo el día 30/10/2018.

Atento que la Secretaría Electoral informó que Juana Andrade no registraba antecedentes en sus archivos (fs. 108 vuelta), en fecha 10/05/2019 se ordenó librar oficio al RE.NA.PER. a los fines que se sirva informar el último domicilio de la citada, y en fecha 05/06/2019 se ordenó librar oficios con el mismo objeto al Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, y a Mesa de Entradas de los distintos centros judiciales a los fines de que se informen si se encuentra iniciado el sucesorio de la citada.

A fs. 128, Mesa de Entradas del Centro Judicial Capital informó que se registran sucesiones a nombre de "Andrade Juana Evangelista, Andrade Juana de Dolores, Andrade Juana Lucía, Andrade Juana Lucila y Andrade Juana Dolores".

Ante ello, a pedido de la accionante, por providencia de fecha 12/08/2019, se dispuso librar oficio al Juzgado de Familia y Sucesiones de la IV° Nominación, a fin de que se sirva informar si en los autos "ANDRADE JUANA DOLORES S/ SUCESION" (EXPTE. N°124968, año 1949, iniciado el 02/03/1949) se dictó declaratoria de herederos y en caso afirmativo, informe nombre, DNI y domicilio de los mismos. Informando dicho Juzgado que todas las causas sobre sucesión fueron radicadas en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación (conf. Acordada N°61/2012), se libró oficio a esta última unidad judicial, la que acompañó copias certificadas de las resoluciones recaídas en autos (fs. 147/166).

Atento lo informado, el día 09/12/2019 se ordenó librar oficio al Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, a fin de que se sirva informar el último domicilio de MILAGRO ANDRADE, LAURO ELVIRO ANDRADE, TRANSITO MODESTA ANDRADE DE ETCHEPAR, LUCIANO PEDRO ANDRADE, INES DESIDERIA ANDRADE, SERAFINA ROSA MORENO DE LLINOS, JUAN JOSE MORENO, JOSE MIGUEL MORENO y SILVIA CIRILA o CIRILA SILVIA MORENO, debiendo informar si se encontraren fallecidos. Atento el informe negativo de dicha entidad, se dispuso librar oficio en iguales términos a la Secretaría Electoral (proveído de día 24/07/2020). Siendo que no se obtuvo respuesta, en fecha 21/04/2021 se ordenó librar oficio de iguales características a la Policía de Tucumán y a la Policía Federal, Delegación Tucumán, informando la primera que no tiene registro de los citados (presentación de fecha 27/04/2021).

Razón por la cual el día 15/06/2021 se publicaron edictos en el Boletín Oficial por el término de diez días. Cumplido el plazo, en fecha 11/08/2021 se dispuso remitir los autos a la Defensoría Oficial que por turno corresponda.

Así, mediante presentación del 24/08/2021 se presenta el Dr. Roberto Paz, Defensor Oficial Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación y plantea caducidad de la instancia, la que fue rechazada por resolución del 29/10/2021.

Reabiertos los plazos procesales que fueron suspendidos al tratar la caducidad impetrada, por providencia del 22/12/2021 se tuvo por incontestada la demanda por los ausentes. Asimismo, y atento lo informado por la Secretaría Electoral en fecha 15/06/2021 se ordenó librar oficio a Mesa de Entrada Civil, a los fines de que se sirva informar si se encuentra iniciado el sucesorio de MORENO SERAFINA ROSA, M.I. N°8.958.145, fallecida el 06/08/1991, y de MORENO CIRILA SILVIA, M.I. N°2.527.994, fallecida el 23/05/2006. Así, informó el día 15/02/2022 que no se encontraba abierto el sucesorio de Cirila Silvia Moreno; y atento lo informado en relación a Serafina Rosa Moreno, se libró oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación a fin de requerir informe si en el juicio caratulado "MORENO VDA. DE LLIMOS SERAFINA ROSA C/ S/ Z - SUCESION", EXPTE. N°3140/94, con fecha de inicio 06/10/1994, corresponde al causante con M.I. N°8.958.145, si se dictó declaratoria de herederos, debiendo indicar en caso afirmativo, sus nombres, DNI y domicilios en caso de contar con tales datos. Dicha unidad judicial informó que se dictó sentencia de declaratoria de herederos el 21/12/1994, siendo declarados herederos ARTURO RICARDO LLIMOS, DNI 8.180.595, con domicilio en Pje. Jorge Newberry 243, San Miguel de Tucumán y que la causante en autos SERAFINA ROSA MORENO VDA. DE LLIMOS tiene DNI N°8.958.145 (presentaciones de fechas 13/04/2022 y 15/06/2022).

Por ello, por providencia de fecha 15/06/2022 se ordenó correr traslado de la demanda a este último por el término de 6 días.

Corrido traslado, en fecha 28/09/2022 se presentan CLAUDIA MARCELA LLIMOS LEA PLAZE, DNI 22.073.994, ARTURO RICARDO LLIMOS LEA PLAZE, DNI 21.150.937, GUSTAVO JAVIER LEA PLAZE, DNI 25.735.417, con el patrocinio letrado del Dr. Julio Roberto Gramajo, en calidad de herederos de ARTURO RICARDO LLIMOS, designando como apoderada común a Claudia Marcela Llimos Lea Plaze, y plantean caducidad de instancia, la que fue declarada abstracta por resolución de fecha 14/03/2023.

Reabiertos los términos procesales, que fueron suspendidos para la tramitación de la caducidad impetrada, por providencia del 09/05/2023 se tuvo por incontestada la demanda en relación a ARTURO RICARDO LLIMOS LEA PLAZE, CLAUDIA MARCELA LLIMOS LEA PLAZE y GUSTAVO JAVIER LLIMOS LEA PLAZE. Asimismo, se ordenó abrir la causa a pruebas y se convocó a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

Radicados los autos en este Juzgado en virtud del Punto V° de la Acordada 245/24, la primera audiencia se llevó a cabo el día 27/06/2024, con la presencia de la actora Adriana Cotic junto con su letrado apoderado Dr. Antonio José Haskour Bittar, los Sres. Claudia Marcela, Arturo Ricardo y Gustavo Javier Llimos Lea Plaze (herederos de Moreno de Llimos Serafina Rosa) junto con su letrado patrocinante Dr. Julio Roberto Gramajo y la Dra. Susana Ruiz, Auxiliar de Defensor Oficial Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación, por los ausentes.

No existiendo conciliación entre las partes, se proveyeron las pruebas:

1. De la actora:

a. Informativa:

b. Documental: Producida.

c. Testimonial

d. Inspección Ocular

e. Documental: Producida.

2. De la Defensoría:

a. Documental: Producida.

Celebrado el acto de la segunda audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de la Causa para Definitiva el día 19/11/2024, con la parte actora acompañada con su letrado apoderado, los herederos de Serafina Rosa Moreno de Llimos con su letrado patrocinante y una vez iniciada la audiencia el Dr. Roberto Paz, en su carácter de Defensor Oficial Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación. Se produce la prueba testimonial ofrecida. Acto seguido, se dio por concluido el término probatorio y alegaron las partes presentes cada una por su orden.

Emitido dictamen de la Sra. Agente Fiscal de la II° Nominación y abonados los derechos fiscales correspondientes, la presente causa queda en estado de dictar sentencia. Y,

CONSIDERANDO:

1. Traba de litis

Que se presenta la parte actora ADRIANA COTIC, DNI 14.480.217, en carácter de cesionaria de las acciones y derechos que le correspondían o podían corresponder al actor original GREGORIO FAUSTINO ARAUJO, DNI N°7.024.987. En su momento, el Sr. Araujo inició demanda de prescripción adquisitiva sobre el inmueble sito sobre camino público ubicado en la Rinconada - Comuna El Manantial, Dpto. Lules, identificado con los siguientes datos: NOMENCLATURA CATASTRAL: PADRÓN: 80169, MATRÍCULA: 9824, ORDEN: 75, CIRC. I, SECC. Z, LAM. 59, PARC. 110A. Alega que posee animus-domini, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde hace más de 30 años, cumpliendo los requisitos del art. 2351 del Código Civil y cc. Que viene realizando actos posesorios en el inmueble tales como cercamiento del terreno, instalación de agua y energía eléctrica, construcción de la casa, reforestación y cultivo del inmueble; y que el mismo le corresponde por herencia, desde su bisabuelo.

Librados los oficios correspondientes, surge como contribuyente y titular dominial la Sra. Juana Andrade, sin otros datos. Identificados sus sucesores declarados en los autos caratulados "ANDRADE JUANA DOLORES S/ SUCESION" (EXPTE. N°124968, año 1949, iniciado el 02/03/1949)", se ordenó citar por edictos a MILAGRO ANDRADE, LAURO ELVIRO ANDRADE, TRANSITO MODESTA ANDRADE DE ETCHEPAR, LUCIANO PEDRO ANDRADE, INES DESIDERIA ANDRADE, SERAFINA ROSA MORENO DE LLINOS, JUAN JOSE MORENO, JOSE MIGUEL MORENO y SILVIA CIRILA o CIRILA SILVIA MORENO. Publicados los mismos sin que se apersonen, toma intervención por los ausentes la Defensoría Oficial Civil, Comercial y Laboral de la IV° Nominación, teniendo por incontestada la demanda el día 22/12/2021.

Tomado conocimiento del fallecimiento de la Sra. MORENO CIRILA SILVIA, DNI 02527994, se ofició a Mesa de Entradas Civil, que comunicó que no se encontraba abierto el sucesorio de la causante.

A su vez, tomado conocimiento del fallecimiento de la Sra. MORENO SERAFINA ROSA, se identificó a su heredero ARTURO RICARDO LLIMOS, DNI 8.180.595, a quién se corrió traslado de la demanda. Se apersonan en calidad de herederos los Sres. CLAUDIA MARCELA LLIMOS LEA PLAZE, DNI 22.073.994, ARTURO RICARDO LLIMOS LEA PLAZE, DNI 21.150.937, GUSTAVO JAVIER LEA PLAZE, DNI 25.735.417, con el patrocinio letrado del Dr. Julio Roberto Gramajo, y plantean caducidad. Declarada abstracta la misma, se tiene por incontestada la demanda por su parte en fecha 09/05/2023.

Respecto de los titulares dominiales del inmueble, cabe decir que tanto el Registro Inmobiliario de Tucumán como la Dirección General de Catastro informaron oportunamente que no existe registro para el padrón n°80169. Situación corroborada al momento de la presente, mediante la consulta de las páginas web de las respectivas entidades.

2. Encuadre Jurídico

Preliminarmente, y atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante C.C.C.N.), cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en su art. 7: “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 disposición 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.”.

En este marco, el sub-lite será juzgado -por principio- a la luz de la legislación derogada, esto es el Código Civil (ley 340 y modif., en adelante C.C.), que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, C.C.C.N.; Aída Kemelmajer de Carlucci, en “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 158).

Ello sin perjuicio que la nueva legislación sea considerada como un trascendente aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse.

De este modo, atento la traba de litis, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 4015 del C.C., que dispone que la posesión debe ser continua por 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe (lo que se reitera en el actual art. 1899 del C.C.C.N.).

Así, quien pretende adquirir el derecho real de dominio por este modo excepcional, deberá probar el cumplimiento de los elementos legalmente exigidos para ello, esto es la posesión (corpus y ánimos) y el transcurso del tiempo.

En cuanto a la posesión, esta debe ser ostensible y continua (art. 1900 C.C.C.N.). El código de Vélez Sársfield, además exigía que fuera ininterrumpida (art. 4016 C.C.). Cabe entender que la exigencia de “continuidad” del art. 1900 actual cubre también la de “ininterrupción”, pues una posesión interrumpida no es continua.

A ello, cabe agregar que, por ser este un tipo de proceso en el que está interesado el orden público, la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJT., sentencia N° 1023 del 23/12/1997 en autos “López de López, Ana María vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción Adquisitiva”. En idéntico sentido: CSJT., sentencia N° 210 de fecha 28/03/2001, sentencias N°356/2014; N° 282 del 13/4/2015 y sus citas).

Asimismo, corresponde tener presente que la Ley N°14.159 establece en su art. 24 una serie de reglas para los juicios de adquisición de dominio de inmuebles, como el de autos. En concordancia, el CPCCT (ley 9.531) contiene una serie de normas específicas aplicables a esta clase de procesos (art. 475 a 479).

En base a tales consideraciones, pasará a continuación a analizar y valorar las pruebas producidas en autos.

3. Plano de Mensura

Considero suficiente a los fines del art. 24, inc. b) de la Ley 14.159 y art. 476, inc. 2), del CPCCT, el Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°54835/08, presentado por el demandante original de autos, Sr. Araujo, habiendo sido confeccionado por el Agrimensor Carlos A. Molina y aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 20/10/2008 -por el Agrimensor Julio Rodolfo Molina- en el marco del Expediente N°26749-M-08.

Así se tiene por identificado al inmueble sobre el que la Sra. Cotic pretende prescribir como el de Padrón N°80169, Matrícula: 9824, Orden: 75, Circ: I, Sec: Z, Lám: 59, Parc: 110A, Ubicación: Camino Público ubicado en la Rinconada - Comuna El Manantial, Dpto. Lules. Asimismo, se tiene por cierta la superficie y los linderos que constan en el mismo. Tengo presente que en audiencia del 27/06/2024, la parte actora indicó como domicilio el de calle José María del Campo altura 800.

Si bien el plano de mensura identifica al inmueble conforme a derecho, tengo presente que la posesión no se prueba con la “confección y suscripción de los planos de mensura”. El plano -en principio-, no constituye acto posesorio sino que se trata de un acto voluntario y ejecutado al solo fin de promover este juicio (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, “Perez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. n°638/06, sentencia n°537 del 26/09/2017).

4. Cesión de derechos

Preliminarmente y atento la traba de la litis, siendo la Sra. Cotic cesionaria de los herederos del actor fallecido Gregorio Faustino Araujo, conforme proveído del 30/08/2018, resulta evidente que la actora alega una accesión de posesiones.

En este sentido, cabe tener presente que el poseedor no necesita acreditar que el número de años de posesión exigidos ha transcurrido en su totalidad en su propia cabeza, sino que puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores, siempre y cuando se reúnan los requisitos propios de la unión o accesión de posesiones (art. 2475 y 2476 C.C., art. 1901 C.C.C.N.).

En efecto, cuando una posesión pasa (y continúa) de manos de un primitivo poseedor al actual, sea a título universal o singular, se produce la denominada “accesión de posesiones”; es decir la unión o suma de dos posesiones a los fines de alcanzar el tiempo legalmente exigido para adquirir por prescripción.

Al respecto tiene dicho nuestra jurisprudencia: “Quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 1901 del CCCN, ex art. 2475 y 2476 del CC), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa.” (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, “Perez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°638/06, sentencia n°537 del 26/09/2017).

A lo que cabe agregar que la Corte Suprema de Justicia dictaminó: “La accesión o unión de posesiones requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión; es

facultativa, la ley le concede al poseedor actual la facultad de unir el tiempo de la posesión de su autor a la suya propia; además debe existir un vínculo jurídico entre ambas posesiones, es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido entre los dos poseedores, que justifique la accesión (compra, permuta, cesión, donación, etc.). También ambas posesiones deben ser contiguas, es decir que no hayan sido interrumpidas, debiendo seguir la una inmediatamente a la otra.” (Corte Suprema de Justicia, “Orell Raúl Vicente y otros s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°3/16, sentencia n°2199, del 21/11/2019).

De este modo, son requisitos necesarios para la accesión de posesiones que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión, contiguas e inmediatas (que no hayan sido interrumpidas), unidas por un vínculo jurídico válido.

En la especie, a los fines de acreditar la cesión alegada, la parte actora acompañó como prueba documental (cuaderno de prueba A2), la Cesión de Derechos y Acciones Posesorios y Litigiosos, de fecha 20/04/2016, Escritura N°114 pasada por ante Escribana Pública Beatriz Adriana Blasco de Haro, Escribana Titular del Registro N°15.

De la misma surge que los Sres. Ricardo Horacio Araujo, DNI 11.909.205, Liliana Patricia Araujo, DNI 12.622.956, Luis Eduardo Araujo, DNI 13.950.550, Gregorio Javier Araujo, DNI 23.238.185 y Paula Zulema Araujo, DNI 24.059.637, en su calidad de herederos y cesionarios de su progenitor Gregorio Faustino Araujo, en los autos caratulados “ANDOLE ZULEMA BLANCA S/ SUCESION”, con trámite por ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación, Expediente N°3531/12, a mérito de la Cesión de Derechos y Acciones Hereditarios y Gananciales, instrumentada mediante escritura n°67 del 01/04/2014, pasada ante la misma escribana, ceden y transfieren a la señora Adriana Cotic, DNI 14.480.217, la totalidad de los derechos y acciones posesorios, que tienen, les corresponden y/o pudieran corresponderles como continuadores de la posesión que en vida ejerciera su progenitor respecto del inmueble ubicado en La Rinconada, Comuna El Manantial, Departamento Lules sobre Camino Público, con las medidas que constan en el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N°54835/08, aprobado por la Dirección de Catastro en el Expediente N°26749-M-08, Nomenclatura Catastral: Padrón 80169, matrícula 9824, orden 75, circ. I, secc. Z, lam. 59, parc. 110 A.

De este modo, no hay duda que la cesión fue efectuada por los herederos del actor, y respecto del inmueble objeto de la litis.

Sin embargo, no basta la cesión aducida para que la actora adquiera el derecho real de dominio que pretende. Ello por cuanto, este tipo de acción persigue obtener una declaración judicial de dominio de una situación de hecho acontecida, basándose para ello en las pruebas aportadas por quien asegura ser poseedor.

Al respecto, ha dicho la jurisprudencia: “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados,

ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.” (Cámara Civil y Comercial Común, Concepción, Sala Única, “Arroyo Elena Hermelinda vs. Sueldo Chapa Martín Humberto y Otros s/ Reivindicación”, sentencia n°106 del 30/06/2016).

Por lo que, a los fines de la resolución de la presente, resulta necesario determinar si la posesión esgrimida se encuentra verdaderamente acreditada, ya que corresponde a la demandante probar no tan sólo los actos posesorios propios sino también los de su antecesor. A la vez que recae en los demandados la carga de probar que dicha posesión fue interrumpida, de conformidad con el art. 3987 del C.C. que dispone: “la interrupción de la prescripción, causada por la demanda”. Con mayor claridad el actual art. 2546 del C.C.C.N. establece: “el curso de la prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor”.

5. Prueba de la posesión

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 4015 del C.C. (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se repiten en el actual art. 1899 del C.C.C.N.

Por ello, atento los términos en que fue trabada la litis, a los fines del cómputo del plazo establecido en la ley, resulta indispensable que el actor acredite en debida forma el inicio de la posesión que invoca y que desde tal fecha mantiene la misma con las cualidades exigidas para este instituto; esto es, con carácter público, pacífico e ininterrumpido. Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que, en este medio de adquisición del dominio, la prueba debe ser contundente, clara y convincente, como ya se dijo.

A los fines de acreditar la posesión del Sr. Araujo, tengo presente la prueba documental aportada en su escrito de demanda y que la Sra. Cotic ofrece en el cuaderno de prueba A2 y A5.

Así, tengo a la vista el contrato de tenencia precaria e inventario manuscritos de fecha 12/07/1987, suscriptos por el Sr. Gregorio Faustino Araujo, y la Sra. Julia Rosa Lizarraga, por el cual el Sr. Araujo en su calidad de “propietario” cedió en préstamo con carácter precario el inmueble objeto de litis, por cuanto consta en el contrato que se trató del “padrón n°80169, I-Z-59-110A”, junto con “una vivienda con todo lo detallado en informe por separado” a la Sra. Lizarraga; y esta última se obligó a devolver ante el simple pedido del propietario con una antelación de 15 días antes de la desocupación. Y del inventario adjunto surge como parte del inmueble: “1) 202,29 m. de cerca perimetral 2) plantas de citrus, 3) plantas de frutales, 4) vivienda antigua reparándose”. Citada la Sra. Lizarraga, procedió a ratificar que la firma inserta en dicho contrato sí le pertenece, en audiencia de fecha 30/10/2018.

Siendo el mismo un instrumento privado sin fecha cierta -por cuanto sus firmas no fueron certificadas-, carece de la eficacia probatoria suficiente para acreditar la posesión del Sr. Araujo,

desde el año 1987, como pretende la actora. Sabido es que la eficacia probatoria de los instrumentos privados (aún la de los reconocidos), principia desde su fecha cierta respecto a los terceros, la que se adquiere el día en que acontece un hecho del que resulta consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después, lo que en la especie aconteció con la audiencia del 30/10/2018. Más aún, dicho instrumento no acredita que el Sr. Araujo haya tenido la posesión en ese momento, sino más bien se trata de una exteriorización de su animus domini al denominarse “propietario” y en tal calidad otorgar la tenencia precaria a la Sra. Lizarraga, pero que no prueba la tenencia del corpus del inmueble. Y, como ya se dijo, ambos elementos forman parte de la posesión.

Avanzando con el análisis probatorio rendido en la causa, tengo en consideración que la citada declaró en esa oportunidad que: “siempre he sabido que era don Gregorio Araujo el dueño”, dijo que “cuando yo fui ahí ya estaba hecha, construida la casa. Las plantas las poníamos nosotros. Había una quinta de frutales que pusieron los dueños. La instalación de agua y demás creo que la pusieron los dueños. La instalación de agua y demás ya estaban cuando yo fui, pero tiramos un poco para adentro del terreno el caño del agua.”. Afirmó que vivió ahí desde el año 1982, con sus hijos por indicación del dueño, hasta cinco años antes de su declaración, es decir aproximadamente el año 2013. Finalmente, expuso que el hijo del Sr. Araujo les dijo que tenían que desocupar, pero que “no sabe quién compró ahí”.

Con relación a esta prueba testimonial, es sabido que ella, por sí sola, no alcanza a probar el animus domini ni el corpus del prescribiente. Ello por cuanto, el art. 24 inc. c de la Ley n°14159 dispone que en los juicios de adquisición de dominio de inmuebles “Se admitirá toda clase de pruebas, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”. De este modo, si bien surge de la declaración de la Sra. Lizarraga, que ella siempre supo que el dueño era el demandante original de autos y que vivió en el inmueble objeto de litis desde el año 1982, lo cierto es que sus exposiciones deben tener comprobación suficiente en las demás pruebas rendidas en autos. Es que el sentenciante no debe valorar solamente un medio de prueba, o todos los medios de prueba por separado, sino que debe generar una convicción desprendida de un conjunto probatorio homogéneo (cfr. C.S.J.T. sentencia n°331 del 31/05/2011).

De este modo, a los fines de tener por acreditada la posesión desde el año 1982, era fundamental que el Sr. Araujo -en su calidad de demandante-, o la Sra. Cotic como su cesionaria, acreditaran los actos posesorios realizados en el inmueble desde esa fecha, lo que no aconteció en autos.

Tengo en consideración que el Sr. Araujo expuso ser heredero del inmueble desde su bisabuelo, pero que no acompañó ninguna prueba que permita acreditar sus dichos. Como así tampoco se acreditó que efectivamente haya sido él quien construyó la casa cedida a la Sra Lizarraga, o quien instaló la red eléctrica o de agua; existiendo como única prueba la declaración testimonial de la Sra. Lizarraga, de la que ya se dijo, resulta insuficiente.

No obsta tales conclusiones, el Certificado de Libre Deuda de la Comuna El Manantial de fecha 20/11/2013, por cuanto aún cuando acredita que el inmueble Padrón N°80169 no adeuda contribuciones, teniendo abonados los mismos hasta el mes de diciembre de 2007, ello no implica la posesión del Sr. Araujo, por cuanto pueden haber sido abonados por cualquier ocupante del inmueble. Nótese que el Sr. Araujo no acreditó haber tenido en su posesión las boletas correspondientes, ni tampoco que fue él mismo quien las pagó, ni surge esta información del certificado acompañado.

Así, tampoco sirve para acreditar la posesión el Acta de Requerimiento del Sr. Gregorio Faustino Araujo (Escritura N°398), de fecha 03/08/2008, pasada por ante la Escribana Pública Beatriz Adriana Blasco de Haro, titular del Registro N°15. De ella surge que el Sr. Araujo expuso “que es poseedor en forma pública, pacífica e ininterrumpida de un inmueble ubicado en La Rinconada, departamento Lules, sobre calle pública hoy denominada José María Del Campo, padrón inmobiliario 80169, de una superficie aproximada de 7000 metros cuadrados. Que en el mismo realizó el cercado, instalación de agua y energía eléctrica. Construyó la vivienda que existe en el inmueble se realizó reforestación en los límites”. Que apersonada la escribana en el inmueble objeto de litis, constató que el inmueble se encuentra cercado con palmeras en sus límites y que existe una vivienda de material. Expresa en la escritura que “soy atendida por una señora que se identifica como JULIA ROSA LIZARRAGA, DNI 5.293.255, quien manifiesta que se encuentra habitando la vivienda en su carácter de tenedora precaria, reconociendo como dueño al señor Gregorio Araujo, desde el año 1983 y que vive con su hija, la señora Fernanda del Carmen Barrionuevo, DNI 30.117.878.”. Asimismo, expresó la notaria que encontrándose presentes los testigos MYRIAN MERCEDES BARRIONUEVO, DNI 22.914.670, GUSTAVO LUIS SOBRAL, DNI 8.489.915, y RAMON HIPOLITO BARRIONUEVO, DNI 21.914.508, ratifican los dichos del requirente.

Como puede apreciarse, en dicho instrumento sólo constan las manifestaciones unilaterales del Sr. Araujo y declaraciones testimoniales, tanto de la Sra. Lizarraga como de los demás testigos presentes. Y si bien la escribana pública constató que el inmueble se encuentra cercado con palmeras y que existe una vivienda de material, no se encuentra acreditado que el Sr. Araujo haya sido quien haya efectuado tales actos, como ya se dijo.

Sin embargo, tengo presente que adjuntó boletas del impuesto inmobiliario con su correspondiente sello de pagado, del inmueble padrón 80169, que se encuentran a nombre de Andrade Juana, del año 2013 (períodos 01 a 12). Nótese que surge de las mismas que el padrón adeuda períodos desde el 01/08 al 11/13.

Cabe precisar que el pago de los impuestos constituye un elemento objetivo que exterioriza el "animus domini". En efecto, el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. En sentido concordante, una disposición similar está contenida en el art. 478 del CPCCT. Sin embargo, a los fines de cumplir con su validez probatoria, deberá ser complementado con otras probanzas de actos posesorios.

Al respecto dijo la jurisprudencia: “En cuanto a las boletas de pago de impuestos y servicios lo primero que hay que recordar es que “por sí mismas las facturas de servicios públicos así como las boletas de pago de impuestos están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada una posesión, pues tales instrumentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba, con mayor razón resultan inapropiadas e inconducentes en el caso analizado. 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. Es que para adquirir la posesión ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por lo tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). El cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del animus domini del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (cfr. Gómez, Manuel J., El régimen procesal de la prescripción adquisitiva”, LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., “El proceso de usucapión”, pág. 165/166)” (CSJT sentencia N° 210 de fecha 28/3/2001)” (ver, entre otras, Sent. N°353/2024 de este alto

Tribunal).” (Corte Suprema De Justicia en los autos “Martorell, Mario Gustavo vs. Nieva, Ramon Jesus y Provincia De Tucuman s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°11/22, sentencia n°1507 del 29/10/2024).

Por lo que esta prueba, conjuntamente con las declaraciones testimoniales, me permite tener por acreditada la posesión del Sr. Araujo desde el 26/11/2013 (fecha de pago más antigua de las boletas acompañadas).

Ahora bien, a los fines de acreditar su posesión, la Sra. Cotic acompañó la Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos (Escritura N°114), ya mencionado, y Acta de Entrega de Inmueble y Toma de Posesión (Escritura N°116 de fecha 22/04/2016). De la que surge que los herederos realizaron formal entrega del inmueble de la litis a la Sra. Cotic, quien tomó posesión del mismo, recibiendo y manifestando conformidad.

Y si bien dicho instrumento no da cuenta de la posesión, sirve de indicio a los fines de determinar la época en la cual se comenzó a poseer, por cuanto genera la presunción de que el inicio de la posesión tuvo lugar en la fecha del título (22/04/2016), salvo prueba en contrario, la que no se produjo en autos (conf. art. 4003 C.C., y en igual sentido art. 1898 C.C.C.N.). En este sentido tiene dicho la jurisprudencia: “Si bien estos instrumentos -escrituras públicas de cesión de acciones y derechos hereditarios efectuados por los herederos del titular registral a favor del actor- efectuados no son un modo de adquisición de la posesión, porque esta no se da con palabras, sirven de causa a la adquisición de la posesión y aportan un indicio claro de la época en que el actor comenzó a poseer el inmueble objeto de este juicio, más aún cuando estamos ante instrumentos públicos que tienen fecha cierta.” (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 1, “Herederos De Reyes Clemente Casto s/ Prescripción Adquisitiva”, sentencia n°186 del 16/05/2017).

Y en esta causa no existe elemento de prueba alguno que contradiga que la actora, como continuadora de la posesión del actor originario, adquirió la posesión del inmueble en la fecha de celebración de la mencionada Escritura Pública.

Es más, la presunción resulta corroborada con el pago regular de tributos (impuesto inmobiliario) y servicios, conforme surge de la prueba informativa ofrecida (cuaderno de prueba A1).

Así, por presentación del 01/08/2024, la Dirección General de Rentas informó que el Padrón Inmobiliario y Cisi Comunal 80169, tiene como contribuyente a Andrade Juana desde el 01/01/1974; que no registra deuda en los períodos 01/2019 a 07/2024, y que las copias aportadas coinciden con las fechas de pago para los períodos fiscales 2021, 2022 y 2023. Por su parte, EDET comunicó -mediante presentación del 09/09/2024- que la titular del servicio N°548813, del domicilio Calle José María Campo N°800, La Rinconada, El Manantial, es la Sra. Adriana Cotic, desde el 21/12/2017, siendo la titular anterior la Sra. Fernanda del Carmen Barrionuevo, desde fecha 07/06/2012 al 21/12/2017, y que las facturas de energía adjuntas y la solicitud de cambio de titularidad son las emitidas por dicha compañía.

Vale aclarar que a los efectos de acreditar la posesión, no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo exigido, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

Así, se ha resuelto: “No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido

con los extremos legales de la prescripción adquisitiva, exteriorizando con ello el animus domini.” (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 3, “Serrano María Belén s/ Prescripción Adquisitiva”, sentencia n°569 del 18/12/2014).

Tengo presente que habiendo ofrecido prueba testimonial (cuaderno de prueba A5), la que se produjo en audiencia de fecha 19/11/2024, los demandados formularon tacha del testigo Raúl Adrián Ruiz, por ser contradictorio en sus dichos, la que corresponde receptor. En efecto, declara el Sr. Ruiz primeramente que no conoce a la Sra. Adriana Cotic, y luego que ella los contrató de parte del Ingeniero Assa para la construcción de una vivienda prefabricada en el inmueble objeto de litis. Repreguntado sobre el tema, expresa que la tarea fue encomendada por el Sr. Assa. De este modo, su declaración no será tenida en cuenta en esta sentencia.

Sin perjuicio de ello, los demás testigos son coincidentes en situar a la Sra. Cotic y su esposo, Ingeniero Assa, en el inmueble objeto de litis desde el año 2016, dando suficiente razón de sus dichos.

En este sentido, el Sr. Ramón Ruiz afirmó que fue llevado por su hermano a trabajar ahí, para construir una vivienda prefabricada, por cuanto existía en el terreno una vivienda deteriorada en la que vivía una familia con 3 hijos. El Sr. Gimenez también dijo que en el inmueble vivía actualmente la Sra. Barrionuevo con dos o tres hijos adolescentes. Y por su parte, la Sra. Gonzalez afirmó que vió a una “señora joven con sus hijos y pareja”.

Destaco que el Sr. Paez expuso que la asesoró a la Sra. Cotic respecto de la viabilidad de la compra del inmueble en el año 2016, y que supo que realizó la compra “a un Sr. Araujo”, lo que resultaría coincidente con la Escritura acompañada. Y que si bien, el Sr. Gimenez dijo saber que los anteriores dueños eran los Araujo, no supo explicar cómo tuvo conocimiento de esto.

Lo expuesto por los testigos, se encuentra corroborado por lo constatado por el Juzgado de Paz de Yerba Buena, en ocasión de realizarse la inspección ocular en fecha 08/08/2024. En efecto surge del acta acompañada en el cuaderno de prueba A4 que “Soy atendido por la Sra. Barrionuevo Fernanda Del Carmen, quien se identifica y me permite el ingreso manifiesta que vive en el inmueble hace más de 30 años aproximadamente. Se encuentra en carácter de cuidadora, que es casera dispuesta por la Sra. Cotic desde el año 2018, ya que manifiesta que antes vivían acá en el terreno pero en otra vivienda que ahora está en desuso que cuando la casa vieja se estaba derrumbando, la Sra. Cotic le construye dentro del terreno una prefabricada de madera para que continúe viviendo y cuidando el lugar manifiesta que primero vivían su madre la Sra. Lizarraga Julia Rosa quien era la primera cuidadora, puesta por el Sr. Gregorio Araujo, que era el 1° dueño según manifiesta, que en el año 2016 la Sra. Cotic compró junto a su esposo todo el terreno al Sr. Araujo. La sra. manifiesta residir ahora en la nueva construcción, junto con sus tres hijos y su marido (su pareja)...”.

De este modo, haciendo una valoración global de la prueba producida, teniendo especialmente en cuenta la exigencia de “prueba compleja” (art. 24, inc. “c”, Ley N° 14.159), y según las reglas de la sana crítica en materia probatoria (art. 40, CPCC), considero que se encuentra acreditada la posesión de la Sra. Cotic. el 22/04/2016.

Por último, corresponde aclarar que, al no haberse producido en autos ningún acto que importe una interrupción del plazo de prescripción adquisitiva invocado por la actora, a los fines del cómputo legal, se debe tener en cuenta y sumar todo el tiempo durante el cual se desarrolló el presente juicio (desde la presentación, aunque imperfecta, de la actora ocurrida en fecha 19/08/2016), hasta la fecha de dictado de esta sentencia.

En consecuencia, siendo que se tiene por acreditada la posesión del Sr. Araujo desde el día 26/11/2013, en autos no se encuentra cumplido el plazo de prescripción. Por lo que corresponde rechazar la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta.

5. Costas

Las costas se imponen a la actora vencida, conforme el principio objetivo de derrota (art. 61 C.P.C.C.).

6. Honorarios

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por la actora, ADRIANA COTIC, DNI 14.480.217 -por intermedio de su letrado apoderado Dr. Antonio José Haskour Bittar-, conforme lo considerado.

II.- COSTAS de este proceso se imponen a la actora conforme lo considerado.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

MBI 3401/14

Dr. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 14/04/2025

Certificado digital:

CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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