

PRIMER TESTIMONIO DE HIJUELA EXTRAIDO DE LOS AUTOS CARATULADOS: VICTORIA MARIA LUISA C/ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE. 275/12, QUE SE TRAMITAN POR ANTE LA OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 DEL CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN, DPTO. CHICLIGASTA, PROVINCIA DE TUCUMÁN, A CARGO DE LA DIRECTORA DRA. ADRIANA CAROLINA CASILLO, COORDINACIÓN DEL ÁREA DE EJECUCIÓN DESEMPEÑADA POR LA PROC. ELBA MARIELA VALDEZ.-----

COPIA DE SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE FECHA 11/09/2024: Concepción, 11 de septiembre de 2024.-
AUTOS Y VISTOS:...RESULTA:...CONSIDERANDO:I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad. 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 con la misma, cuya copia obra a fojas 7 que tengo en este acto a la vista, 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 presente acción incoada. II.- Legislación aplicable. Cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

establece que: "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 requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia" (art. 2537 CCC). Por lo tanto, invocando el actor en el presente caso la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época. III.- Hechos a acreditar para la procedencia de la acción. Corresponde entonces entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. A la parte actora 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; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley. En este tipo de procesos la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas con suma prudencia, debido a las consecuencias que se derivan para las partes de la sentencia. Es necesario contar con prueba compuesta o compleja pues el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver. La prueba no puede ser ponderada en forma aislada. Se advierte que en el caso que nos ocupa el Sr. Sebastián Lobo Yamin invocó la accesión de su posesión en razón de haberla adquirido por cesión de acciones y

derechos posesorios y hereditarios del Sr. Pedro Reinaldo Atener, a quien le correspondió por cesión que le hiciera la Sra. Norma Inés Aragón, quien a su vez le fue cedido por la Sra. María Luisa Victoria, actora en autos. Es por ello que analizaré si efectivamente las posesiones se ligan inmediatamente sin separarse por otra y si entre los autores y la sucesora existe un vínculo o nexo jurídico que los ligue, requisitos estos considerados esenciales por la doctrina para la “unión de posesiones” (Cfr. AREÁN Beatriz, “Comentario Libro Cuarto: Derechos Reales, Título I: Disposiciones Generales, Capítulo 2: Adquisición, Transmisión, Extinción y Oponibilidad, Art. 1901” en BUERES, Alberto J., director, “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado” Editorial Hammurabi S.R.L., Ed. 2014, Tomo II, Pág. 255/256).

La accesión de posesiones es la posibilidad de unir o sumar la posesión que una persona ejerce o ha ejercido con la del anterior o los anteriores poseedores (MUSTO, Néstor Jorge, ob. citada, p. 252 y sig.). El art. 3.418 del Código Civil admite el principio de la accesión de posesiones por la cual el poseedor puede unir su posesión a la de su causante y computarla a efectos de completar el plazo legal de prescripción. Para el supuesto de posesiones a título singular, el actor debe indefectiblemente invocar y acreditar la causa que justifica la transmisión de la posesión invocada; esto es, el nexo jurídico que permite tener por cierta la sucesión posesoria alegada en autos. La Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos otorgado por María Luisa Victoria a favor

de Norma Inés Aragón de fecha 16/09/2012, la Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos de Norma Inés Aragón a favor de Pedro Reinaldo Atenor de fecha 22/08/2014 y la Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos de Pedro Reinaldo Atenor a favor de Sebastián Lobo Yamin de fecha 08/01/2019, demuestran el ligamen inmediato de una posesión con otra de las invocada en este expediente, teniendo por acreditada la transmisión de posesiones desde el primer poseedor hasta el señor Lobo Yamin. IV.- Animus domini. Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza "ánimus domini", es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapión, quien alega que posee en el plazo y con el "animusdomini" puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos. Respecto del animus domini, el mismo intenta ser acreditado mediante:- Plano de Mensura de fecha 05/10/2010 a nombre de María Luisa Victoria.- Solicitud de servicio de EDET.

- Factura de EDET a nombre de María Cecilia Serra del año 2003.
- Comprobantes de pago de factura de EDET a nombre de Córdoba O. Aragón de los años 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2008, 2009, 2010. - Impuesto inmobiliario a nombre de Córdoba Oscar Aragón de fecha 1992, 1993, 1996, 2001, 2005, 2006. - Comprobante de Rentas del año 2010 a nombre de Miguel Ángel Aragón.- Comprobantes de pago

de la Municipalidad de Concepción de Aragón Luisa los años: 1990, 1991, 1992, 1994, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2002, 2003, 2004, 2010.- Plan de pago de cuotas de la Dirección de Rentas Municipales correspondiente a los años 2005 al 2010. - Comprobantes de Obras Sanitarias de Tucumán a nombre de Aragón Oscar de años: 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003.- Compañía de Aguas del Aconquija a nombre de Oscar Aragón del año 1998.- Comprobantes de la SAT a nombre de Oscar Aragón de los años: 2004, 2005, 2006, 2007, 2008. - Boletas de Supercanal de Aragón María Luisa del año 2007 y 2009. - Boletas de Telecom de Aragón María Luisa de los años: 1995, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2006, 2008. - Carnet de Socorro de la Sociedad Española de María Luisa Victoria. - Comprobante de Arcón Materiales. - Comprobante de mano de obra.- Comprobante de presupuesto de electricidad. - Comprobante de Kappa inmobiliaria.- Comprobantes de Socorros Mutuos.- Comprobante de Reser Maderas.- Comprobantes de Arévalo Medicina. - Comprobante de Créditos para el hogar. - Folio electrónico del Registro inmobiliario. - Contrato de locación de fecha 05/06/1996. - Contrato de locación de fecha 28/09/2010. - Contestación de demanda y lanzamiento del juicio Victoria de Aragón María Luisa vs. Cecilia Serra s/ desalojo.- Expte. N° 1123/2000.- Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos otorgado por María Luisa Victoria a favor de Norma Inés Aragón de fecha 16/09/2012. - Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos de Norma

Inés Aragón a favor de Pedro Reinaldo Atenor de fecha 22/08/2014.- Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos de Pedro Reinaldo Atenor a favor de Sebastián Lobo Yamin de fecha 08/01/2019. En el caso de autos, considero que la documentación detallada acredita el referido elemento, sobre todo adquiriendo relevancia los contratos de locación y cesiones de acciones referidas, como así también el pago del impuesto inmobiliario desde el año 1992, servicios varios desde 1995, comprobante de pago de rentas la Municipalidad de Concepción a nombre de Luisa Aragón. Por lo tanto, entiendo que el animus domini del actor se remontaría al año 1990. No obstante ello, estas probanzas serán analizadas en conjunto al resto del plexo probatorio, demostrativo de tal elemento. V.- Corpus posesorio. Siguiendo el análisis de la demanda. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. 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. 2.384, 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". En función de ello, en

fecha 26/08/2024 el Oficial de Justicia de la ciudad de Concepción efectúa una inspección ocular en el inmueble de litis. A través de la mencionada medida se constituyó en el lugar siendo recibido por el Sr. Sebastián Lobo Yamin DNI N° 26.506.331 quien no se opone a la medida y permite el acceso al inmueble donde se pudo constatar que el mismo se encuentra habilitado como local comercial de la Empresa Las Rosas de Sepelios de Sebastián Lobo Yamin, quien manifiesta que dicha empresa funciona desde el año 2008, que se alquilaba la propiedad junto a la propiedad de calle España N° 1834, y luego que en el año 2014 se adquirió la propiedad a través de una cesión de acciones y derechos hereditarios y posesorios, por lo que siempre funcionó la Empresa de Sepelio Las Rosas desde el año 2008 a la fecha. Acto seguido se procede a realizar una descripción del inmueble el cual mide 7,50 por 20,00 de fondo aproximadamente, a la derecha se encuentra parte de la empresa ya descrita, parte de la sala velatoria, oficina, exposición de ataúdes y depósito de ataúdes. Ahora bien, frente a la medida detallada precedentemente puede colegirse que lo constatado por el Sr. Oficial de Justicia guarda estrecha relación con la documentación detallada en el acápite anterior, esto es, en lo relativo a los actos posesorios realizados por la familia Aragón y sus continuadores en la posesión, abonando impuestos, servicios y realizando mejoras edilicias, para luego ser continuada la posesión por el cesionario final en autos Sr. Sebastián Lobo Yamin, teniendo el inmueble de litis siempre

como destino la prestación de servicios fúnebres, actualmente Empresa Las Rosas. Queda demostrado además, que actualmente el Sr. Sebastián Lobo Yamin continua poseyendo el inmueble de forma exclusiva al día de hoy, como así también se encuentran verificado el nexo que une a la posesión, en relación a las cesiones adjuntadas en autos, para que opere el instituto jurídico de la accesión de posesiones, necesario para la procedencia de la demanda. Por lo tanto, atento a la composición de las pruebas analizadas, y coincidiendo con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil, es que entiendo que el Sr. Sebastián Lobo Yamin DNI N° 25.506.331 ha ejercido la posesión - continuando la posesión a título de dueño ejercida por los anteriores poseedores- por un período superior a veinte años, sobre el inmueble objeto de este juicio. Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no se ha ejercido en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que la parte actora ha ejercido la posesión a título de dueño, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble-objeto de este juicio, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; por lo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora. En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara prescripto el inmueble a favor del Sr. Sebastián Lobo Yamin desde fecha 11/09/2024. VI.- COSTAS... **RESUELVO: 1°).- HACER LUGAR** a la presente demanda declarando que el Sr. Sebastián Lobo Yamin

DNI N° 25.506.331, ha adquirido por prescripción veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle España N° 1030, en el Departamento de Chicligasta, Concepción, provincia de Tucumán, compuesto según Plano de Mensura N° 60509/10, expte. N° 31222-Z-2010, de las siguientes medidas y linderos: del punto 1-2=8,09m, 2-3=19,32m, 3-4=7,98m, 4-5=15,29m, 5-1=3,29m y linda al Norte calle España, al Sur con Julia A. Díaz de Caracho, al Este Ricardo Guzmán y al Oeste María Inés Aragón. Superficie: 149.3800m². Nomenclatura Catastral: Padrón N° 154694. Mat./Ord. 16685; C.I, Secc. C4. Manz.107. Parc. 9. Antecedente dominial: Libro 113 - Folio 105 - Serie B Dpto. Chicligasta. A su vez, atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 11/09/2024. II°).-....- III°).-.... IV°).- Fdo. Dr. DIP TARTALO Eduardo José. Juez.-----

COPIA DE SENTENCIA AMPLIATORIA DE FECHA 24/10/2025:

Concepción, 24 de octubre de 2025.- AUTOS Y VISTOS:...CONSIDERANDO:... RESUELVO: I AMPLIAR la sentencia N° 287 de fecha 11/09/2024, haciendo constar los nuevos datos catastrales del inmueble objeto de la litis conforme lo resuelto por la Dirección General de Catastro, mediante Resolución N°. 3473/2025 - Expte. N° 27210/377/2025 de fecha 29/11/2025 que a continuación se transcribe en su parte pertinente: Artículo 1: Poner en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva 60509/2010 (expediente 31222/Z/2010); a

nombre de María Luisa Victoria, correspondiente al inmueble sito en calle España 1030, Concepción, Chicligasta, con la siguiente Nomenclatura Catastral: circunscripción I; sección C4; manzana 107; parcela 9; padrón 154.694; matrícula 16685; superficie s/mensura: 149,38 m². Artículo 2: En el caso que hubiera cuenta tributaria, genérese la baja de misma. Artículo 3: Comunicar a los Departamentos Agrimensura, Cartografía, Régimen Catastral y Valuación a sus efectos. Con copia de la presente Resolución comunicar a la Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial 1 del Centro Judicial Concepción. Juicio: "Victoria María Luisa s/ Prescripción Adquisitiva" (expediente 275/12), a sus efectos. Artículo 4: Archivar. II AMPLIAR la sentencia N° 287 de fecha 11/09/2024, haciendo constar los datos del inmueble conforme Certificado Catastral de fecha 06/10/2025, a saber: Dpto. Actual: 11- CHICLIGASTA, Municipio: MUNICIPALIDAD DE CONCEPCION, Localidad: CONCEPCION, ESPAÑA Nro.: 1030, Nomenclatura Cat. C: 1 S: C4 L: M.: 107 MP.: P.:9 SubP.: Padrón origen: 56523, Matrícula Cat.: 16685, PLANO N°: 60509 AÑO: 2010. POR EXPEDIENTE N°: 31222 AÑO: 2010, SUPERFICIE SEGUN MENSURA: 149.38 m². III AMPLIAR la sentencia N° 287 de fecha 11/09/2024: haciendo constar que los datos del adquirente son: Nombre y apellido: LOBO YAMIN SEBASTIAN, DNI N°: 26.506.331, CUIL N°. 20-26506331-5; argentino, nacido en fecha 20/03/1978, Estado civil: Casado en primera nupcias con MARIA VISTORIA COMASCHI DNI N°. 27.720.153. HÁGASE

SABER.- Fdo. Dr. DIP TARTALO Eduardo José. Juez.-----

COPIA DE SENTENCIA ACLARATORIA DE FECHA 17/11/2025:

Concepción, 17 de noviembre de 2025.- AUTOS Y

VISTOS:...CONSIDERANDO:...RESUELVO: ACLARAR el punto

III de la sentencia del 1091 del 27/10/2025, el que quedará

redactado de la siguiente manera: AMPLIAR la sentencia N° 287

de fecha 11/09/2024: haciendo constar que los datos del

adquiriente son: Nombre y apellido: LOBO YAMIN SEBASTIAN,

DNI N°: 26.506.331, CUIL N°. 20-26506331-5; argentino, nacido

en fecha 20/03/1978, Estado civil: Casado en primera nupcias con

MARIA VICTORIA COMASCHI DNI N°. 27.720.153. HÁGASE

SABER.- Fdo. HEREDIA Maria Ivonne, Juez.-----

POR MANDATO JUDICIAL SE EXPIDE ESTE PRIMER

TESTIMONIO DE HIJUELA PARA EL SR SEBASTIAN LOBO

YAMIN, CUIT N° 20-26506331-5, DNI N°26506331, EN LA

CIUDAD DE CONCEPCIÓN, DEPARTAMENTO CHICLIGASTA,

PROVINCIA DE TUCUMAN, A

DE.....DE 2025. -----



Minuta

Dirección del Registro
Inmobiliario - Tucumán

Hijuela Prescripción Adquisitiva
Nominación Juzgado Civil y Comercial Común IIa. Nom. (Concepción)
Expediente 275/12
Carátula VICTORIA MARIA LUISA C/ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Antecedente Dominio Libro: 113 Folio: 105 Serie: b Año: Zona: Z

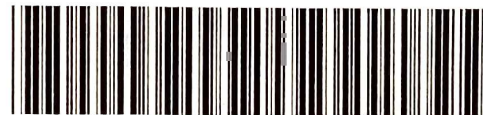
Titular

Adquirente

1 - ADJUDICATARIO- SEBASTIAN LOBO YAMIN DNI: 26506331 CUIT: 20265063315 Domicilio: ESPAÑA 1318 - Tucumán, Concepción Porcentaje Adq.: 100 Estado Civil: Casado - Nupcias: 1 - Conyuge: MARIA VICTORIA COMASCHI - DNI Conyuge: 27720153

Sentencias

<u>FechaSentencia</u>	<u>Sentencia</u>
11/09/2024 0:00:00	Prescripción
24/10/2025 0:00:00	AMPLIATORIA
17/11/2025 0:00:00	ACLARATORIA



386-972-195

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION
Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 275/12
H20901793765
H20901793765

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

JUICIO: VICTORIA MARIA LUISA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - EXPTE. N° 275/12.-

NOTA ACTUARIAL:

En la fecha 20/11/2025 se presenta la Dra. Spert de Sanchez María del Valle M.P 10 y hace entrega de Primer Testimonio de Hijueta y Minuta para su control por secretaría. Quien firma debajo para su constancia.- EPV

MARIA DEL V. ESPERT DE SANCHEZ
ABOGADO
M.P. CAS 010 - CAT 3190

