

Expediente: **637/11**

Carátula: **SILVESTRE SALVADOR ANTONIO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/11/2025 - 00:00**

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

20269221047 - SILVESTRE, SALVADOR ANTONIO-ACTOR/A
90000000000 - SILVESTRE, MARIA FERNANDA-DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, FANNI KARINA-HEREDERO-DEMANDADO
90000000000 - PEREYRA, ANA CARMEN-HEREDERO-DEMANDADO
90000000000 - SILVESTRE, ANGEL ARTURO-HEREDERO-DEMANDADO
30716271648512 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO IIIª NOM., -POR EL AUSENTE
90000000000 - SILVESTRE, JORGE ANTONIO-HEREDERO-DEMANDADO
90000000000 - SILVESTRE, ANGEL-DEMANDADO-FALLECIDO/A
30716271648512 - SILVESTRE, CESAR ORLANDO-HEREDERO-DEMANDADO (FALLECIDO)
90000000000 - SILVESTRE, MARTA DEL VALLE-DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, LUIS MIGUEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, JOSE ALBERTO-DEMANDADO/A
90000000000 - ESCOBAR, NELIDA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, PABLO PATRICIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, JULIO GABRIEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, JUAN MARCELO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, ROBERTO HORACIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, DANIEL ALBERTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, RAMON RAFAEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, JOSE LUIS-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, ANGEL RAUL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, SANDRA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, ARNALDO ERNESTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, SERGIO ALFREDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
307162716481032 - SILVESTRE, ROSA LUISA-DEMANDADO/A
307162716481032 - SILVESTRE, LUISA BLANCA-DEMANDADO/A
90000000000 - CANCINO, CLARA MARTA-DEMANDADO/A
90000000000 - RODRIGUEZ, EMMA SUSANA-DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, CARLOS FEDERICO-DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, LUIS MANUEL-DEMANDADO/A
90000000000 - SILVESTRE, OSCAR FEDERICO-HEREDERO-DEMANDADO
30716271648512 - SILVESTRE, ADELA MARIA-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la 13a. Nominación

ACTUACIONES N°: 637/11



H102335813082

JUICIO: SILVESTRE SALVADOR ANTONIO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE N°: 637/11

San Miguel de Tucumán, 31 de octubre de 2025

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "SILVESTRE SALVADOR ANTONIO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA" (Expte. N°637/11 - Ingreso: 29/03/2011), de los que

RESULTA:

1. Demanda

Que en fecha 29/03/2011 se presenta el actor SILVESTRE SALVADOR ANTONIO, DNI 22.623.996, con el patrocinio letrado del Dr. Mario Alberto Vera (luego apoderado, conforme Poder Especial acompañado en presentación de fecha 25/07/2025), e inicia la presente acción tendiente a adquirir el dominio por prescripción veinteañal del inmueble sito en calle Virgen del Valle al 700 de la localidad de Los Gutiérrez, Depto. Cruz Alta. Compuesto según Plano de Mensura 60672/11, Expte. N°33445-P-10 de fecha 07/01/2011, de una superficie de 1 HA.6059.5363 M2, con las siguientes medidas: del punto 1 - 2: 114,38 m, del punto 2-3: 139,68 m; del punto 3-4: 115,60 m; del punto 1-4: 139,66 m. Linderos: N: José Rodríguez, S: Camino vecinal, E: Rosa Silvestre, O: Inés Trejo. Nomenclatura Catastral: Padrón 72503, Matric. 3993, Orden 23, C I, Secc K, Lám 172, Parc 89 A.

Expone que conforme al boleto de compraventa de fecha 01/02/2010, la Sra. Rosa Luisa Silvestre le vendió, cedió y transfirió todos los derechos de propiedad y posesorios que le corresponden sobre una fracción de terreno con todo lo en él edificado y plantado, ubicado en calle Virgen del Valle al 700 de Los Gutiérrez. Que, en virtud de la cláusula quinta de dicho instrumento, tomó inmediatamente posesión efectiva del inmueble, habitando el mismo junto a su grupo familiar (esposa e hija de 2 años de edad).

Alega que desde esa fecha y en el carácter de continuadores de la posesión ejercida por la vendedora, se comportan respecto del inmueble adquirido como verdaderos dueños, pues realizan actos posesorios, animus domini tales como construcciones, colocación de plantas, limpieza y mantenimiento. Que también realizaron mejoras en la vivienda, el pago de impuestos, servicios, tasas y contribuciones. Que efectuaron el cambio de titularidad en el pago del impuesto inmobiliario provincial y en el servicio brindado por Edet.

Añade que la Sra. Rosa Luisa -vendedora- vivió toda su vida en el inmueble transferido por boleto de compraventa, poseyendo el mismo a título de dueña hasta la celebración de la venta. Que celebró actos posesorios tales como limpieza y mantenimiento, pago de impuestos y contribuciones, construcción de una vivienda -la que fue mejorada por su parte, dice-, la confección de un plano de mensura en el año 1978; manteniendo por el transcurso de los años la posesión pacífica, pública, quieta e ininterrumpida del inmueble.

Ofrece prueba y cita derecho que estima aplicable.

Así, mediante proveído de fecha 15/12/2011 se dispuso librar los oficios correspondientes a fin de determinar quién figura como titular del inmueble motivo de la litis.

Por presentación de fecha 19/04/2012, la Dirección General de Catastro informó que la propiedad, Padrón N°72503, registra como titular a Bárbaro de Silvestre Ángela, Silvestre José Alberto y Silvestre Luis Antonio, y que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario Libro 13, Folio 202, Serie C. Asimismo que existe plano de prescripción adquisitiva N°60672/11 de Silvestre Salvador Antonio. Por su parte, mediante escrito de igual fecha, el Registro Inmobiliario remitió antecedente dominial A-4820.

Luego, por escrito de fecha 05/09/2012, la parte actora amplía demanda, adjuntando nueva documentación y solicitando se libre oficio al Juzgado Electoral Provincial a los fines que informe el domicilio de los titulares dominiales: Silvestre José Alberto, DNI 7.033.718, Silvestre Rosa Luisa, DNI 3.173.844, Silvestre Luis Antonio, DNI 7.043.124, Silvestre Jorge Regino, DNI 7.024.252, Silvestre Federico Constantino, DNI 7.018.580, Silvestre de Diaz Adelia María, DNI 8.924.223, Silvestre de Gonzalez Luisa Blanca, DNI 2.330.548 y Silvestre Angel, DNI 7.085.480.

Habiendo informado dicha entidad el día 09/10/2012, que los Sres. Luis Antonio Silvestre y Jorge Regino Silvestre se encuentran fallecidos, se ordenó librar oficio a Mesa de Entrada Civil a los fines que se sirva informar si se encuentra abierta la sucesión de los citados -por decreto del 29/10/2012-.

A continuación, Mesa de Entrada informó que se encontró la sucesión de "Silvestre Luis Antonio y Mistretta Ana", Expte. N°4095/95, con trámite ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación, mientras que no se halló iniciada la sucesión del causante Silvestre Jorge Regino, DNI 7.024.252.

Por decreto de fecha 23/04/2013 se dispuso librar oficio al Juzgado Federal a los fines que informe los domicilios de Emma Susana Rodriguez de Silvestre, LC 2.530.067, Carlos Alberto Silvestre, LE 11.100.300, Marta del Valle Silvestre, LC 10.364.699 y Luis Manuel Silvestre, CI 636512; por cuanto del informe dominial remitido por el Registro Inmobiliario los citados figuran como herederos de Federico Constantino Silvestre.

Remitido el informe por la Secretaría Electoral, y resultando del mismo que el Sr. Carlos Alberto Silvestre se encuentra fallecido, se libró oficio a Mesa de Entradas, a los fines que informe si se encuentra iniciada la sucesión del mismo. Así, comunicó que existe una sucesión a nombre del causante caratulada "Silvestre Carlos Alberto s/ Sucesión", Expte. N°2798/03, con trámite por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación.

Librado oficio a dicho Juzgado, informó mediante presentación del 19/03/2014, que fueron declarados herederos -en fecha 02/09/2004- Clara Marta Cancinos, en el carácter de cónyuge supérstite, Carlos Federico Silvestre y María Fernanda Silvestre en el carácter de hijos. Y que denunciaron como domicilio el sito en calle Mitre N°215, Barrio El Progreso, Alderetes, Cruz Alta.

A continuación, por escrito de fecha 29/05/2014, el actor amplió demanda adjuntando nueva documentación y solicitó el traslado de la misma; lo que fue proveído de conformidad en fecha 23/06/2014, ordenándose a la vez publicar edictos para citar a los herederos del Sr. Jorge Regino Silvestre.

Por escrito del 20/10/2014, se presenta la letrada Dra. Silvia Raquel Aydar, en carácter de apoderada del Sr. Silvestre Ángel Arturo, DNI 16.460.387, informando el fallecimiento del Sr. Ángel Silvestre, ocurrido el 22/06/1994.

Así, por decreto del 21/10/2014 se suspendieron los plazos y se ordenó librar oficio a Mesa de Entradas Civil a los fines pertinentes, informando -mediante presentación del 12/02/2015- que se encuentra iniciada la sucesión caratulada "Silvestre Angel c/ s/ Z- Sucesión", Expte. N°1917/14 el día 28/06/1994, con trámite por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación. Librado oficio a dicho juzgado, por presentación del 07/04/2015 informó que el día 06/02/1995 se dictó sentencia declarando herederos del causante a Ana Carmen Pereyra en el carácter de cónyuge supérstite, y a Ángel Arturo Silvestre, Jorge Antonio Silvestre, Oscar Federico Silvestre, César Orlando Silvestre y Fanni Karina Silvestre en el carácter de hijos.

Luego, por providencia de fecha 30/09/2015 se ordenó reabrir los plazos procesales, una vez firme la providencia, y correr traslado a los citados. No habiéndose denunciado el domicilio de Ángel Arturo Silvestre, se libró oficio a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal, quien informó al respecto el día 21/10/2015. Ordenándose, en consecuencia, el libramiento de la cédula pertinente por decreto del 30/10/2015.

Por escrito del 11/03/2016 los Sres. JORGE ANTONIO SILVESTRE, OSCAR FEDERICO SILVESTRE, ANA CARMEN PEREYRA, y ANGEL ARTURO SILVESTRE contestan demanda.

Asimismo, por escrito del 11/03/2016, la letrada Silvia R. Aydar denuncia el fallecimiento de César Orlando Silvestre. Remitiendo la Comisaría de Amaicha del Valle, una copia certificada del acta de defunción, en fecha 25/11/2016.

Por decreto del 10/03/2017 se ordenó librar oficio a Mesa de Entradas a los fines pertinentes, informando dicha oficina -mediante presentación del día 05/04/2017- que no existe sucesión iniciada a nombre de César Orlando Silvestre, DNI 27.122.501.

A continuación, en fecha 30/05/2017, se ordenó citar por edictos a los herederos del citado.

Remitidos los autos a la Defensoría Oficial, por presentación del 29/07/2017 tomó intervención la Dra. Lidia Beatriz Espinosa de Tejerizo, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la III° Nominación, por los herederos de César Orlando Silvestre, ausentes en autos.

Luego, por proveído del 24/10/2017 se ordenó la anotación preventiva de litis del inmueble objeto de litigio, en virtud de lo normado por el art. 1905 in fine del Código Civil y Comercial de la Nación.

Por presentación del 27/12/2017, la Dirección General de Catastro tomó conocimiento de la acción por prescripción adquisitiva iniciada por el Sr. Silvestre Salvador Antonio, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 22 inc. a apartado 7,5 del decreto N°541/3, plano de mensura para prescripción N°60672/2011, que involucra el Padrón N°72.503. Asimismo por presentación del fue acompañada la constancia de la anotación preventiva de la litis en la matrícula A-04820, asentada bajo el N°38812 del 05/07/2018.

Luego, ante el pedido de apertura de la causa a prueba, por decreto de fecha 06/09/2018 se dispuso de manera previa, librar oficio al Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, a fin de que se sirva informar los últimos domicilios registrados de JOSÉ ALBERTO SILVESTRE (DNI N°7.033.718) y LUIS MANUEL SILVESTRE (CI N°636512). Asimismo, se ordenó librar oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación para que se sirva informar si en los autos caratulados "SILVESTRE LUIS ANTONIO Y MISTRETTA ANA S/ Z-SUCESIÓN" (Expte. N°4095/95) se dictó declaratoria de herederos y en caso afirmativo, informe nombre, DNI y domicilio de los mismos. Finalmente, se solicitó al actor que acompañe copias y bonos de movilidad a los fines de correr traslado de la demanda a EMMA SUSANA RODRIGUEZ DE SILVESTRE y MARTA DEL VALLE SILVESTRE.

Así, mediante oficio recepcionado el día 11/10/2018, el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nominación informó que el día 29/04/1996 se declaró herederos de la causante ANA MISTRETTA, a Luis Antonio Silvestre en el carácter de cónyuge supérstite y a Sandra del Valle Silvestre, en el carácter de hija de la causante. A su vez, por el fallecimiento de LUIS ANTONIO SILVESTRE le sucedió su hija Sandra del Valle Silvestre. Denuncia como domicilio real de la heredera el sito en Los Gutiérrez, Cruz Alta.

Atento lo informado por el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas -mediante presentación del 23/10/2018-, en relación a que JOSÉ ALBERTO SILVESTRE figura como posible fallecido, el día 24/10/2018 se ordenó librar oficio a la Secretaría Electoral, del Juzgado Federal a los fines que informe el último domicilio del citado. Así, en fecha 30/11/2018 dicha oficina comunicó que el citado registra domicilio en Los Gutiérrez, Cruz Alta, y falleció el 11/10/1990.

A continuación, por decreto de fecha 31/05/2019, se ordenó correr traslado de la demanda a Emma Susana Rodríguez de Silvestre y Marta del Valle Silvestre -atento las copias acompañadas-. Asimismo, librar oficio a Mesa de Entradas Civil a los fines de que se sirva informar si se encuentra iniciado el sucesorio de José Alberto Silvestre -fallecido el 11/10/1990-. Igualmente, librar cédula ley

a los fines del traslado de la demanda a Luis Manuel Silvestre, atento el domicilio informado por el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas. De igual modo, librar oficio a esta última entidad a los fines que se sirva informar el último domicilio registrado de Sandra del Valle Silvestre. Finalmente se dispuso remitir los autos a la Defensoría Oficial que por turno corresponda a los efectos de que tome intervención por los herederos del ausente Jorge Regino Silvestre.

Mediante presentación del 07/02/2020, la Dirección General de Catastro informó que existe Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N°60672/11 (Expte. N°33445-P-10) a nombre de Salvador Antonio Silvestre, referido al Padrón Catastral N°72.503.

Luego, por presentación de fecha 16/03/2020 la parte actora denuncia que por averiguaciones realizadas, se verificó que el Sr. Luis Manuel Silvestre, se encuentra fallecido, según acta de defunción, siendo la fecha de deceso el 02/12/2014. Y que el Sr. Luis Miguel Silvestre, DNI 39.142.392, es el único heredero del extinto, denunciando como domicilio el sito en ruta 304, km. 10,5, Los Gutiérrez, Alderetes.

Así, se libró oficio a Mesa de Entradas de los Centros Judiciales Capital y Banda del Río Salí. Atento lo informado, el día 24/07/2020 se dispuso librar oficio al Juzgado Civil de Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación a los fines de que se sirva informar si en los autos caratulados "SILVESTRE LUIS MANUEL S/ SUCESIÓN" (Expte. N°9447/14) se dictó declaratoria de herederos. Librado el mismo, el Juzgado comunicó que el día 26/09/2016 se declaró heredero a LUIS MIGUEL SILVESTRE, DNI 39.142.392, en el carácter de hijo, siendo su domicilio el de Av. Mitre N°215 de la ciudad de Alderetes. En consecuencia, por decreto del 22/09/2020 se ordenó correr traslado de la demanda a este último.

Mediante presentación del 03/09/2021, el Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas de la Provincia de Tucumán, informó que SANDRA DEL VALLE SILVESTRE denunció como su último domicilio calle Nuestra Señora del Valle N° 700, Tucumán, Argentina. Razón por la cual, en fecha 09/09/2021 se ordenó correr traslado a la citada en ese domicilio.

Asimismo, atento lo informado por Mesa de Entradas Civil, de este Centro Judicial en fecha 28/09/2021, por decreto del 30/09/2021 se ordenó librar oficio al Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones IX° Nom a fin de requerir informe si en el juicio caratulado "SILVESTRE JOSE ALBERTO C/ . S/ Z- SUCESION"- Expte N° 2418/98, se dictó declaratoria de herederos. Es así, que dicho Juzgado informó que aún no se dictó declaratoria de herederos en dichos autos, pero indicó quiénes iniciaron la causa -conforme el oficio agregado al sistema informático en 15/10/2021-.

Por ello, por providencia de igual fecha, se ordenó librar oficio al Registro del Estado Civil y Capacidad de las Personas, a fin de que se sirva informar el último domicilio registrado de NELIDA ESCOBAR, DNI 2.748.319, y librar oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones IXa. Nominación a fin de que informe en el juicio: "SILVESTRE JOSE ALBERTO c/ s/ Z- SUCESIÓN" - Expte. n° 2418/98, los domicilios y DNI de los presuntos herederos Roberto Horacio Silves, Angel Raúl, Daniel Alberto, Ramón Rafael, José Luis, Sergio Alfredo, Juan Marcelo, Salvador Antonio, Arnaldo Ernesto, Julio Gabriel y Pablo Patricio Silvestre.

Mediante presentación del 28/10/2021, el Registro informó que NELIDA ESCOBAR, registró como su último domicilio Virgen del Valle N° 700, Alderetes.

Por presentación del 06/04/2022 el actor denuncia domicilio de los citados, aclarando que se trata de su madre y hermanos. Por lo que, por decreto del 27/04/2022, bajo exclusiva responsabilidad del demandante, se ordenó correr traslado de la demanda en los domicilios denunciados.

Luego, por decreto del 10/08/2022, se ordenó abrir la causa a pruebas y se convocó a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

Mediante presentación del 14/09/2022, el actor denuncia el fallecimiento de Rosa Luisa Silvestre (DNI 3.173.844) y Adelia María Silvestre de Díaz (DNI 8.924.223), adjuntando acta de defunción de la primera mediante presentación de fecha 11/10/2022.

Así, por decreto del 17/10/2022 se dispuso la suspensión de los términos procesales, se dejó sin efecto la audiencia convocada, y se ordenó librar oficio a Mesa de Entradas Capital y Banda del Río Salí, a los fines pertinentes, informando ambas entidades que no se encuentra abierta la sucesión de la causante Rosa Luisa Silvestre.

Por presentación del 10/03/2023, el Registro Civil remitió acta certificada de Adelia María Silvestre de Díaz, por lo que el día 17/03/2023 se dispuso librar los oficios correspondientes a las Mesas de Entrada del Centro Judicial del Este y Capital, con resultado negativo de ambas entidades.

En fecha 28/03/2023, el actor denunció el fallecimiento de Luisa Blanca Silvestre, solicitando se libre oficio al Registro Civil a los fines de que remita su acta, lo que fue proveído de conformidad el día 04/04/2023. Habiendo remitido dicha entidad el acta correspondiente en fecha 19/05/2023 y librado oficio a Mesa de Entradas del Centro Judicial Este, esta última informó que no se encuentra abierta la sucesión.

Ante lo informado se dispuso por providencia del 05/07/2023, citar por edictos a los herederos de las demandadas fallecidas Luisa Blanca Silvestre de Gonzalez, Adelia María Silvestre y Rosa Luisa Silvestre. Acreditada la publicación, se notificó a la Defensoría Oficial Civil de la III° Nominación para que tome intervención por las citadas.

Luego, por decreto del 05/09/2023 se reabrieron los plazos procesales suspendidos.

Así, el día 10/10/2023 se abrió la causa a prueba y se convocó a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas. Asimismo, ante las dificultades para la notificación a todas las partes, y los fallecimientos denunciados, por decreto del 14/05/2024 se dispuso nueva fecha de audiencia.

Radicados los autos en este Juzgado en virtud del punto V, de la Acordada N°245/24, se fijó fecha para la primera audiencia para el 30/09/2024.

2. Contestación de demanda

2.1. Por presentación de fecha 11/03/2016, se apersonan los Sres. JORGE ANTONIO SILVESTRE, OSCAR FEDERICO SILVESTRE, ANA CARMEN PEREYRA, y ANGEL ARTURO SILVESTRE, por intermedio de su letrada apoderada Dra. Silvia R. Aydar -conforme Poder General para Juicios obrante en el expediente- y contestan demanda solicitando su rechazo con imposición de costas. Niegan todos y cada uno de los hechos expuestos en la demanda.

En su versión de los hechos, expresan que el actor reconoce en su escrito que ocupa una hectárea del predio al afirmar que "... el inmueble es de dimensiones importantes". Explican que la hectárea fue heredada por los hijos de Ángel Silvestre y Angela Bárbaro, entre ellos Ángel Silvestre casado con la Sra. Ana Carmen Pereyra (ambos demandados) y entre otros siete hermanos Rosa Silvestre, quién supuestamente vende mediante boleto de compraventa al actor. Añade que la Sra. Ana Carmen Pereyra, cónyuge supérstite de aquél, tiene 4 hijos que son los codemandados en autos.

Entienden que si la Sra. Rosa Silvestre tenía derecho a vender la propiedad en cuestión, sólo lo era y correspondía que fuera sobre 1/16 parte del mismo, y no sobre una hectárea, ya que la vendedora

tiene otros siete hermanos; lo que no surge del boleto de compraventa agregado por el actor.

Indica que de lo informado por el Registro Inmobiliario, la titularidad de dominio del inmueble en cuestión le corresponde a 8 personas, al final del rubro 6 donde se asienta la HIJUELA JUICIO: BÁRBARO DE SILVESTRE ANGELA S/ SUCESION. Añade que prueba la inadmisibilidad e invalidez del boleto de compraventa la falta de registración en el Registro Inmobiliario, conforme lo normado por el art. 14 de la Ley Provincial 3690. Entiende que el instrumento carece de fecha cierta, por lo que el actor podría ser sólo un tenedor precario.

Arguye que lo manifestado prueba que la vendedora ha transmitido un mejor derecho que el que tenía lo que deviene ilegal e improcedente.

Ofrece pruebas, hace reserva de caso federal.

2.2. Por presentación del 29/07/2017 tomó intervención la Dra. Lidia Beatriz Espinosa de Tejerizo, Defensora Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la III° Nominación, por los herederos de César Orlando Silvestre, ausentes en autos. Se adhirió a la contestación de demanda de los demandados, Jorge Antonio Silvestre, Oscar Federico Silvestre, Ana Carmen Pereyra, y Angel Arturo Silvestre.

2.3. Por providencia de fecha 24/10/2017 se tuvo por incontestada la demanda por parte de Adela María Silvestre, Clara Marta Cancino, Carlos Federico Silvestre, María Fernanda Silvestre, Luisa Blanca Silvestre, Rosa Luisa Silvestre y Fanni Karina Silvestre.

2.4. Por providencia del día 20/08/2021 se tuvo por incontestada la demanda por parte de Silvestre Marta del Valle, Rodríguez de Silvestre Emma Susana y Silvestre Luis Miguel.

2.5. Habiendo sido notificada la Defensoría Oficial de la III° Nominación (fs. 344), se tuvo por incontestada la demanda por herederos ausentes de Jorge Regino Silvestre.

2.6. Por presentación del 24/08/2023, la Defensoría Oficial Civil de la III° Nominación tomó intervención por los herederos de Luisa Blanca Silvestre de González, Adelia María Silvestre y Rosa Luisa Silvestre, y adhirió al escrito de contestación de demanda efectuado por su parte en fecha 28/07/2017 y al ofrecimiento probatorio de fecha 23/08/2022.

3. Trámite procesal posterior

Celebrada la Primera Audiencia el día 30/09/2024, con la presencia del actor Salvador Antonio Silvestre DNI 22.623.998 acompañado por el Dr. Vera, la Dra. Silvia Aydar, en representación de Pereyra Ana Carmen, Silvestre Oscar Federico, Silvestre Angel Arturo y Silvestre Jorge Antonio, y la Dra. Sandra Marcela Acosta, de la Defensoría Oficial Civil de la Tercera Nominación, por representación de autos; y siendo el objeto de la causa indisponible por las partes, se proveyeron las pruebas.

A. Por la Actora:

1) Instrumental: Producida.

2) Informativa:

-Rentas De La Provincia

-Catastro Parcelario De La Provincia

-Registro Inmobiliario De La Provincia de Tucumán.

3) Informativa:

-Secretaría Electoral Federal

-Edet

-Municipalidad De Alderetes

-Escuela N° 110 De La Localidad De Alderetes

4) Informativa:

-Sat

-Registro Civil De Alderetes

-Telecom

5) Pericial en ingeniería civil:

6) Pericial en botánica:

7) Informe ambiental:

8) Testimonial:

9) Inspección judicial:

B. De la parte actora demandada:

1) Documental: Producida.

2) Informativa:

-Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán.

-Secretaría del Archivo del Poder Judicial

-Registro de estado civil y capacidad de las personas

C. De la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la III° Nominación:

1) Instrumental: Producida

Celebrado el acto de la Segunda Audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de la Causa para Definitiva el día 12/03/2025, con la presencia del actor, junto a su letrado Dr. Mario Alberto Vera; la Dra. Sandra Marcela Acosta, por la Defensoría Oficial Civil de la Tercera Nominación, en representación del Sr. Cesar Orlando Silvestre, Rosa Luisa Silvestre, Luisa Blanca Silvestre y Adela María Silvestre. Y se produjo la prueba pendiente (testimonial). 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 I° Nominación y abonados los derechos fiscales correspondientes por la parte actora (siendo que la falta de pago de las demás partes no obsta el dictado de sentencia, conf. art. 214 CPCC), la presente causa queda en estado de dictar sentencia.

Por providencia del 12/06/2025 se dispuso que, previo a resolver, el actor debía finalizar el trámite del beneficio para litigar sin gastos peticionado o acreditar poder suficiente. Cumplida tal medida - adjuntando la parte actora poder al Dr. Vera mediante presentación del 25/07/2025-, vuelven los

autos a despacho para resolver. Y,

CONSIDERANDO:

1. Traba de Litis

Que se presenta el actor SILVESTRE SALVADOR ANTONIO e inicia la prescripción adquisitiva veintañal del inmueble sito en calle Virgen del Valle al 700 de la localidad de Los Gutiérrez, Depto. Cruz Alta, con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N°72503, Matrícula 3993, Circunscripción I, Sección K, Lámina 172, Parcela 89A, Orden 23; Matrícula Registral: A-04820 (Cruz Alta), inscripto en Libro 13, Folio 202, Serie C. Alega que por boleto de compraventa de fecha 01/02/2010, la Sra. Rosa Luisa Silvestre le vendió, cedió y transfirió todos los derechos de propiedad y posesorios que le corresponden sobre una fracción de terreno con todo lo en él edificado y plantado, ubicado en calle Virgen del Valle al 700 de Los Gutiérrez. Que, en virtud de la cláusula quinta de dicho instrumento, tomó inmediatamente posesión efectiva del inmueble, habitando el mismo junto a su grupo familiar (esposa e hija de 2 años de edad), en carácter de dueños. Además, que la vendedora vivió toda su vida en el inmueble transferido por boleto de compraventa, poseyendo el mismo a título de dueña hasta la celebración de la venta.

Que habiendo sido informados los titulares dominiales del inmueble objeto de litis, por antecedente dominial de la matrícula A 04820, remitido por el Registro Inmobiliario de Tucumán, se procedió a notificar a los mismos y/o sus herederos, conforme abajo se detalla:

a) José Alberto Silvestre, DNI 7.033.718, fallecido el 11/10/1990 (fs. 320), de quien se inició la sucesión caratulada "Silvestre Jose Alberto C / . S/ Z- Sucesión" (Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nom., Expte. N°2418/98), pero en la cual no se dictó declaratoria de herederos, se notificó a los presuntos herederos, quienes iniciaron la sucesión mencionada: Nélica Escobar, Roberto Horacio Silvestre, Ángel Raúl Silvestre, Daniel Alberto Silvestre, Ramón Rafael Silvestre, José Luis Silvestre, Sergio Alfredo Silvestre, Juan Marcelo Silvestre, Arnaldo Ernesto Silvestre, Julio Gabriel Silvestre y Pablo Patricio Silvestre (madre y hermanos del actor respectivamente), quienes no contestaron demanda ni se presentaron en autos.

b) Luis Antonio Silvestre, DNI 7.043.124, fallecido en fecha 20/07/1994 (fs. 106), de quien se inició la sucesión caratulada "Silvestre Luis Antoni y Mistretta Ana s/Z Sucesión" (Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX° Nom., Expte. N°4095/95) (fs. 111), en la que se declaró como heredera a Sandra del Valle Silvestre (fs. 315), quien no contestó demanda ni se presentó en autos.

c) Jorge Regino Silvestre, DNI 7.024.252, fallecido en fecha 19/12/2000 (fs. 106), de quien no se inició sucesión (fs. 111). Publicados los edictos, y notificada la Defensoría Oficial Civil de la III° Nominación, tomó conocimiento pero no tomó intervención ni contestó demanda.

d) Federico Constantino Silvestre, DNI 7.018.580, fallecido, de quien se inició la sucesión caratulada "Silvestre Federico Constantino s/ Sucesión" (Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la V° Nom.), en la que se declararon herederos a Emma Susana Rodríguez de Silvestre, Marta del Valle Silvestre, Carlos Alberto Silvestre y Luis Manuel Silvestre, según informe dominial (fs. 116). Por su parte, Emma Susana Rodríguez de Silvestre y Marta del Valle Silvestre no contestaron demanda ni se presentaron en autos, pese a estar debidamente notificadas. Encontrándose fallecido Carlos Alberto Silvestre en fecha 10/6/2003 (fs. 117), y abierta la sucesión caratulada "Silvestre Carlos Alberto s/ Sucesión" (Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nom., Expte N°2798/03), se declararon herederos a Clara Marta Cancinos, Carlos Federico Silvestre, María Fernanda Silvestre, quienes no contestaron demanda ni se presentaron en autos. Asimismo, encontrándose fallecido Luis Manuel Silvestre en fecha 02/12/2014, e iniciada la sucesión caratulada "Silvestre Luis Manuel

s/ Sucesión” (Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Nom. VIII, Expte. N°9447/14), se declaró heredero a Luis Miguel Silvestre (fs. 368), quien notificado de la demanda no la contesta ni se presenta en autos.

e) Adelia María Silvestre de Díaz, DNI 8.924.223, quien fue notificada pero no contestó ni se presentó en autos. Luego siendo informado su fallecimiento ocurrido en fecha 23/01/2015, y que no se inició sucesión, publicados los edictos, tomó intervención la Defensoría Oficial Civil de la III° Nominación, adhiriendo a la contestación de demanda de fs 224/230. Siendo que el traslado de demanda (22/08/2014, conf. cédula obrante a fs. 157) ocurrió con anterioridad al deceso de la demandada (23/01/2015), aunque se haya tenido por incontestada la demanda con posterioridad (proveído del 24/10/2017) corresponde desestimar la adhesión a la contestación de demanda formulada por la Defensoría Oficial, por cuanto ya había precluido la etapa.

f) Luisa Blanca Silvestre de Gonzalez, DNI 2.330.548, quien fue notificada pero no contestó ni se presentó en autos. Luego siendo informado su fallecimiento ocurrido en fecha 07/04/2021, y que no se inició sucesión, publicados los edictos, tomó intervención la Defensoría Oficial Civil de la III° Nominación, adhiriendo a la contestación de demanda de fs 224/230. Siendo que el traslado de demanda (08/10/2014, conf. cédula obrante a fs. 164) ocurrió con anterioridad al deceso de la demandada (07/04/2021), aunque se haya tenido por incontestada la demanda con posterioridad (proveído del 24/10/2017) corresponde desestimar la adhesión a la contestación de demanda formulada por la Defensoría Oficial, por cuanto ya había precluido la etapa.

g) Rosa Luisa Silvestre, DNI 3.173.844, quien fue notificada pero no contestó ni se presentó en autos. Luego siendo informado su fallecimiento ocurrido en fecha 06/06/2022, y que no se inició sucesión, publicados los edictos, tomó intervención la Defensoría Oficial Civil de la III° Nominación, adhiriendo a la contestación de demanda de fs 224/230. Siendo que el traslado de demanda (08/10/2014, conf. cédula obrante a fs. 168) ocurrió con anterioridad al deceso de la demandada (06/06/2022), aunque se haya tenido por incontestada la demanda con posterioridad (proveído del 24/10/2017), corresponde desestimar la adhesión a la contestación de demanda formulada por la Defensoría Oficial, por cuanto ya había precluido la etapa.

h) Angel Silvestre, DNI 7.085.480, luego de corrido traslado de demanda, se adjuntó su acta de fallecimiento, que da cuenta de su deceso el día 22/06/1994. Luego, fue iniciada la sucesión caratulada “Silvestre Angel c/ S/ Z- Sucesión” (Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nom., Expte N°1917/94), en la cual se declararon como herederos a Ana Carmen Pereyra, Ángel Arturo Silvestre, Jorge Antonio Silvestre, Oscar Federico Silvestre, César Orlando Silvestre y Fanni Karina Silvestre (fs. 204). Habiendo fallecido César Orlando Silvestre en fecha 24/02/2007 (fs. 241, 269/270), no existiendo sucesión abierta y publicados los correspondientes edictos, en fecha 28/07/2017 tomó intervención la Defensoría Oficial Civil de la III° Nominación por sus herederos. Por su parte Fanni Karina Silvestre no contestó demanda ni se presentó en autos. Mientras que Ana Carmen Pereyra, Ángel Arturo Silvestre, Jorge Antonio Silvestre, Oscar Federico Silvestre contestaron demanda el día 11/03/2016.

De modo que, corrido traslado de la demanda, Ana Carmen Pereyra, Ángel Arturo Silvestre, Jorge Antonio Silvestre, Oscar Federico Silvestre (herederos de Ángel Silvestre, titular dominial) contestaron la demanda (fs. 224/230) manifestando que si la Sra. Rosa Silvestre tenía derecho a vender la propiedad sólo lo era y correspondía sobre 1/16 partes del mismo y no sobre una hectárea, ya que la vendedora tiene otros siete hermanos. Destacan, además que el boleto no se encuentra debidamente registrado en el Registro Inmobiliario, por lo que es el adquirente quien debe soportar las consecuencias de la omisión de la inscripción del instrumento.

Mientras que la Defensoría Oficial Civil de la III° Nominación, adhirió a la contestación de demanda mencionada en el párrafo precedente, en representación de los herederos de César Orlando Silvestre (heredero de Ángel Silvestre -titular dominial fallecido-). Asimismo tomó conocimiento de la publicación de edictos por los herederos de Jorge Regino Silvestre (titular dominial fallecido) pero no tomó intervención ni contestó demanda. Y tomó intervención por los herederos de Adelia María Silvestre de Díaz (titular dominial fallecida), los herederos de Luisa Blanca Silvestre de Gonzalez (titular dominial fallecida) y los herederos de Rosa Luisa Silvestre (titular dominial fallecida).

Por su parte, Nélide Escobar, Roberto Horacio Silvestre, Ángel Raúl Silvestre, Daniel Alberto Silvestre, Ramón Rafael Silvestre, José Luis Silvestre, Sergio Alfredo Silvestre, Juan Marcelo Silvestre, Arnaldo Ernesto Silvestre, Julio Gabriel Silvestre y Pablo Patricio Silvestre (herederos de José Alberto Silvestre, titular dominial fallecido); Sandra del Valle Silvestre (heredera de Luis Antonio Silvestre, titular dominial fallecido); Emma Susana Rodríguez de Silvestre, Marta del Valle Silvestre (herederas de Federico Constantino Silvestre, titular dominial fallecido); Clara Marta Cancinos, Carlos Federico Silvestre, María Fernanda Silvestre (herederos de Carlos Alberto Silvestre, quien es heredero de Federico Constantino Silvestre -titular dominial fallecido-); Luis Miguel Silvestre (heredero de Luis Manuel Silvestre, quien a su vez es heredero de Federico Constantino Silvestre -titular dominial fallecido-); y Fanni Karina Silvestre (heredera de Ángel Silvestre -titular dominial fallecido-) no contestaron demanda, teniendo por incontestados los traslados corridos por las respectivas providencias mencionadas en las resultas de esta sentencia.

2. Encuadre Jurídico

Preliminarmente, y atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), 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 CC), que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, CCCN; 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 CC, 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 CCCN).

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 CCCN). El código de Vélez Sársfield, además exigía que fuera ininterrumpida (art. 4016 CC). 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 base a tales consideraciones, pasaré 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, el Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°60672/2011, y aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 07/01/2011 en el marco del Expediente N°33445-P-10.

Así se tiene por identificado al inmueble sobre el que el Sr. Silvestre pretende prescribir como el de Padrón N°72503, Circ: I, Sec: K, Lám: 172, Parc: 89 A, Matrícula Catastral: 3993, Orden: 23, Ubicación: Camino - Los Gutiérrez, Dpto: Cruz Alta. Asimismo, se tiene por cierta la superficie y los linderos que constan en el mismo.

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. Acceso de posesiones

Así planteada la cuestión y entrando al análisis de la causa, 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 acceso de posesiones (art. 2475 y 2476 CC, art. 1901 CCCN).

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 “acceso 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 acceso 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 acceso 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 acceso 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 acceso 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 accesión alegada, la parte actora acompañó como prueba documental (cuaderno de prueba A1) un Boleto de Compraventa de fecha 01/02/2010 con certificación de firmas ante la Escribana Pública Sara Anís de Funes Coronel, y sellado ante la D.G.R., cuya copia certificada tengo a la vista. El mismo fue celebrado entre la Sra. Rosa Luisa Silvestre, con domicilio en calle Virgen del Valle al 700, Los Gutiérrez, en calidad de vendedora y el Sr. Silvestre Salvador Antonio, con domicilio en Av. Avellaneda 159, Banda del Río Salí, en calidad de comprador. Y surge que: “La vendedora vende, cede y transfiere al comprador, y éste acepta de conformidad, todos los derechos de Propiedad y posesorios que le corresponden sobre una fracción de terreno, compuesta de tres hectáreas aproximadamente, con todo lo en el edificado, cercado, plantado y demás adherido al suelo, sito en calle Virgen del Valle al 700 de la Localidad de Los Gutiérrez, Dpto. Cruz Alta, Provincia de Tucumán. Linderos: Linda al Sur: con Camino Vecinal, al Norte: con propiedad de José Rodríguez, al Oeste: con propiedad de José Trejo, al Este: con propiedad de Juan Trajo. El inmueble descrito se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula A-04820 (Cruz Alta)” (cláusula primera). Asimismo se hizo constar que dentro del inmueble se encuentra construida una casa (cláusula segunda), de la cual la Sra. Rosa Luisa Silvestre se reservó el usufructo vitalicio, conforme cláusula octava. Y que la “posesión real y efectiva del inmueble será entregada al comprador inmediatamente después de la firma del presente instrumento, libre de todo ocupante, inquilino o intruso” (cláusula quinta).

De lo mencionado se desprende que el instrumento refiere claramente a una fracción de un inmueble de mayor extensión, perteneciente a la matrícula A-04820; esto es, el inmueble objeto del litigio. En este sentido, advierto que el Sr. Silvestre inició esta prescripción adquisitiva por aproximadamente una hectárea, mientras que en el boleto de compraventa se refieren a tres hectáreas.

A mayor abundamiento, aún cuando los demandados son herederos de los titulares dominiales del inmueble, la posesión del inmueble es una cuestión de hecho que debe ser probada por quien la invoca.

No obsta tal conclusión el hecho de que el inmueble cuya fracción fue cedida haya sido ganancial ni que la Sra. Rosa Luisa Silvestre sea propietaria en calidad de coheredera de tal inmueble, ni

tampoco que la compraventa haya sido realizada mediante boleto de compraventa y no mediante escritura pública (requisito formal necesario para la transmisión de inmuebles). Ello por cuanto, en el presente proceso no se discute el boleto de compraventa en sí mismo como instrumento de transmisión de dominio del inmueble, sino sólo con el objeto de unir las posesiones entre la Sra. Rosa Silvestre y Salvador Silvestre, para cumplir con el tiempo exigido por la ley para prescribir el inmueble.

En este sentido, es cierto que los herederos -en la especie, los demandados- continúan la posesión del causante -en este caso, los titulares dominiales-, por ministerio de la ley, desde el día de su muerte, conforme lo dispone el art. 3410 del CC. A pesar de ello, corresponde tener presente que la prescripción adquisitiva importa una adquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario, basándose en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley; no siendo suficiente el carácter de heredero aducido para repeler la prescripción impetrada. Y es que, 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).

En los casos en los que un condómino pretende adquirir el dominio del inmueble objeto de condominio, y accionando en contra del otro condómino, se ha resuelto: “Siendo pues, que nos encontramos frente a un inmueble sometido a un derecho real de condominio, definido en el art. 2673 del Código de fondo que establece: “El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble”. Así, sus caracteres distintivos recaen en la existencia de pluralidad de sujetos, unidad de objeto, y ausencia de cuota material (siendo que cada comunero es titular de una cuota o parte indivisa). Ahora bien, doctrina y jurisprudencia admiten la posibilidad de que el condómino adquiera por usucapión el inmueble de que es titular de parte indivisa, a condición de que la posesión promiscua del principio

se convierta en otra exclusiva por la interversión del título, con los efectos de hacer concluir el condominio y adquirir la propiedad de la totalidad de la cosa, por el transcurso del tiempo. (Conf. Código Civil Comentado- Dir. Claudio Kiper, Tomo I, Pág. 286). Ello así por cuanto, conforme a la ley, nadie puede cambiar por su propia voluntad interna ni por el transcurso del tiempo la causa de su ocupación; si se comenzó como coposeedor, así ha de continuarse hasta que por actos exteriores se mute la causa originaria. Paralelamente, el condómino, una vez adquirida la coposesión, la conserva animus domini sin necesidad de realizar actos posesorios (art. 2445) y sólo la pierde cuando alguien a su vez lo desapodere y la adquiera para sí, mediante actos suficientemente públicos, de manera tal que el desposeído pueda conocer ese desapoderamiento y esté en condiciones de entablar las acciones posesorias o petitorias correspondientes. Los cambios de voluntad internos son irrelevantes; nadie podría intervertir la causa de su ocupación si en algún momento pensara o se le ocurriera que a partir de un momento pasa a ser poseedor exclusivo en lugar de coposeedor; los actos de mutación de la causa deben poder ser advertidos por el coposeedor en el sentido de que se pretende expulsarlo y desconocer sus derechos. Tales son los principios básicos que rigen esta categoría de casos. Ahora bien, dichas reglas deben ser ponderadas en cada caso a fin de no concluir en una interpretación formalista atada a una concepción falsamente protectora del derecho de dominio desentendiéndose de los actos que –de un modo u otro- han hecho que terceros consideraran durante un extenso lapso al condómino como la poseedora del inmueble en su integridad.” (DRES.: IBÁÑEZ - ACOSTA; CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3; PACHECO SELVA ENCARNACION S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA; Nro. Sent: 378; Fecha Sentencia 28/08/2014; Registro: 00039002-01).

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 al demandante probar no tan sólo los actos posesorios propios sino también los de su antecesor, a título de dueño y de manera exclusiva de los demás condóminos. 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 CCCN 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 CC (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se repiten en el actual art. 1899 del CCCN.

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 la actora 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 manifestó.

A los efectos, tengo presente la prueba documental aportada por el accionante.

Así tengo a la vista el Plano de Mensura y Unificación original N°1893 Serie L, aprobado en fecha 20/12/1978, en el marco del Expte. N°6375-M-78 de los inmuebles padrones N°72503 y 72527, matrículas 3993 y 3992, orden 23 y 22, propiedad de los titulares dominiales demandados en estos autos, y donde figura como propietaria la Sra. Rosa Luisa Silvestre. Consta en el mismo un sello que

reza: "Se anula padrón origen N°72527, fecha 19/12/1978". Asimismo que a los fines registrales ambos pasan a Libro 13, Folio 202, Serie C. Del mismo cabe recordar que, como ya se dijo, no constituye acto posesorio sino que se trata de un acto voluntario realizado por el interesado ante la Dirección General de Catastro.

También tengo a la vista un informe de la Dirección General de Catastro referido al padrón 72.503 y demás datos catastrales del inmueble objeto de la causa, de fecha 17/03/2008, donde consta como titular del inmueble la Sra. Rosa Luisa Silvestre, pero en el que se menciona como matrícula registral la A-3561, sin sellos ni firmas; por lo que carece de validez probatoria de la posesión de la citada.

A ello cabe agregar que el actor acompañó boletas de impuestos, que dan cuenta del pago regular de los mismos, durante un período de tiempo razonable a los fines de demostrar la posesión. Aún cuando en algunos de ellos figure la dirección como camino a Talar, cabe decir que la Municipalidad de Alderetes, informó el día 08/10/2024 (cuaderno de prueba A3) que el nombre de calle Virgen de Nuestra Señora del Valle se instauró a partir de la ordenanza N°299/91 del 05/07/1991.

A saber: boletas de impuesto inmobiliario a nombre de "B de Silvestre y otros" del padrón N°072503, "vivienda rural", en algunos de ellos con indicación de los demás datos catastrales identificados en esta litis, con sello de pagado, de los años, 1974 (total, ambas boletas cortadas a la mitad), 1975 (total), 1976 (total), 1978 (cuota ant), 1979 (cuota 2), 1984 (cuota ant), 1985 (cuota 1), 1986 (cuotas 1 a 5), 1987 (cuota 1 a 5), 1988 (cuota 1 a 5), 1989 (cuota 1 a 5), 1990 (cuota 1 a 5), 1991 (cuota 1 a 6), 1992 (cuota 1, 3, 4, 5, 6), 1993 (cuota 1 a 3), 2001 (cuota 1), 2007 (cuotas 4 y 5 de facilidad de pago, de los meses noviembre y diciembre), 2008 (cuota 8 de facilidad de pago, de marzo). Luego, adjunta copia de régimen de facilidad de pago de dicho impuesto a nombre del contribuyente Salvador Antonio Silvestre del inmueble sito en "Virgen del Valle 700, Los Gutiérrez", Padrón N°72503, referidas al inmueble objeto de litis, por la deuda generada desde el período 1 del 2004 al período 5 del 2010, emitido el día 15/02/2011 con un plan de pago de 12 cuotas; sin sello ni firmas. Y boletas de dicha refinanciación, con sello de pagado, de los años 2011 (cuota 1 a 12). Además boletas de dicho impuesto a nombre de "Barbaro de Silvestre Angela y otros", por el inmueble sito en Virgen del Valle Alderetes, Padrón N°72503, con sello de pagado, de los años 2012 (cuota 1 a 6), 2014 (cuota 1 a 12).

También tengo a la vista boletas del impuesto CISI de la Dirección de Rentas - Municipalidad de Alderetes, del padrón municipal N°378, padrón provincial N°72503, a nombre del propietario Silvestre Angel, con sello de pagado, de los años 1996 (cuotas 1, 2, 3 y 4 de plan de pago de los meses de agosto, octubre, noviembre y diciembre), 1997 (cuotas 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de plan de pago de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio).

Igualmente se encuentran agregadas boletas del impuesto de la Dirección Provincial de Obras Sanitarias, referidos al inmueble sito en "camino al Talar, Alderetes", a nombre de Luis Rosa Silvestre, con sello de pagado de los años 1984 (3 y 4 bimestre).

Comprobantes de pago de impuesto de comuna rural Alderetes, a nombre del contribuyente Ángel Silvestre, Los Gutiérrez por la propiedad sita en El Talar, Alderetes, Padrón: 72503, C I, S K, L 172, P 89, de fecha 26/07/1974 (por los períodos 3 de 1974), de fecha 26/07/1974 (por el año 1973), 12/05/1977 (por el año 1976), 12/10/1979 (por 1° y 2° anticipo año 1979), 21/02/1991 (por período 3° ant. 1989, 4° ant 1990), 21/02/1991 (por períodos 5° y 6° 1990),

Tengo además que el actor adjuntó boletas de servicio como prueba documental, cuyos originales tengo a la vista. A saber: a) Agua y Energía Eléctrica: a nombre de Silvestre L Rosa, domicilio C Talar Km 11, con sello de pagado, emitidos en fechas 02/01/1989, 11/01/1991, 26/08/1992,

12/01/1993; b) EDET: a nombre de Rosa Luisa Silvestre, servicio N°213264, domicilio "B° Maravilla, camino al talar, km. 11, Alderetes - Z: 4687 M:14 L:7", con sello de pagado, de fechas de emisión 27/12/1994, 03/09/2008, 06/05/2009, 03/09/2009, 13/11/2009, 07/01/2010, 03/09/2010, 05/01/2011. Respecto de este servicio, también consta agregada una copia de una nota remitida a EDET de fecha 01/02/2011 por el cual el demandante solicita el cambio de titularidad del servicio mencionado a su nombre, sin firma ni sello de recepción. En las siguientes boletas el servicio se encuentra a nombre de Salvador Antonio Silvestre, con ticket de pago, y de fecha de emisión: 02/02/2012, 03/03/2012, 05/05/2012, 04/06/2012, 03/08/2012, 01/09/2012, 03/01/2013, 25/01/2013, 27/03/2013, 23/05/2013, 24/06/2013, 26/08/2013, 25/09/2013, 24/10/2013, 30/12/2013, 27/01/2014, 21/02/2014. c) SAT. Surge como titular del servicio el Sr. Salvador Antonio Silvestre, y el domicilio el de Nuestra Sra. del Valle N°625, B° Los Gutiérrez, Alderetes, Matrícula Registral: A-04820, de fechas de emisión 02/07/2013 y 23/04/2014-.

De la abundante prueba documental arriba mencionada cabe decir que 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. Así, la doctrina ha expuesto: "Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión." (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013).

Documentación que a su vez se encuentra corroborada por las pruebas informativas rendidas en el expediente. En efecto, la Dirección General de Rentas informó en fecha 14/10/2024 (cuaderno de prueba A2) que el Padrón N°72503 registra como contribuyente a la Sra. Barbaro de Silvestre Angela, con domicilio en calle Virgen del Valle al 700, en la localidad de Los Gutiérrez; y registra deuda sólo de los períodos 7/2019 y 7/2023. Por su parte, EDET comunicó el día 14/10/2024 que el servicio 213264, instalado en calle Nuestra Sra. del Valle al 700, se encontraba a nombre de la Sra. Silvestre Rosa Luisa, DNI 3.173.844, desde enero de 1996 hasta el 01/02/2011; fecha en que se cambió la titularidad a nombre del Sr. Salvador Antonio Silvestre, DNI 22.623.998 hasta la actualidad (cuaderno de prueba A3). Mientras que SAT expresó en presentación del día 21/10/2024 (cuaderno de prueba A4) que el Sr. Silvestre Salvador Antonio, es titular de servicio N°19215622, sito en Nuestra Señora del Valle N°625, Los Gutierrez, desde el 30/10/2012 hasta la fecha.

Sin embargo en la presente causa, se encuentra acreditado que la Sra. Rosa Luisa Silvestre era condomina del inmueble, correspondiéndole sólo el 2/16 del inmueble (12,50%). Así surge del informe dominial del Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, acompañado en presentación del 23/10/2024 en el cuaderno de prueba A2.

De modo que la prueba hasta aquí mencionada, no logra acreditar que la citada haya intervertido el título, excluyendo a los demás herederos. Por cuanto los pagos de impuestos y servicios pueden haber sido realizados por el condómino que habitaba el inmueble, sin que ello implique la exclusión de quienes también tienen derecho de propiedad sobre el mismo. De hecho, véase que según lo informó la Cámara Nacional Electoral el día 04/11/2024 en el cuaderno de prueba A3, la Sra. Rosa Luisa Silvestre tenía domicilio en Virgen del Valle 700, Alderetes.

Tengo en cuenta que la parte actora ofreció prueba testimonial. Así, citados a declarar Rafael Ricardo Bulacio, Carlos Sergio Toledo y Mirta del Valle Torres, depusieron en audiencia de fecha 12/03/2025 (cuaderno de prueba A. Los testigos fueron coincidentes al decir que son vecinos del inmueble objeto de la litis, donde reside actualmente el Sr. Silvestre Salvador Antonio, quien adquirió el inmueble por haberlo comprado a la Sra. Rosa. Sobre la citada, los declarantes afirmaron que era

la “dueña” de dicha propiedad, y que se encontraba en dicho lugar “hace muchos años”.

No debe olvidarse que la prueba testimonial debe tomarse como formando parte de un todo, cotejándose con el resto de los elementos del proceso, resultando menester conectar unos con otros dentro del esquema probatorio general. En este sentido, los testimonios vertidos, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos.

No obstante ello, cabe decir que lo manifestado por los testigos puede acreditar la situación de hecho de que la Sra. Rosa Silvestre se encontraba en el inmueble de litis, pero ello no significa que lo hiciera con animus domini de manera exclusiva por sobre los demás coherederos.

A ello cabe añadir que tengo a la vista el expediente remitido como prueba (cuaderno de prueba C2) caratulado “Silvestre Angel s/ Sucesión”, Expte. N°1917/94, con trámite ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la 3°Nominación. De su compulsión surge que habiendo fallecido el titular dominial Ángel Silvestre en fecha 21/06/1994, se declararon herederos a Ana Carmen Pereyra, Ángel Arturo Silvestre, Jorge Antonio Silvestre, Oscar Federico Silvestre, Cesar Orlando Silvestre y Fanni Karina Silvestre; presentándose los cuatro primeros en estos autos oponiéndose a la prescripción adquisitiva intentada. Asimismo, consta en dicha causa que el inmueble objeto de esta litis se encuentra incluido dentro del avalúo e inventario de la sucesión mencionada. En efecto dice el instrumento confeccionado en fecha 19/12/1994 por el Sr. Juez de Paz de Alderetes que “... me constituí en el lugar de ubicación de los bienes del sucesorio antes nombrado, en el lugar denominado Los Gutiérrez de esta Jurisdicción, y procedí a practicar el pertinente inventario y avalúo de bienes, los que me fueron denunciados por el coheredero Angel Arturo Silvestre, quien manifiesta ser el Administrador Judicial del Sucesorio, y que arrojó el siguiente resultado: Inmuebles: 1°) Acciones y Derechos hereditarios que posee el causante “Angel Silvestre”, sobre el siguiente inmueble. Ubicado en Los Gutierrez, Dpto. de Cruz Alta, compuesto de Tres Hectáreas aproximadamente y que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Al norte, con propiedad de José Rodríguez, al Sud, Camino Vecinal, al Este Juan Trejo y al Oeste José Trejo. Este inmueble se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario a la Matrícula A4820 y figura empadronado en Catastro Parcelario con el Padrón N°72.503.”. Asimismo, surge que fue aprobado el proyecto de partición realizado en autos, y que incluye dicho inmueble (sentencias de fechas 02/12/1997 y 02/07/1999. Por lo que es evidente que a esta última fecha, la Sra. Rosa Luisa no ejercía la posesión exclusiva y excluyente del objeto de litis.

Entiendo que, a raíz de las pruebas rendidas, no surge acreditado en autos la interversión del título necesaria para la accesión de posesiones alegada por el Sr. Salvador Silvestre.

Sobre el tema tiene dicho la jurisprudencia: “Como es sabido, para que se produzca la interversión del título y se transforme la naturaleza de la ocupación, es menester que el tenedor realice un acto positivo de voluntad que revele el propósito de contradecir la posesión de aquél en cuyo nombre se tenían las cosas, de manera tal que no deje la más mínima duda sobre su intención de privarlo de la facultad de disponer de ella. La interversión exige actos exteriores que manifiesten la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa y que, efectivamente, produzcan ese efecto; debe consistir en hechos que impliquen una verdadera contradicción a los derechos del propietario, un alzamiento contra su derecho. Esos actos 'deben ser lo suficientemente precisos para significar la voluntad del tenedor de excluir al poseedor, y lo suficientemente graves para poner en conocimiento de la situación al poseedor, para que éste pueda hacer valer sus derechos. El acto de oposición es al mismo tiempo un acto de afirmación de la posesión propia, y de negación de la posesión ajena' (Kipper, Claudio, en Zannoni-Kemelmajer de Carlucci, 'Código Civil Comentado y leyes complementarias', Bs. As., Ed. Astrea, 2005, t. 10, p. 209). En definitiva, la interversión del título

supone una pugna efectiva que implique impedir realmente al propietario el ejercicio de sus facultades, esto es, la realización de actos claramente incompatibles con la primitiva causa de la posesión o tenencia, que no dejen la más mínima duda sobre la intención de privar al dueño de la facultad de disponer de ella. La mera afirmación de haber poseído el inmueble por haber seguido habitándolo, o de haber efectuado ampliaciones, no basta por sí sola para cumplir con todos los recaudos legales exigibles a los fines de la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva no resultando suficiente para ello la ocupación, el pago de impuestos o el plano de mensura, toda vez que constituyen actos materiales que puede realizar un simple detentador (CSJT, "Isasmendi Juan Antonio s/ Prescripción adquisitiva", Sent. 1229, 25/11/2008). No caben dudas de que la actora y su grupo familiar residieron en la fracción del inmueble identificada como Padrón n° , el que junto al Padrón n° , integra una sola propiedad. La prueba rendida en autos da cuenta suficiente de dicha habitación (documental, testimonial y declaración de parte). Pero tales extremos no resultan suficientes al fin que se propone. En efecto, la cuestión medular del caso, frente a los antecedentes ya referenciados, consistía en establecer si la Sra. poseía esa fracción como continuadora de la posesión de su padre, y co heredera; o si lo hacía en forma exclusiva y excluyente; y si ello había trascendido a la esfera de conocimiento de los demás comuneros. Es que en el caso, se reitera, no está en discusión que la actora haya probado mediante la prueba instrumental, documental y testimonial, su posesión sobre el inmueble, sino que ésta no resulta idónea para evidenciar que lo hacía en la alegada condición de poseedora exclusiva animus domini, toda vez que en su mayoría sólo revelan la realización de actos comunes a cualquier condómino que posee la facultad de usar o servirse de todo el inmueble (vg. pago de servicios, etc.), pero no con el efecto de excluir al resto de los comuneros. Esta es la cuestión medular sobre la que el fallo de grado centró su razonamiento, y que debía ser rebatida con suficiencia por la apelante.- DRAS.: RUIZ - DAVID." (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 1, en los autos "Ibañez Lidia Enriqueta C/ Palacios Jose Eligio Nimio Y Otros S/ Prescripción Adquisitiva", Expte. N° 4381/19, sentencia de fecha 30/09/2025).

Ahora bien, tengo en cuenta que del acta de matrimonio del actor con la Sra. Sandra Marcela Gonzalez, remitida por el Juzgado de Paz de Alderetes en fecha 07/10/2024 (cuaderno de prueba A3), surge que al momento de su celebración (04/04/2008), el Sr. Salvador Silvestre registraba domicilio en "Nuestra Sra. del Valle, Los Gutierrez". Instrumento público que da cuenta de la residencia del demandante en estos autos en el inmueble objeto de litis.

A ello cabe agregar que el boleto de compraventa arriba mencionado es un claro indicio de la fecha alrededor de la cual el Sr. Salvador comenzó a poseer el inmueble a título propio; esto es 01/02/2010. Dicha conclusión se encuentra corroborada por las boletas de impuestos y servicios arriba detalladas, aportadas como prueba documental. En especial cabe tener en consideración el cambio de titularidad de EDET (2011), titularidad de SAT (2012) y que Telecom/Personal/Flow informó el día 16/10/2024 (en cuaderno de prueba A4) que el número de telefonía fija 3814946349, de titularidad de la Sra. Sandra Marcela Gomez fue dado de alta el día 24/07/2008, con domicilio en Virgen del Valle 700, Los Gutiérrez Tucumán.

Además, tengo presente que el demandante ofreció prueba pericial en ingeniería civil. Así siendo desinsaculado el Ing. Civil Luis Miguel Herrera, presentó su dictamen en fecha 17/12/2024, el que no fue impugnado por las partes.

El profesional manifestó que el inmueble objeto de litis hay "construcciones recientemente ejecutadas y otras de mucha antigüedad". Y explicó que "el edificio donde habita el Sr. Salvador Antonio Silvestre, con su familia es parte de esas construcciones que se observan en la documentación mencionada, pero están totalmente remodeladas o ejecutadas y ampliadas a nuevas". El ingeniero explicó de manera clara y detallada cuáles fueron las construcciones realizadas más recientemente, y cuáles construcciones eran originales, las que estimó "tiene más de

60 años”. Dijo que al momento de su inspección (22/11/2024), la edificación donde reside el Sr. Salvador, todavía se encontraba en construcción, y que se le exhibieron recibos de fechas 24/06/2023 y 22/10/2021 referidos a la compra de materiales de construcción (remitiendo a las fotografías 9 y 10). Expresó que zonas, como por ejemplo la de los dormitorios, eran muy antiguas, pero se encontraban remodeladas a nuevas y modernas. Comentó que existe otra construcción dentro del predio del actor con claras señales de abandono. Así, concluyó que “En base a lo expuesto, a su estado de conservación, a los planos agregados de mensura agregados en autos, a su estilo, se concluye que la Zona 1 muy antigua indicada en el croquis adjunto, tiene una antigüedad de más de 60 años; la zona 2 y 3 más de 10 años, y zona de galería y sanitarios menos de 10 años, aunque todavía se está construyendo y haciendo terminaciones en esta zona conjuntamente con la zona 2.”.

Todo lo cual resulta coincidente con lo declarado por los testigos en audiencia de fecha 12/03/2025 al decir que el Sr. Salvador realizó mejoras en el inmueble donde reside.

Tengo en consideración que todo lo hasta aquí analizado, se condice con el informe ambiental presentado en fecha 31/10/2024, realizado por la Lic. en Trabajo Social Ana Fontdevila Mirkin, perteneciente al Gabinete Psicosocial Multifuero de este Poder Judicial (cuaderno de prueba A7). Del mismo surge que el Sr. Salvador habita el inmueble objeto de litis, junto con su esposa e hijas.

Además, en ocasión de dicha entrevista, el demandante expresó que “desde hace mucho tiempo le realiza refacciones, mejoras y ampliaciones, explicando que antes era una construcción con características de casa de campo de los años 30, construida con arcos, paredes asentadas en barro, y techos con tejas coloniales.”. Y que “vivió en dicha vivienda desde sus 9 años junto a su tía, Sra. Rosa Luisa Silvestre quien “lo crió como un hijo” (Sic.). La Sra. Rosa falleció en el año 2002, a sus 88 años de edad, debido a problemas de salud. Anteriormente le habría vendido la propiedad con usufructo, mediante escribana, obteniendo el boleto de compra-venta de dichas tierras. Refiere que cuando formó pareja con la Sra. González la misma fue a vivir a dicha casa también. A su vez, sus 2 hijas nacieron ya en este domicilio y vivieron toda su vida en dicha vivienda (siendo este el domicilio legal que figura en el DNI de todo el grupo familiar). Expresa que desde siempre realizó reformas, ampliaciones y mejoras a la vivienda. Los impuestos son abonados por el Sr. Silvestre. El medidor de la luz y el servicio de agua (SAT) se encuentra a su nombre desde el año 2011. Asimismo refiere que los impuestos de Afip continúan a nombre de su abuela, Angela Bárbaro de Silvestre. Expresa que actualmente se encuentra a la espera de la resolución judicial para “poder estar tranquilo”(Sic) ya que desea dejar todo como corresponde para el futuro de sus hijas” (Sic).”.

Finalmente, cabe considerar que en ocasión de la inspección ocular realizada el día 25/10/2024 en el inmueble sito en calle Virgen del Valle al 700, Ñps Gutiérrez, Alderetes -cuaderno de prueba A9-, el Encargado del Juzgado de Paz de Alderetes informó que: “somos recibidos por el Sr. Silvestre Salvador Antonio, DNI 22.623.998, de 51 años, el cual manifiesta que viven en el domicilio de su esposa, la Sra. Gonzalez Sandra Marcela, DNI N°24.621.736, de 49 años, sus hijas Según el Sr. Silvestre el inmueble tiene 80 años de antigüedad y que hace 16 años empezó con refacciones en el mismo. El terreno mide 120 x 150 mts. aproximadamente y la vivienda tiene una medida de 10 x 25 mts. aproximadamente, la cual tiene cuatro dormitorios, un baño, una cocina comedor (nueva en la parte de ingreso), una habitación de servicio, otra cocina comedor, un quincho cerrado. La casa es de material con piso de cerámico, techo de chapa y cielorraso de yeso. El inmueble posee luz, agua potable, internet, gas envasado y Directv. También se observa una cancha de fútbol y plantación de frutos (naranja, mandarina, limón, etc.)”; todo lo cual resulta coincidente con lo hasta aquí analizado y que da cuenta de la actual posesión del Sr. Salvador Silvestre en el inmueble.

En este sentido, de las consideraciones vertidas precedentemente al valorar el plano de mensura, las pruebas instrumentales, informativas, de inspección ocular, periciales y testimoniales en su conjunto, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que el Sr. Salvador Antonio Silvestre ocupa el inmueble objeto de litis y realiza en éste diversos actos posesorios, desde, por lo menos el 04/04/2008; sin que existan pruebas que contradigan o interrumpan dicha posesión. Al respecto, se ha señalado que “la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). Con palabras de Fassi: 'Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador' (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps.696/7). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)” (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581).

Sin embargo, al tiempo de esta resolución, y en consideración de lo aquí valorado, el Sr. Salvador Antonio Silvestre no logró acreditar que dicha posesión transcurra por el tiempo exigido legalmente (esto es 20 años), por cuanto desde la fecha arriba indicada transcurrieron 17 años aproximadamente. Conforme fuera señalado y valorado a lo largo de la presente, el actor no logró acreditar la interversión de título (y por lo tanto la posesión exclusiva y excluyente animus domini) de la Sra. Rosa Luisa Silvestre, cuya accesión de posesión pretende.

En consecuencia, corresponde rechazar la presente demanda por no darse los supuestos legales de la prescripción adquisitiva pretendida.

6. Costas

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

7. 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 SALVADOR ANTONIO SILVESTRE, DNI 22.623.996, 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.-

FDO. DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 31/10/2025

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>.