

Expediente: **4849/21**

Carátula: **RIOS COLOMBO NATALIA SOLEDAD S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **31/10/2025 - 00:00**

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

20275795853 - **RIOS COLOMBO, NATALIA SOLEDAD-ACTOR/A**

90000000000 - **CARRIZO, SANDRA EDITH-DEMANDADO/A**

90000000000 - **CARRIZO, CLAUDIA DEL VALLE-DEMANDADO/A**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común XII Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 4849/21



H102325788067

San Miguel de Tucumán, 30 de octubre de 2025.

DATOS DEL EXPEDIENTE:

Caratula: RIOS COLOMBO NATALIA SOLEDAD s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte. N.° 4849/21

Primer Decreto: 21/12/2021

Partes:

- **Demandante (actor):** Rios Colombo Natalia Soledad
- **Abogado del demandante:** Sanaberon Mauro Fabricio MP: 7149
- **Demandado:** Carrizo Sandra Edith y Carrizo Sandra Edith (rebeldes)

Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación – Centro Judicial Capital de Tucumán

- **Juez:** Camilo E. Appas

SENTENCIA

1. Trámite procesal de la causa

En fecha 18/11/2021 comparece Natalia Soledad Ríos Colombo, DNI N.° 34.186.932, por intermedio de su letrado apoderado Mauro F. Sanaberon, e interpone demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble sito en calle Amador Lucero N.° 172 de esta ciudad, cuya individualización, nomenclatura y superficie surgen del plano y certificados catastrales acompañados, identificado como Padrón Inmobiliario N.° 34.385 – Matrícula Catastral/Orden 11869/780 – Circunscripción 1 – Sección 13 – Manzana 12 – Parcela 5 – Antecedente dominial: Libro 64, Folio 261, Serie B, Capital Sud.

Acompaña documentación respaldatoria y solicita se declare adquirido el dominio a su favor.

En fecha 21/12/2021 se dicta el primer decreto en autos, ordenándose el cumplimiento de los recaudos de ley. Con posterioridad, mediante proveído de fecha 08/06/2023, se dispone correr traslado de la demanda a Claudia del Valle Carrizo, DNI N.º 21.829.168, con domicilio real en Don Bosco 2074 de esta ciudad, a Sandra Edith Carrizo, DNI N.º 20.216.266, con domicilio real en Don Bosco 1675, y a todos aquellos que se consideren con derecho sobre el inmueble, a fin de que se apersonen a estar a derecho. En la misma resolución se ordena, a cargo de la actora, la instalación y mantenimiento en el inmueble de un cartel indicativo visible durante toda la sustanciación del proceso, y se decreta la anotación preventiva de la litis sobre el bien.

Habiendo sido debidamente notificadas las demandadas, conforme cédulas diligenciadas y regresadas en fecha 23/06/2023, no comparecieron a ejercer su derecho de defensa dentro del plazo legal.

En fecha 31/05/2024 se hace conocer la Acordada N.º 1472/23 de la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán, en virtud de la cual este proveyente asume la intervención en la causa.

Posteriormente, en fecha 09/12/2024 se abre la causa a prueba, ordenándose la producción de las ofrecidas por las partes. En fecha 18/03/2025 se celebra la primera audiencia, y el 04/06/2025 tiene lugar la segunda audiencia, en la cual se reciben las pruebas testimoniales ofrecidas.

En fecha 05/06/2025 se practica por Secretaría la planilla fiscal correspondiente. En fecha 18/06/2025 se ponen los autos para alegar, obrando alegato de la parte actora en fecha 30/06/2025, oportunidad en la que se corre vista a la Agente Fiscal Civil y Comercial y del Trabajo de la I Nominación.

Finalmente, en fecha 25/07/2025 obra dictamen fiscal en los presentes autos, y en fecha 29/07/2025 las actuaciones son elevadas a despacho para el dictado de la sentencia.

2. Argumentos de las partes

Actora

En fecha 18/11/2021 comparece Natalia Soledad Rios Colombo DNI N° 34186932, por intermedio de su letrado apoderado Mauro F. Sanaberon, e interpone demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado Amador Lucero N° 172 de esta ciudad, cuya individualización, nomenclatura y superficie surgen del plano y certificados catastrales acompañados - Padrón Inmobiliario N° 34385- Matrícula Catastral/orden 11869/780- Circunscripción: 1, sección 13, manzana 12, parcela 5,. Antecedente dominial Libro 64-Folio 261- Serie B- Capital Sud.

Relata que ejerce la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del bien desde hace más de veinte años, con ánimo de dueño, realizando actos materiales y jurídicos propios del titular dominial, tales como el cerramiento del predio, edificación, mantenimiento y pago de impuestos y servicios.

Indica que el Sr. Rachid Selman CI N° 204716 y la Sra Clara Eva Valdez, fueron poseedores del inmueble a prescribir desde los años 1937 aproximadamente, que como continuadores de la posesión, se encuentran Marta Norma Selman, Estela del Carmen Selman, Adriana Noemi Selman, Claudia del Valle Carrizo, Sandra Edith Carrizo y los señores Emilio Gerardo Selman, Juan Jose Selman, Alfredo Rodolfo Selman y Luis Orlando Vega quienes por intermedio de Escritura 204 ceden y transfieren sus derechos posesorios respecto del inmueble con todo lo plantado, edificado, cercado y demás adherido al suelo a su favor, continuando desde entonces la ocupación con plena voluntad de poseer para sí.

Acompaña documentación respaldatoria y finalmente solicita que se haga lugar a la presente acción declarando adquirido a su favor el inmueble en cuestión.

En fecha 08/06/2023 se ordena correr traslado de la demanda a Claudia Del Valle Carrizo, DNI: 21.829.168, con domicilio real en Don Bosco 2074, de esta ciudad capital, SANDRA EDITH CARRIZO, DNI: 20.216.266, con domicilio real en Don Bosco 1.675, y a todos los que se creyeren con derecho sobre el inmueble para que se apersonen a estar a derecho.

Se ordena a cargo de la actora la instalación y mantenimiento en el inmueble objeto del proceso, de un cartel indicativo, durante todo el tiempo que dure el juicio y en un lugar visible, y se decreta la anotación preventiva de la litis sobre el inmueble.

Estando debidamente notificadas las demandadas conforme cédulas regresadas en fecha 23/06/2023, las mismas no comparecieron a estar a derecho.

3. Marco normativo aplicable y análisis probatorio-

a) Código Civil Velezano y Nuevo Código Civil y Comercial.

En primer lugar cabe aclarar que debido a la entrada en vigor del CCCN (ley 26.994) desde agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del CC (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

En este sentido, se ha dicho que "el derecho a obtener en juicio que la sentencia se dicte conforme a la ley 'de fondo' vigente a la fecha de trabarse la litis. Este es un punto de ardua discrepancia; consiste en decidir qué ley debe aplicar el juez al sentenciar una causa que, iniciada bajo la vigencia de una norma de fondo, se ve sorprendida durante su pendency por otra norma que sustituye a la anterior. No se trata de leyes procesales aplicables a la tramitación del juicio, sino de las que rigen las pretensiones de las partes.

Una fuerte corriente jurisprudencial mantuvo el criterio de que las partes en juicio adquieren derecho, al trabarse la litis, para que la sentencia se dicte en aplicación de la ley en vigor en aquella ocasión, descartando la ulterior que sobreviene entre la litis trabada y la decisión judicial. La Corte Suprema tiene resuelto (sin que a nuestro criterio ello signifique abdicar totalmente del principio expuesto) que las leyes de orden público deben aplicarse a las causas pendientes en tanto la propia ley así lo establezca, y que ello no vulnera derechos adquiridos; o lo que es lo mismo, que las partes en juicio no adquieren derecho a que la causa se falle conforme a la ley vigente al trabarse la litis, si posteriormente y antes de la sentencia firme se dicta otra ley de orden público que determina su aplicación a los procesos en curso" (Bidart Campos, Germán José, Tratado elemental de Derecho Constitucional Argentino, t. I, p. 485, EDIAR, Buenos Aires, 1995).

En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano para evaluar la constitución y efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo su vigencia y el nuevo CCCN para las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

b) Valoración de los hechos controvertidos conforme pruebas.

En este contexto, debo decir que los magistrados no nos encontramos obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas: basta que lo hagamos respecto de las que estimemos conducentes o decisivas para resolver el caso. Así, se puede valorar algunas de las pruebas producidas por sobre otras, y omitir toda referencia a las que estimamos inconducentes o no esenciales.

La selección del material probatorio constituye una facultad privativa de los jueces de las instancias de mérito y tal prerrogativa conlleva la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios, descartando otros, sin que sea necesario expresar en la sentencia la valoración de todos ellos, sino únicamente de los que resulten necesarios para el fallo de la litis.

Nuestro Címero Tribunal se expidió al respecto: «entre las facultades de los jueces de grado, se encuentra la de meritar o no de manera expresa alguna probanza; es más, los magistrados no están obligados a ponderar, una por una, exhaustivamente, todas las pruebas agregadas a la causa; y sobre este concepto, no corresponde reexaminar en casación el criterio adoptado por los tribunales de grado respecto de la selección de pruebas pertinentes» (Sentencia N° 974 de fecha 29/09/2021 en los autos caratulados “Córdoba Manuela Nimia s/ Prescripción adquisitiva”).

b.1) Primer decreto Prescripción - oficios de rigor

En fecha 21/12/2021 se dispuso el libramiento de los oficios de rigor al Registro Inmobiliario, a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a la Dirección General de Catastro y a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, con el objeto de recabar información sobre la situación dominial, tributaria y catastral del inmueble objeto de autos. Asimismo, se ordenó cursar oficio a la Dirección de Inmuebles Fiscales a fin de que informe si el bien figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia.

En fecha 3/03/2022 la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán contestó el oficio requerido, informando la valuación fiscal correspondiente al inmueble identificado con el Padrón N.º 34.385, con domicilio fiscal en calle Amador Lucero N.º 172.

Posteriormente, con fecha 13/04/2022, la Dirección General de Rentas de la Provincia comunicó que, conforme surge de su base de datos, el padrón N.º 34.385 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario al señor Rach Selman.

A su turno, en fecha 26/04/2022, la Dirección General de Catastro hizo saber que el inmueble identificado con el padrón N.º 34.385 no figura en sus archivos como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, agregando que, de acuerdo con los antecedentes registrales, el bien se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula Registral S-38979, a nombre de Selman Rach, quien también figura como responsable fiscal del mismo. Asimismo, informó que el inmueble posee Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N.º 83.681/21 (Expte. N.º 16.594/CR/2021) a nombre de Ríos Colombo Natalia Soledad.

Finalmente, en fecha 2/05/2022, la Dirección General de Catastro —Dirección de Ingresos Municipales— informó que el padrón catastral N.º 34.385 corresponde al inmueble sito en calle Amador Lucero N.º 172, registrando como contribuyente al señor Selman Rachit Suc. ante el C.I.S.I.

En fecha 14/06/2022 el Juzgado en Familia y Sucesiones de la III nominación informa que “...SANDRA EDITH CARRIZO y CLAUDIA DEL VALLE CARRIZO, ambas con domicilio en calle Don Bosco N° 1675 de esta Ciudad, en el carácter de nietas de los causantes; apersonándose en representación de su madre MARIA ELSA SELMAN, quien en vida fuera hija de los causantes” JUICIO: "SELMAN RACHID - VALDEZ CLARA EVA s/ SUCESION". Expte. N°6127/18.

c) Pruebas ofrecidas y/o producidas:

1.Prueba documental. admitida. Poder General para Juicios; Escritura Pública N°: 105; Escritura Pública N°: 111; Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios y Posesorios, Testimonio N°: 204; Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva; Boletas de Impuestos y Servicios-

2.Prueba de inspección ocular (producida)

3.Prueba testimonial. (producida)

4. La prescripción adquisitiva

4.1. Requisitos legales.

El CCCN define a la "usucapación" como el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella durante el tiempo fijado. De ello se colige que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición originario de derechos reales principales que se ejercen por la posesión (cf. arts. 1897 y 2565 CCCN).

Sobre esto, enseña Alterini que "la posesión exigida por la norma será aquella que se identifique con el derecho real que se pretenda adquirir". (ALTERINI, Jorge H., Código Civil y Comercial Tratado Exegético, 3° edición, Editorial La Ley, Tomo IX - Plataforma proview)

Cabe señalar, entonces, que para que se adquiriera la posesión debe existir en cabeza de quien la detente el corpus y el animus domini; este último elemento está representado por una posesión a título de dueño; en este sentido, debe comportarse como si fuera el verdadero propietario, esto es, sin reconocer en otra persona el derecho de propiedad, aun cuando carezca de derecho para ello. (KIPER, Claudio y OTERO, Mariano C., Prescripción adquisitiva, 1ra Ed., Rubinzal - Culzoni, Santa fe, 2021, página 110).

En este marco, la posesión exigible para usucapir, en cualquiera de sus clases, debe ser ostensible y continua (cf. art. 1900 CCCN). También debe ser ininterrumpida por el plazo que establece la ley.

Se puede advertir al respecto que no dice que debe ser "pública", (lo que implicaría pensar que sea conocida o ser conocida por el titular contra quién se prescribe), sino que debe ser "ostensible", imponiéndose así que la posesión sea conocida o pueda ser conocida por todos los terceros, incluso por los terceros interesados de buena fe, eludiendo además el vicio de la clandestinidad posesoria (art. 1921 CCCN) (Cf. ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E., ALTERINI M. Eugenia, Tratado de los Derechos Reales, Editorial La Ley, Tomo I, Plataforma Proview).

La "continuidad" apunta a que la posesión debe extenderse durante todo el tiempo previsto por la ley para que opere la mutación jurídico real. Para facilitar la prueba de la duración de esa relación real, se establece una presunción de continuidad mediante la cual si el poseedor actual prueba haber ejercitado la posesión con anterioridad, se presume que la mantuvo durante el tiempo intermedio (art. 1930 CCCN). (Cf. ALTERINI, Tratado.. ob. Cit.).

Con relación a que sea ininterrumpida, esto significa que no haya interferencias de parte de terceros en el goce de la posesión. Así como la continuidad depende -en principio- del propio poseedor, la interrupción puede ser causada por el propio poseedor, o por terceros.

A estos requisitos generales de la posesión ostensible, continua e ininterrumpida (artículo 1900 CCCN), se suma el "tiempo".

De los artículos 1898 y 1899 CCCN puede colegirse que el tiempo necesario por el que debe extenderse la posesión para la prescripción adquisitiva dependerá de 2 circunstancias: que la cosa sea mueble o inmueble; y de la existencia de buena fe y justo título, o no. En ese sentido, si la cosa es inmueble, como el caso de autos, dependerá si se adquirió con justo título y buena fe o no. En el primer supuesto, se requiere que la posesión (con los caracteres ya indicados) se extienda por el término de diez años. Ante la ausencia de justo título o buena fe, la posesión deberá extenderse por veinte años.

Entonces queda claro que para la procedencia de la prescripción adquisitiva el requirente deberá probar su posesión ostensible, continua e ininterrumpida durante el plazo exigido por la ley.

4.2. La prueba de dichos requisitos.

Señala Kiper que "la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente. Dadas las especiales características de este proceso, se considera que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por ese modo -en el caso se produjo prueba testimonial, pericial y comprobación del estado del terreno-, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento" (KIPER, ob. cit., página 357).

La exigencia legal de prueba compuesta debe permitir determinar certeramente el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para que prospere la acción. En consecuencia, las pruebas deben ser valoradas en forma conjunta y merituada unas con otras y entre sí a los efectos de poder llegar a determinar la realidad de los hechos.

Resulta relevante en este punto acreditar la realización de actos materiales que resulten idóneos o que permitan inferir la existencia de la posesión, extremo que incide sobre los elementos de la usucapión. Al respecto, el CCCN efectúa una enumeración de aquellos actos que cumplen tal objetivo, disponiendo en su artículo 1928 que “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

A la luz de lo expuesto es que se valorara la prueba acompañada y producida. Veamos.

4.A. Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva y prueba Documental.

En lo que atañe a este aspecto, su examen debe efectuarse conforme la línea interpretativa delineada por nuestro más Alto Tribunal, cuya doctrina orienta la solución de supuestos análogos. “El actor aportó todos los elementos idóneos a los efectos de la correcta identificación del inmueble que pretende reivindicar. En ese sentido, el plano que adjuntó -aprobado por la Dirección General de Catastro- constituye el elemento adecuado para identificar un inmueble, en tanto aquélla constituye la oficina técnica oficial, pertinente a esos efectos. De hecho, en los juicios por prescripción adquisitiva, donde el estándar relativo a la identificación del inmueble es más estricto debido a que persigue transferir la propiedad de un inmueble, se interpretó que la existencia de un plano aprobado por la oficina técnica respectiva -inc. b) del art. 24 de la Ley N° 14.159- cumple con la finalidad de dar certeza a la ubicación gráfica del terreno (conf. CSJT, sentencia N° 118 del 02/3/2010) .

En ese sentido, esta Corte Suprema de Justicia destacó el valor del plano de mensura aprobado por la Dirección General de Catastro, dado que la función catastral tiene como objetivo la exacta determinación física de los inmuebles y esa mensura consiste en una operación geodésica destinada a marcar gráficamente la figura, extensión y límites de un terreno, con sujeción a un título (conf. CSJT, sentencia N° 378 del 27/3/2017). Es decir, la aprobación de un plano de mensura constituye el medio idóneo y previsto institucionalmente para identificar la ubicación y medidas de un inmueble.

De la prueba documental agregada a la causa surge acreditado el pago sostenido de las cargas fiscales y servicios correspondientes al inmueble objeto de autos. En efecto, obran veintiun (21) boletas de impuesto inmobiliario correspondientes a los años 2019, 2020 y 2021, así como un plan de facilidades de pago emitido por la Dirección General de Rentas de la Provincia, que comprende los períodos 31/01/2005 a 15/09/2010, acompañado de veintitrés (23) boletas vinculadas a dicho plan. Asimismo, se incorporan noventa y cuatro (94) boletas de impuesto inmobiliario correspondientes a los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

A ello se suma la existencia de un plan de facilidades de pago del impuesto municipal, junto con noventa y cinco (95) boletas de pago del impuesto correspondiente al padrón municipal N.º 0173016, relativo al inmueble sito en calle Amador Lucero N.º 172.

También se acompañan cuarenta y dos (42) boletas correspondientes a la Sociedad de Aguas del Tucumán (SAT), junto a doce (12) boletas adicionales de la misma entidad y un convenio de refinanciamiento de deuda que abarca los períodos 2002 a 2011. Se agrega además la carta de pago por el capital reclamado en los autos caratulados “Sociedad de Aguas del Tucumán SAT SAPEM vs. Rach Selman s/ Cobro”, Expte. N.º 7103/09.

Finalmente, obran una (1) boleta de energía eléctrica con vencimiento 28/07/2021, y diecinueve (19) boletas de SAT correspondientes a los períodos 2010(1), 2013(1), 2014, 2015, 2016 y 2017, las cuales evidencian la continuidad en el cumplimiento de las obligaciones inherentes al uso y conservación del bien.

4.B. Inspección ocular

Se extrae de la misma lo siguiente “...En la ciudad de Tucumán, a los diez (10) días del mes de junio de 2025, siendo las horas 10:00, el Oficial de Justicia que suscribe, en cumplimiento a lo ordenado por S.S. se constituye en calle Amador Lucero N.º 172 de esta ciudad, en compañía del letrado Mauro Fabricio Sanaberon MP 7149, soy recibido por el Sr. Alejandro Daniel Díaz, D.N.I. 14.451.303, al tanto el citado manifiesta ser padre de la Sra. Ríos Colombo Natalia Soledad, quien

es la propietaria del inmueble que en este momento no se encuentra en el país, en virtud de su labor. El Sr. Díaz declara que el inmueble es ocupado por su familia desde hace muchos años. Acto seguido, procedo a la inspección ocular, constatando que el inmueble posee en su frente un cartel indicativo con la data del juicio y con las medidas reglamentarias. Asimismo, puedo constatar que se trata de un terreno de aproximadamente 10 m de frente por 45 m de fondo, con contrapiso en toda la superficie, revoque en las paredes, y parcialmente techado con mediasombra. Cuenta con servicios de luz y agua, con medidores individuales. La construcción aparentemente se usa como cochera”

4.C Prueba testimonial.

En líneas generales y en lo conducente, los tres testigos coinciden en que la Sra. Colombo vive y reside en el inmueble.

4.D. Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios y Posesorios, Testimonio N°: 204;

De las escrituras acompañadas surge que el inmueble objeto de autos, ubicado en calle Amador Lucero N.º 172 de esta ciudad, tiene su origen en una venta realizada el 22 de enero de 1927, por la cual Víctor Manno transfirió el lote N.º 52 de la manzana segunda, situado en la zona sud conocida como Villa Pellegrini, a favor del señor Rachid Selman (también mencionado como Rach Simón). Con posterioridad, en marzo de 1937, se otorgó una escritura de rectificación para aclarar las referencias catastrales del bien, sin modificar los linderos ni las medidas del terreno, confirmando la transmisión efectuada a favor del citado Selman. De esta manera, queda demostrado que el inmueble pasó originalmente de Miguel Antonio Molina y Compañía a Víctor Manno, y de éste a Rachid Selman, quien figura desde entonces como titular registral, conforme surge de las constancias del Registro Inmobiliario y de las escrituras agregadas.

Por último, obra agregada la escritura de cesión de acciones y derechos hereditarios y posesorios (02/08/2021) mediante la cual los herederos del señor Rach Selman transfieren a favor de la señora Natalia Soledad Ríos Colombo todos los derechos y mejoras que detentaban sobre el inmueble ubicado en calle Amador Lucero N.º 172, identificado con el Padrón N.º 34.385.

Cabe mencionar que habiendo compulsado el expediente (vease <https://consultaexpedientes.justucuman.gov.ar/familia/expediente/6127%2F18/historia>) el mismo no cuenta con declaratoria de herederos, ni con impulso procesal, lo cual no obsta la procedencia del inicio de la acción de prescripción en cabeza de la actora.

En el presente caso es necesario abordar sobre dos cuestiones que considero de fundamental importancia en la materia: los derechos de los comuneros sobre la herencia indivisa, en especial la propiedad y la posesión de los bienes hereditarios en el estado de indivisión, y la posibilidad de que un heredero intervenga su título y comience a poseer como dueño un bien de la sucesión que se encuentra en estado de indivisión.

4.D. 1 Los coherederos y el estado de indivisión

El estado de indivisión o comunidad hereditaria se configura cuando concurren dos o más herederos a recibir la herencia en una parte de ella. Atento a la adquisición universal de esta, el derecho sobre los bienes pertenece al conjunto de los herederos de manera global. Como la universalidad le pertenece por cuotas a cada heredero, estos no tienen derecho a una porción de cada una de las cosas particulares, sino a una alícuota del patrimonio hereditario. Los bienes singularmente considerados no tienen destino asegurado a uno de los sucesores en concreto y, en efecto, puede ocurrir que, al hacerse la partición, cualquiera de dichos bienes resulte adjudicado por entero a un coheredero.

Señala Zannoni dos momentos para tener en cuenta en la adquisición del heredero: el de la adquisición de la herencia como universalidad, incorporando al patrimonio una expectativa al todo o a una parte alícuota de aquella, sin consideración a su contenido especial ni a los objetos que comprende. Un segundo momento la constituye la adquisición *ut singulí* de determinados bienes o derechos, lo que ocurre con la partición y adjudicación (cfr. ZANNONI, Eduardo, "Derecho de las Sucesiones", Astrea, Buenos Aires, 1997, 4ª ed. actualizada y ampliada, t. I, p. 521 y ss.)

En síntesis, los herederos en comunidad o durante el estado de indivisión son propietarios de partes alícuotas de la herencia, y reciben los bienes determinados recién con la partición de herencia.

La comunidad hereditaria es una indivisión que se origina con la muerte de una persona, ante la pluralidad de herederos. Se trata de una comunidad universal que es la herencia, es forzosa, ya que nace con independencia de la voluntad de los herederos y tiene origen en la muerte, y es transitoria dado que se extingue con la partición (cfr. CASTÁN TOBEÑAS, José, "Derecho Civil Español, Común y Foral", Reus S.A., Madrid, 1951, 8ª ed., t. VI, volumen primero, p. 306.)

Así las cosas, los coherederos tienen de manera indivisa -y sobre una cuota parte de la universalidad-, la propiedad de los bienes hereditarios en el estado de indivisión. Recalco nuevamente que esta cuota parte no se refleja sobre un bien específico que integra esa universalidad de bienes. Ahora bien, en cuanto a la posesión, todos los herederos la tienen por el todo, conforme a las características específicas de la comunidad hereditaria.

El art. 2280 CCCN también incluye a la propiedad y a la posesión en cuanto dice que "desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquel de manera indivisa [...]". Destaca Fornieles con relación a la posesión: "Así como el derecho de propiedad es susceptible de dividirse en partes, dando lugar a que una persona sea dueña de la mitad indivisa de un bien, la posesión que es un hecho material no permite ser dividida. Si sobre cada átomo de la cosa cada uno de los comuneros tiene un derecho igual, no hay manera de distinguir, en cuanto a la materialidad de la posesión, si el que tiene la cosa lo hace por el todo o lo hace por su parte. Se trata de una posesión promiscua en que los unos poseen por los otros, ya que no es imposible retener aisladamente la parte de cada uno [...]" (cfr. FORNIELES, Salvador, "Tratado de las Sucesiones", Ediar, Buenos Aires, 1950, t. 1, p. 290.)

Ello lleva a considerar y sustentar la posibilidad de que el heredero intervenga su título y comience a poseer como dueño un bien de la sucesión que se encuentra en estado de indivisión.

4.D. 2 Aspectos generales de la prescripción adquisitiva

De conformidad con el art 1900 CCCN la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua. En tal sentido, Gabriela Vázquez explica que "...la posesión sea ostensible significa que debe manifestarse exteriormente de manera clara, visible y pública.

La posesión es la clave para la prescripción adquisitiva. De allí que resulta importante que reúna los requisitos recién indicados, además de tener en cuenta que no se la puede confundir con los actos de mera tolerancia, debido a que no constituyen actos posesorios.

4.D. 3 Interversión del título por el coheredero

El art. 1915 CCCN regula la interversión, explicitando: "Nadie puede cambiar la especie de su relación de poder, por su mera voluntad, o por el solo transcurso del tiempo. Se pierde la posesión cuando el que tiene la cosa a nombre del poseedor manifiesta por actos exteriores la intención de privar al poseedor de disponer de la cosa, y sus actos producen ese efecto".

Dicha norma recepta la inmutabilidad de la causa, lo que significa que, por regla, la causa no puede cambiarse por la voluntad unilateral, ni por el transcurso del tiempo. Solo de modo excepcional, la causa se cambia unilateralmente, a través de la interversión del título. Explica Alterini que "[en armonía con el principio de la 'inmutabilidad', la prueba de la interversión del título de la relación real (cambio del título o causa) no puede reducirse a justificar la mutación de la voluntad o el transcurso del tiempo, sino que debe mediar un acto de entidad suficiente para modificar el título originario]" (cfr. ALTERINI, Jorge Horacio, ALTERINI, Ignacio Ezequiel, ALTERINI, María Eugenia, "Tratado de los Derechos Reales", La ley, Buenos Aires, 2018, t. I, pto. 298.)

Con ello se quiere significar que el acto idóneo para intervertir el título debe implicar un verdadero "cimbronazo jurídico", es decir, una manifestación externa y concluyente que permita advertir, sin lugar a dudas, la mutación del carácter de la posesión. Solo a partir de ese momento puede entenderse iniciado el proceso que -una vez cumplidos los requisitos temporales y materiales- culminará en la adquisición del dominio por la vía de la prescripción adquisitiva, como modo originario. Ahora bien, la acreditación de dicha interversión reviste una complejidad aún mayor cuando se trata de relaciones posesorias derivadas de una indivisión hereditaria o de un

condominio. En el caso de autos, corresponde circunscribir el análisis a la interversión del título dentro del marco de una comunidad hereditaria.

Comenzamos por destacar que el propio Código Civil y Comercial de la Nación autoriza la posibilidad de la interversión del título por parte de un heredero con relación a un bien del sucesorio, en varias normas.

En ese sentido, el art. 2368 CCCN de la Nación dispone que "la acción de partición de herencia es imprescriptible mientras continúe la indivisión, pero hay prescripción adquisitiva larga de los bienes individuales si la indivisión ha cesado de hecho porque alguno de los copartícipes ha intervertido su título poseyéndolos como único propietario, durante el lapso que establece la ley".

Es decir que, por más que la acción que pone fin al estado de indivisión de la herencia sea imprescriptible, no obsta al derecho de un heredero que, mediante la interversión de su título, deja de poseer como heredero para hacerlo como exclusivo dueño e intenta una prescripción adquisitiva sobre un bien de la herencia. Como consecuencia de esta interversión de su título —y no como heredero—, el poseedor del bien puede usucapir (cfr. IGLESIAS, Mariana B., "Sucesiones", en SÁNCHEZ HERRERO, Andrés (dir.), Tratado de Derecho Civil y Comercial de la Nación, La ley, Buenos Aires, 2016, t. VIII, p. 361 y ss.)

La imprescriptibilidad que dispone el art. 2368 CCCN, y que tiene como antecedente el art. 3460 del Código Civil derogado, está dado en el hecho de que, mientras dure la indivisión de la cosa común, hay reconocimiento permanente por parte de cada uno de los condóminos o coherederos respecto de los demás, de los derechos recíprocos que los unen. Y ello es así porque cada coheredero ejerce la posesión de los bienes hereditarios de modo indivisible, por el principio de continuidad de la personalidad jurídico patrimonial del causante (arts. 2277 y 2280), por lo cual la posesión de uno de ellos aprovecha a los restantes. Por ello, el artículo aclara que, si existen coherederos que han intervertido su título poseyendo algunos de los bienes hereditarios como único propietario durante el lapso que establece la ley, ellos los habrán adquirido por usucapión o prescripción adquisitiva larga.

Y, como vimos, para ello es necesario que posea a nombre propio y como exclusivo dueño, los bienes de todos, no basta la mera pasividad de los demás (cfr. PÉREZ LASALA, José L., "Tratado de Sucesiones", Rubinzal- Culzoni, Buenos Aires, 2014, t. I, p. 693.)

4.D. 4 La prueba de la interversión del título por parte del heredero

Se ha destacado la necesidad de acreditar en juicio no solo el mero transcurso del tiempo ni el pago continuado de impuestos, sino fundamentalmente el acto concreto que haya modificado la situación jurídica existente, esto es, aquel que haya importado una verdadera manifestación de rebeldía frente al titular del derecho y que, por su entidad, pueda considerarse punto de partida del cómputo del plazo prescriptivo. Solo una vez transcurridos los veinte años desde dicho hito podrá operar la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva. Esta exigencia probatoria adquiere particular relevancia -como ya se ha señalado- en los supuestos de coherederos o condóminos, dada la coposesión que caracteriza a tales vínculos.

En este sentido Ferrer destaca: "Para intervertir el título, es decir para transformarse de poseedor por sí y por otros, en poseedor a título exclusivo y personal, como en el caso del heredero que posee un bien de la herencia teniendo otros coherederos, es preciso que comience a poseer a título de dueño exclusivo, siendo necesario para ello realizar actos materiales y exteriores que revelen que él se comporta con respecto de la cosa como dueño exclusivo, ejecutando actos inequívocos y públicos que no dejen lugar a dudas que actúa como único poseedor de la cosa (alquilar el inmueble y percibir los alquileres, sin rendir cuentas; hacer mejoras por su cuenta y con dinero propio, pagar los impuestos y no reclamar a los demás su participación, etc.). El heredero que intervierte el título de la posesión que ejerce sobre un bien hereditario, deja de poseer para los demás coherederos, los priva de la posesión, y empieza a poseer a título exclusivo como único propietario del bien".

Por otro lado, si bien el art. 1930 CCCN presume la continuidad, resulta importante como estrategia, también probar dicha continuidad en juicio, para evitar sorpresas en cuanto a probanzas deducidas por la parte contraria que enerven la presunción.

4.D.5. La situación de estos autos

En el presente caso, la parte actora acompaña una cesión de acciones y derechos hereditarios y posesorios que les corresponden —por derecho propio- o que puedan corresponderles por el fallecimiento de los cónyuges Rachid Selman y Valdez Clara Eva—, trámite que se sustancia ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la III Nominación del Centro Judicial Capital, respecto del inmueble sito en calle Amador Lucero N.º 172 de esta ciudad, con fecha 02/08/2021.

Dicha cesión se encuentra comprendida en las disposiciones del Título III del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo artículo 2309 establece: “Cesión de bienes determinados. La cesión de derechos sobre bienes determinados que forman parte de una herencia no se rige por las reglas de este Título, sino por las del contrato que corresponde, y su eficacia está sujeta a que el bien sea atribuido al cedente en la partición”.

Esta norma puso fin a un debate sobre si constituía o no cesión de herencia la cesión de derechos hereditarios sobre bien determinado del acervo sucesorio, definiéndolo en el sentido de que tal contrato estará regido por las normas del contrato que corresponde (compraventa, donación, permuta), quedando su eficacia sujeta a que en la partición el bien le sea adjudicado al enajenante.

Por consiguiente, ningún sucesor universal puede transmitir con efectos definitivos y seguros la cuota hereditaria indivisa que le corresponde sobre un bien determinado de la herencia, pues todo dependerá de la partición (Vanella, Vilma, "Contrato de cesión de derechos hereditarios", RDF, 2013-60-207.): si el bien es adjudicado a quien lo enajenó total o parcialmente, el acto de disposición queda consolidado y será eficaz retroactivamente; si no se lo adjudican al enajenante, el acto queda privado de eficacia como si nunca hubiese ocurrido, por el efecto retroactivo y declarativo de la partición.

En este caso, el heredero disponente no se ajustó a las reglas que gobiernan el estado de indivisión de la herencia (arts. 2323-2327), por consiguiente, queda así excluido del principio según el cual los actos celebrados por los herederos con respecto a los bienes hereditarios, durante el estado de indivisión, ajustándose a las normas que regulan su funcionamiento, mantienen su eficacia cualquiera sea el heredero al cual se le adjudique el bien en la partición (art. 2403 CCCN).

La cesión de derechos hereditarios sobre un bien sucesorio particular, no es nula, sino válida con eficacia condicional, ya que si el bien es adjudicado a otro coheredero se cumple la condición resolutoria a que estaba sujeto el derecho de enajenante, y el acto de disposición queda sin efecto alguno.

En este contexto, señala Alterini que no existiría el riesgo de producirse este efecto extintivo de la cesión, si, con anterioridad a la declaratoria de herederos, todos ellos proceden a ceder sus derechos a un tercero sobre un bien determinado de la herencia.

Ahora bien, conforme surge de la compulsas del expediente sucesorio N.º 6127/18 —“Selman Rachid – Valdez Clara Eva s/ Sucesión”, tramitado ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación—, el mismo ni siquiera cuenta con declaratoria de herederos.

Tampoco la cesión da cuenta de que se hayan exhibido las respectivas actas de nacimiento y/o matrimonio que pudieran corresponder.

De ello no puedo advertir entonces si se trata de la totalidad de herederos o no. Tampoco se puede advertir si se trata del único bien del acervo hereditario, o no.

Esta cuestión resulta relevante, ya que a la luz de estas consideraciones, como a las doctrinarias y normativas referidas anteriormente, la actora no cumple con las condiciones necesarias para la admisión de la presente acción.

Procedo a explicar:

a) Supuesto de que la cesión hubiese sido realizada por todos los herederos

En este caso, la actora continuaría con la posesión de los herederos respecto del inmueble, ocupando el lugar de ellos dentro de la sucesión con relación al bien en cuestión.

Recordemos que la cesión de herencia o de derechos hereditarios es un contrato -oneroso o gratuito- en virtud del cual un heredero transfiere a otra persona, coheredero o extraño, los derechos y obligaciones patrimoniales que le corresponden en una sucesión determinada, o una parte alícuota

de los mismos. El cedente, no obstante, sigue siendo heredero, porque esta cualidad es personalísima e intransferible (*semel heres, semper heres*). El cesionario queda colocado en la posición que tenía el cedente en la sucesión, pues la cesión de herencia importa el traspaso de los derechos y obligaciones patrimoniales derivados del carácter de heredero. En otras palabras, no es heredera, porque esa cualidad no se puede transferir, pero si ocupa el lugar que tenía el heredero en el marco sucesorio.

De esta manera, la actora continúa en la posesión de los herederos, pero no por accesión de posesiones como mal invoca, sino que por la cesión se trata de la misma posesión, y por lo tanto, lo que debería haber hecho la actora era impulsar el proceso sucesorio.

Es que no podría prescribir un bien que pertenece al acervo hereditario, porque los derechos que le pudieren pertenecer a los herederos le fueron transmitidos, debiendo formalizar la adjudicación del bien si se trataba de un único bien del acervo hereditario. Si, por el contrario, no era el único bien, lo que debía hacer era realizar la partición (cf. art. 2309 CCCN).

Con lo cual, en el supuesto de que hayan sido todos los herederos quienes le cedieron las acciones y derechos hereditarios respecto del bien, la vía elegida no resulta apta para lo que pretende que es ser colocada como titular registral del inmueble cuyos derechos le fueron cedidos, ya que por la cesión y conforme al art. 2280 CCCN, continuaría con los derechos y acciones (indivisos) y la posesión del titular registral y por lo tanto resulta imposible que, continuando con la posesión y los derechos, pueda prescribir el inmueble en cuestión, por carecer del *animus domini* requerido.

b) Supuesto de que la cesión no hubiese sido realizada por todos los herederos, sino por algunos de ellos.

Ahora bien, para el caso de que no hayan sido todos los herederos quienes cedieron sus acciones y derechos hereditarios respecto del bien, la actora debió probar la interversión del título, ya que, en este supuesto existiría una coposesión del inmueble en cuestión con los restantes herederos que no cedieron (cf. art. 2280 CCCN).

En otras palabras, debió invocarse y probarse una posesión *animus domini* munida de todos y cada uno de los caracteres que la ley quiere para erigirla de un modo dominial (pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante veinte años), y, en el mismo inicio de ella, ha de existir un acto o una serie de actos inequívocos de exclusión de sus poseedores, a partir de lo cual su antigua y legítima coposesión mutó en una posesión ilegítima, pero exclusiva y excluyente de toda otra; o mejor aún, en el fundamento de la pretensión cobra singular relevancia 'la interversión' que el mismo hace de su originario título de coposeedor o poseedor promiscuo por el de exclusivo y único poseedor.

En este marco, la prescripción es la vía idónea para que un condómino o coheredero extinga el parcial derecho de los otros comuneros y adquiera para sí la propiedad de la totalidad de la cosa, pero lo es a condición de que intervenga su título de coposeedor por el de único poseedor, excluyendo así de la relación real con la cosa a los demás condóminos o coherederos. A partir de dicha mutación o interversión es que comienza a correr el plazo de la usucapión.

En el caso de autos, no se ha demostrado tal interversión en tanto no se han demostrado actos que permitan considerar que la posesión de los cedentes haya sido a título personal. Incluso la cesión es de derechos hereditarios y no de un derecho personal ni de una posesión distinta de la que les atribuye el art. 2280 CCCN por ser herederos y continuadores de la posesión.

Incluso más, si consideramos que aquí hubo interversión del título, recién podría considerarse a partir de la cesión de acciones y derechos hereditarios y posesorios (testimonio N.º 204) que data del día 02/08/2021, con lo cual el lapso transcurrido es inferior al mínimo legal de veinte años.

Debo resaltar -nuevamente- en este contexto que el expediente sucesorio N.º 6127/18 carece de declaratoria de herederos y que tampoco se han acreditado los vínculos de los cedentes respecto del causante (titular registral).

En consecuencia, por todo lo expuesto, y no habiéndose reunido los requisitos legales para la procedencia de la acción intentada, corresponde rechazar la demanda de prescripción adquisitiva promovida por la actora.

5. Costas: Conforme el principio objetivo de la derrota (arts. 60 y 61 CPCCT), se imponen a la actora vencida.

6. Honorarios. Entrando en estudio para regular honorarios, téngase por convenido los mismos respecto a la presentación de fecha 31/07/2025.

Por todo lo expuesto,

DECIDO

I. NO HACER LUGAR a la acción de prescripción adquisitiva promovida por la Sra. Natalia Soledad Ríos Colombo DNI N° 34186932, respecto del inmueble sito en calle Amador Lucero N.° 172 de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, identificado con el Padrón N.° 34.385, conforme lo considerado.

II. IMPONER las costas del proceso a la actora vencida.

III. TENER POR CONVENIDOS los honorarios profesionales del letrado interviniente conforme a la presentación de fecha 31/07/2025, en los términos y con los alcances allí establecidos.

IV. NOTIFIQUESE A LAS DEMANDADAS personalmente. Adjunte el interesado la movilidad correspondiente

DR. CAMILO E. APPAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

JDLAO/CEA

Actuación firmada en fecha 30/10/2025

Certificado digital:
CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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