

Expediente: 3632/21

Carátula: **CORREIA IRENE FERNANDA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **INFORME ACTUARIAL CON FD**

Fecha Depósito: **28/03/2025 - 00:00**

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

20309201265 - **CORREIA, IRENE FERNANDA-ACTOR/A**

90000000000 - **CHANAMPA, DOMINGA LUISA-DEMANDADO/A**

30716271648510 - **ARIAS, DANIEL-DEMANDADO/A**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3632/21



H102315424413

**TESTIMONIO DE HIJUELA EXTRAIDO DE LOS AUTOS CARATULADOS "CORREIA IRENE FERNANDA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" - Expte. 3632/21, INICIADO EN FECHA 14/09/2021, QUE TRAMITA POR ANTE EL JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA DECIMA NOMINACION A CARGO DEL DR. SANTIAGO JOSE PERAL, OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL COMUN N°1 A CARGO DEL DIRECTOR IGNACIO JOSE TERAN Y COORDINACION AREA EJECUCION A CARGO DE MARIA CAROLINA DE F PONSSA.-----**

//// SENTENCIA DE FONDO DE FECHA 18 de septiembre de 2024.Y VISTO:Para dictar sentencia en los autos del epígrafe, de los cuales; **RESULTA:** En fecha 14/09/2021, se presentó Irene Fernanda Correia, D.N.I. N°93.733.063, con el patrocinio letrado de Javier Mena, e inició juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble ubicado en Manuel Belgrano 783, de la ciudad de San Isidro de Lules. Identificó el inmueble con la Nomenclatura Catastral: Circunscrip. II; sección B; manz./lám. 71; parcela 49B; Padrón Inmobiliario N° 275348; Matrícula Catastral N° 16422/895. Mide entre puntos 1-2, 62,47m; puntos 2-3, 10,03m.; puntos 3-4, 62,68 m.; puntos 4-1, 9,98m. Superficie 626,0376m. Linda al Norte: calle charcas; al Sur: Pedro Córdoba; al Este: Juana Rómula Sorol; y al Oeste: Pablo Daniel García y Marta Mónica Alvarez.Sostuvo que el 11/06/1997 adquirió el inmueble por boleto de compraventa celebrado con Manuel Lucio Quinteros y Ester del Valle Mostafas de Quintero. Mencionó que por un error de tipeo, en dicho instrumento se consignó calle Belgrano n°779, siendo lo correcto 783; que sin perjuicio del error de numeración, en la cláusula cuarta se detalla que la escritura de dominio debería realizarse mediante tracto abreviado del juicio Daniel Arias y Segunda Paula Toledo s/sucesión, el primer titular de dominio del inmueble objeto del presente juicio. Mencionó que desde que inició la posesión del inmueble, el 11/06/1998, se comportó como dueña y realizó actos posesorios entre los que mencionó: ampliación y refacción de la construcción, pago de servicios de agua, luz e impuestos y actos tendientes a su conservación. En tal sentido, adjuntó documentación que invocó como prueba de su posesión. Expresó que su posesión es reconocida por los vecinos colindantes y aledaños y no fue reclamada judicial o extrajudicialmente. Añadió que la misma fue ejercida desde el año 1998 en forma pacífica, ininterrumpida, pública, notoria y con *animus domini* hasta el momento de su demanda. Ofreció pruebas. Solicitó se le otorgue el beneficio para litigar sin gastos. El 22/10/2021 el juez interviniente ordenó librar oficios al Registro Inmobiliario y a la Dirección General de Catastro, los que fueron contestados el 9/02/22 y 23/02/2022.Por sentencia de fecha 6/4/2022 se otorgó a la actora el

beneficio de litigar sin gastos. En fecha 29/07/2022 el juez interviniente libró oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación para que informe si en los autos caratulados ARIAS DANIEL Y TOLEDO SEGUNDA PAULA C/ S/ Z- SUCESIÓN, EXPTE 3917/98, se había dictado declaratoria de herederos y, en caso afirmativo, informe nombre completo, dni y domicilio de los mismos. En 10/08/2022 dicho Juzgado contestó que en fecha 3/02/2000 se dictó sentencia declarando herederos de la causante SEGUNDA PAULA TOLEDO, sin perjuicio de terceros, a DANIEL ARIAS (fallecido), en el carácter de cónyuge supérstite de segundas nupcias, y a DOMINGA LUISA CHANAMPA (DNI N°4.463.735, con domicilio -denunciado por el acreedor apersonado en el sucesorio- en Avda. Roca N°280 de la ciudad de Lules) en el carácter de hija. Asimismo informó que no se dictó declaratoria de herederos del causante DANIEL ARIAS. Atento a lo informado por el Juzgado de Sucesiones de la III nominación, el 13/09/2022, el juez interviniente citó a Dominga Luisa Chanampa, a los efectos de que se apersona a estar a derecho en el presente juicio y le corrió traslado de la demanda. El 23/02/2023, se ordenó citar mediante edictos a Daniel Arias y/o sus herederos y/o a quienes se consideren con derecho sobre el inmueble objeto de la litis, a fin de que se apersona a estar a derecho en el presente juicio y contesten demanda. El 28/04/2023 la parte actora adjuntó los edictos. Por decreto del 15/05/2023 se designó al Defensor de Ausentes en representación de Daniel Arias y/o sus herederos. El 29/05/2023 se notificó al Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la I. Nom. conforme lo normado por los arts. 197 y 199 Nuevo Código Procesal Civil y Comercial (Ley 9.531) y contestó demanda el 7/06/23. El Defensor negó todas y cada una de las afirmaciones de la parte actora realizadas en su demanda. Expresó que la ocupación de un inmueble que se sabe ajeno con el ánimo de retenerlo para sí a título de dueño, debe ser acreditada de una manera indubitable, que produzca en el espíritu del juez la convicción de hallarse frente a una situación de hecho que no ofrezca dudas y que la actitud del presunto poseedor no aparezca como incierta o equivocada. Señaló que la actora incurrió en contradicciones y omisiones en su demanda en cuanto en primer lugar afirmó que su posesión inició el 11/06/1997 y después mencionó que fue el 11/06/1998. Que en el instrumento que se presentó como prueba se consignó un domicilio cuando en realidad debería haberse consignado otra numeración; alegó errores esenciales en su instrumento sin que los mismos hayan sido subsanados adecuadamente; y que estos errores son imputables a la propia actora, quién suscribió el contrato que presentó. Sostuvo también que para considerar operada la prescripción adquisitiva no es suficiente la mera ocupación, sino la concurrencia del corpus y la voluntad incontrastable de comportarse como dueño. Señaló que la prescripción adquisitiva de dominio -usucapión- es un modo excepcional de adquirir el dominio, requiriéndose una prueba cabal, insospechada, contundente, que demuestre no solamente el "corpus", sino también el "animus" dado que la usucapión supone el apoderamiento de la cosa con ánimo de dueño (arts. 1897, 1899 ss. y c.c. del Código Civil y Comercial de la Nación) y ese hecho debe trascender con la publicidad que exige el art. 1900 del mismo cuerpo legal. Respecto de la prueba ofrecida por la actora referida al estado de cuenta y plan de facilidades de pago de la DGR, dijo que no acredita acto posesorio alguno, sino que son informes expedidos por el ente provincial referidos al pago (o mejor dicho, falta de pago) del impuesto provincial que grava el inmueble. En relación a los siete comprobantes de pago del plan de Facilidades de pago de fecha 22/06/1998, los planes de pago y boletas de impuestos municipales, sostuvo que solo pueden ser considerados prueba, en la medida que la actora haya acreditado, por otros medios, que ha ejercido posesión del inmueble. Expresó que las 43 boletas de pago del impuesto municipal que van desde 1998 hasta la actualidad no llegan a sumar 4 años seguidos de pago de impuestos. Respecto de las boletas de pago del impuesto inmobiliario provincial que van desde 1998 hasta la actualidad, sostuvo que saltan del año 1998 al 2014, sin acreditar la continuidad exigida. En relación a el comprobante de pago de ingresos brutos de fecha 26/12/2006, factura de Personal de fecha 08/01/21, factura de AMX ARGENTINA S.A de fecha 29/03/16, cupón emitido por Club San Jorge S.A. de fecha 22/03/17, adhesión al Plan 330 de la empresa Esco S.A capitalización de ahorro de

fecha 23/10/2015, constancia de entrega de la credencial del PAMI, sostuvo que constituyen actos completamente ajenos al inmueble, que no guardan relación con la posesión del mismo y que por lo tanto no pueden ser considerados como prueba de posesión. En cuanto a la solicitud de servicio de Edet de fecha 21/10/1998 y 11 facturas de pago emitida por EDET S.A en relación al servicio 2382, señaló que no acreditan posesión alguna, menos aún por el plazo exigido para prescribir. Señaló que, tanto en lo que respecta al pago del impuesto automotor y título del mismo, el domicilio denunciado surge de una declaración unilateral de la actora y no acredita ocupación efectiva del inmueble. Igualmente la factura de Amex de fecha 12/03/18 y de compra de un celular tampoco guarda relación alguna respecto a la ocupación efectiva del inmueble por parte de la actora. En relación a las 30 boletas de pago emitidas por la SAT correspondiente al servicio Nro. de cuenta: 253-00000931-0000, cliente 18601278, expresó que no alcanzan a completar 3 años de posesión efectiva. En cuanto al certificado de libre deuda de fecha 25/07/17 sostuvo que no significa que los impuestos hayan sido pagados en tiempo y forma por la actora, ni mucho menos que hubo ocupación efectiva del inmueble. Destacó que la posesión no se prueba con “la confección y suscripción de los planos de mensura”, citó jurisprudencia. Aduce que ese instrumento fue confeccionado al único fin de interponer la presente demanda, ya que es un requisito insustituible para dar comienzo a ésta acción a fin de tener individualizado con sus formas y dimensiones al terreno o inmueble que se pretende usucapir, y los mismos fueron aprobados por la Dirección General de Catastro cerca de la fecha de inicio de la presente acción judicial. Refirió que el boleto de compraventa de fecha 11/07/1998 presenta adulteraciones que no están salvadas en la primera de la páginas el nombre de la compradora fue modificado con lapicera sin que se haya ninguna aclaración al respecto. Por otro lado la compradora está identificada con cédula de identidad y no con DNI (como se presenta la actora en el juicio),y por lo tanto no resulta posible determinar a ciencia cierta si se trata de la misma persona. También señala que es un defecto esencial el hecho de que el objeto adquirido no tiene el mismo domicilio que el inmueble que se pretende prescribir. Por último, cabe aclarar que el instrumento que se presenta carece de certificación de firmas o cualquier signo de fecha cierta por lo cual es completamente inoponible. Respecto a sus antecesores en la posesión, afirmó que no existe documental alguna que acredite posesión efectiva por parte de los mismos. Sostuvo que la documentación invocada por la actora resulta insuficiente para demostrar los años de posesión exigidos por la ley. Destacó que no probó la realización de actos materiales que enumera de manera no taxativa el art. 1928 CCCN y no adjuntó documentación suficiente para demostrar la posesión “*animus domini*” del inmueble en litis. Concluyó que la actora no demostró fehacientemente dicha posesión, ni aportó documentación y pruebas suficientes. Citó doctrina y jurisprudencia, ofreció constancia de autos y solicitó se rechace la demanda con costas al vencido. Por decreto del 24/10/2023 se abrió la causa a prueba. En fecha 27/10/2023 ofreció pruebas la parte demandada y el 3/11/2023 lo hizo la actora. Por decreto del 20/03/24 se ordenó la anotación de la litis y la instalación y mantenimiento en el inmueble objeto de la presente causa, por todo el tiempo que dure el pleito, del cartel indicativo atento a lo dispuesto por Acordada 381/2016 y Art. 477 inciso 3 del CPCCT (Ley 9531). En fecha 20/03/24 se celebró la primera audiencia, en la que se advirtió la falta de anotación preventiva de la litis y la colocación del cartel indicativo en el inmueble. Se dispuso en ese acto que se libre oficio a la Dirección General de Catastro para que informen valuación fiscal del inmueble objeto de la litis y se proveyeron también las pruebas ofrecidas. En la segunda audiencia celebrada el 13/08/2024, declararon los testigos ofrecidos por la actora; las partes alegaron oralmente; el juez interviniente notificó la planilla fiscal, y ordenó la vista al agente fiscal para que emita su dictamen en el plazo de 6 días y dispuso que una vez que recibido el dictámen, los autos pasarían a despacho para dictar sentencia definitiva (art. 459 CPCCT). El 22/08/2024 emitió dictámen la Sra. Fiscal en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la 1ª Nominación quien opinó que corresponde hacer lugar a la acción. El 25/08/2024 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia. **CONSIDERANDO: 1. Hechos.** La actora pretende la

adquisición de dominio por prescripción adquisitiva de un inmueble ubicado en Manuel Belgrano 783, de la ciudad de San Isidro de Lules. En el caso, el 15/05/2023 designó al Defensor de Ausentes en representación de Daniel Arias y/o sus herederos y el 7/06/23 el Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la I. Nom. contestó la demanda. Solicito se rechace la misma porque la actora no demostró fehacientemente dicha posesión, ni aportó documentación y pruebas suficientes. En razón de ello se encuentra controvertida la configuración de los requisitos legales para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, consistentes en el ejercicio de una posesión pacífica, ostensible e ininterrumpida durante el plazo legal de 20 años, por lo que resultaba necesario acreditar con prueba idónea el cumplimiento de tales extremos, para adquirir el dominio del inmueble objeto de esta litis por vía de prescripción larga. Estos son los hechos conducentes de justificación necesaria para la resolución de la causa (art. 300 del Código Procesal Civil y Comercial derogado Ley 6176, en adelante CPCC, bajo cuyas reglas tramitó el proceso, en consonancia con el art. 321 del Nuevo Código Procesal Civil y Comercial Ley 9531, en adelante NCPCC).

**2. Marco normativo.** En el presente caso resulta necesario, a los fines de la procedencia de la acción entablada, corroborar si se demostró la posesión invocada por la parte actora durante el término fijado por la ley (veinte años). Quien interpone este tipo de acción debe probar la realización pública de actos materiales sobre el objeto del juicio comportándose a título de dueño (artículos 1.897, 1.899 y cc. del CCCN), posesión que debe ser ostensible y continua (artículo 1.900 CCCN). Lo ostensible puede ser evaluado desde el aspecto de la publicidad de la posesión y como antónimo de clandestinidad; mientras que la continuidad no implica un uso y goce constante de la cosa pero sí un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino (Gurfinkel L. en Rivera J. - Medina, G. Código Civil y Comercial comentado. La Ley, 2.014, Tomo I., pág. 250). Para que proceda la acción intentada es necesario que se acrediten el “*corpus*” y el “*animus domini*” durante el tiempo requerido por la ley y el cumplimiento de los requisitos de forma establecidos por la ley 14.159.

**3. Individualización del inmueble.** Para dar cumplimiento con los requerimientos previstos en los artículos 24 y concordantes de la Ley n.º 14.159, la actora presentó un plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 83215 de fecha 17/3/2021 confeccionado por el Agrimensor Vicente Fernando Aguilar MP 17.288 (SAE 7/10/2021). La Dirección General de Catastro de Tucumán informó el 9/02/2022 que el inmueble no figura registrado como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. La misma entidad puso en conocimiento que el inmueble inscripto en el Padrón 275.348 con la Matrícula Registral F- 18630 a nombre de Arias Daniel, registra como responsable fiscal a Arias Daniel y que posee un plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 83215/21 (Expte. N°3526/A/21) a nombre de Correia Irene Fernanda. Por su parte, el Registro Inmobiliario de la Provincia (SAE 23/02/2022) adjuntó un informe de dominio del que surge que el inmueble tiene como titular dominial a ARIAS, Daniel LE:3.478.866 por compra mediante escritura N° 268 del 28/08/1963 a Ramón A. Poliche Iturbe. El 20/03/2024 se ordenó la anotación preventiva de litis en los términos ordenados por el artículo 1905 del CCCN. El 7/8/2024 se tuvo presente el oficio debidamente diligenciado por ante el Registro Inmobiliario por el letrado de la actora, donde consta que anotación preventiva de Litis se inscribió en fecha 26 de junio de 2024. Se cumplió también con la colocación del cartel indicativo con los datos del juicio en los términos del artículo 477 inciso 3 del NCPCC (SAE, 10/05/2024). Por otra parte, en la etapa probatoria se cumplió con la inspección judicial del inmueble (SAE, 10/05/2024 y 27/05/2024), necesaria según el artículo 478 del NCPCC (Ley 9531).

**4. Posesión.** A los fines de probar la posesión se produjo prueba documental, informativa, testimonial y de inspección ocular.

**4.1. Documental.** Con su demanda la actora acompañó la siguiente prueba documental: a) Boleto de compraventa (SAE 7/10/2021). b) Estado de cuenta emitido por la Dirección General de Rentas de la Provincia en fecha 22/06/1998; c) Plan de facilidades de pago emitido por la Dirección General de Rentas de la Provincia en fecha 22/06/1998; d) Siete comprobantes de pago del plan de Facilidades de pago de fecha 22/06/1998, e) Plan de Facilidades de Pago, ordenanza 844/97, emitido por la Municipalidad de Lules de fecha 09/06/98; f) Plan de

Facilidades de Pago, ordenanza 844/97, emitido por la Municipalidad de Lules de fecha 20/01/1999;g) Siete boletas de pago de impuesto municipal; h) Plan de Facilidades de Pago, ordenanza 844/97, Emitido por la Municipalidad de Lules de fecha 25/11/2003; i) Boletas de pago del impuesto municipal (de 1998 a 2011, 2014, 2015, 2017 a 2021); j) Boletas de pago del impuesto inmobiliario provincial (de 1998, del periodo comprendido entre 2014 a 2018 y 2020); k) Comprobante de pago de ingresos brutos de fecha 26/12/2006; facturas de Personal de fecha 08/01/21, AMX ARGENTINA S.A de fecha 29/03/16 y Amex de fecha 12/03/18; Cupón emitido por Club San Jorge S.A, de fecha 22/03/17;Adhesión al Plan 330 de la empresa Esco S.A capitalización de ahorro de fecha 23/10/2015; Boleta de pago de impuesto automotor de fecha 15/12/20; Título Automotor de fecha 15/05/18; Certificado de Libre deuda de fecha 25/07/17; Constancia de entrega de la Credencial del PAMI y recibo de haberes jubilatorios

**4.2. Informativa.** El 9/4/2024, AFIP contestó oficio y acompañó un detalle del que surge que el domicilio fiscal de la actora es Belgrano 783 y domicilio legal/real Lola Mora 151 de la localidad de Lules. En igual fecha la DGR informó que la Sra. Irene Fernanda Correia, DNI N°93.733.063 no registra inscripción como contribuyente del impuesto sobre los ingresos brutos; que el padrón N°275348 no registra deuda de impuesto inmobiliario como tampoco formalización de plan de pago, registrando inscripción como contribuyente al Sr. Daniel Arias. El 11/04/2024 TELECOM ARGENTINA S.A. adjuntó los datos históricos de titularidad registrados en los sistemas de la Compañía, para el servicio telefónico 3814147024. El 6/05/2024 EDET contestó que Irene Fernanda Correia dni 93.733.063 con domicilio en calle Gral. Belgrano 783, Villa Nueva, San Isidro de Lules, es titular del servicio n°23823 desde el 22/11/2011. En fecha 23/04/2024, la Municipalidad de Lules informó que la actora no realizó pedido de moratoria en relación al padrón n°275348 y que el 22/02/2004 habilitó un local para funcionamiento de un supermercado en calle Belgrano 783. Por último, el 13/05/2024, Club San Jorge S.A. de Capitalización y Ahorro informó que la actora fue la suscriptora del título n°639196 y denunció como domicilio Belgrano n°783 de la ciudad de Lules.

**4.3. Inspección ocular.** Por intermedio del Juzgado de Paz de Lules se produjo prueba de inspección ocular efectuada el 10/05/2024 (SAE 25/07/2024). Del acta surge que se trata de un inmueble de 10 metros de frente y 62 metros de fondo aproximadamente. La propiedad se encuentra dividida en un supermercado y una vivienda familiar, por un portón se ingresa a la vivienda que cuenta con un patio delantero con pileta(en desuso), una galería techada y se ingresa a la casa que cuenta con: cocina comedor, dos habitaciones, un lavadero, un baño con todo lo necesario para funcionamiento. La misma posee piso cerámico, techos de chapas y yeso y todas las paredes revocadas y pintadas, hacia el fondo cuenta con un fondo en condiciones de abono. La vivienda se encuentra tapiada en todos sus extremos con ladrillos, la misma se encuentra en buen estado de conservación, no se observan mejoras actuales, ocupan el inmueble la Sra. Correa Irene Fernanda dni 93.733.063 en carácter de propietaria desde el año 1997 aproximadamente junto con su hijo Fernando Ezequiel Costilla Correia dni 34.105.733 de 35 años de edad; se puede observar sobre el portón de ingreso el cartel previsto por el art. 477 inc. 2 y 3 procesal del cual se adjunta fotografía. Dicha acta da cuenta que el funcionario interviniente se constituyó en dicho supermercado y fue atendido por el Sr. Pablo Bentivoglio dni 21.410.778; informó que se trata de una propiedad donde funciona un supermercado de aproximadamente 8 metros de frente y 25 metros de fondo, con techos de chapa y yeso, paredes revocadas y pintadas y piso de cerámico, hacia el final de la propiedad se observa un entrepiso que funciona como depósito; que el Sr. Bentivoglio manifestó que ocupa la propiedad en carácter de inquilino hace aproximadamente 10 años y que se lo alquila a la Sra. Correia. Se adjuntó al acta además una constancia de habilitación de la Municipalidad de San Isidro de Lules de fecha 13/09/2018 para funcionamiento del supermercado ubicado en Belgrano n°783, emitida a favor de Pablo Ernesto Bentivoglio. El informe adjunta también una fotografía del cartel indicativo.

**4.4. Testimonial.** En oportunidad de la segunda audiencia, el 13/08/2024, declararon los testigos ofrecidos por la parte actora. En primer lugar declaró el testigo Juan Antonio Sotelo, DNI N°11.796.739,

manifestó que la actora y su hijo viven en la calle Manuel Belgrano 783 de la ciudad de Lules desde que le compró el inmueble al Sr. Arias pero que no recuerda la fecha, que en esa propiedad tenía un local con un supermercado y que actualmente lo alquila a otra persona. Luego declaró Raimundo Benito Lizárraga, DNI 8.004.751, expresó que vive en Belgrano 752 de la ciudad de San Isidro de Lules, que la actora y su hijo viven en la propiedad ubicada en Belgrano 783 aproximadamente desde el año 1989. Por último, Mirta Norma Mussa, DNI 11.796.771, manifestó que conoce a la actora porque es su vecina desde que compró la propiedad hace más de veinte años y que convive allí con su hijo Fernando, que en el frente tiene un super que actualmente esta alquilado y que su casa esta atras.

**5. Valoración de la prueba.** En términos generales la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001), y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). En este sentido se ha entendido que rige el principio de la "prueba conjunta", en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (cfr. Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012). Del boleto de compraventa que invoca la actora en su demanda surge que Manuel Lucio Quinteros, L.E. N°8.057.536 y Ester del Valle Mostafas de Quinteros, DNI N°5.305.583, le vendieron a Irene Fernanda Correia C.I. 328915, el inmueble ubicado en la ciudad de Lules, Departamento Lules, Provincia de Tucumán, sobre calle Belgrano n°779, cuyas especificaciones constan en la escritura de fecha 28/08/1963, pasada por ante Escribano Ramon A. Poliche Iturbe. La cláusula segunda expresa que quedan anexadas al presente contrato y la integran la escritura registral n°268, cesión de acciones y derechos hereditarios de escritura n°18. La cláusula cuarta de dicho boleto expresa que la escritura traslativa de dominio, se llevará a cabo por el Escribano que el comprador designe, por el sistema de tracto abreviado, según las constancias de la causa DANIEL ARIAS Y SEGUNDA PAULA TOLEDO S/SUCESION. Cabe destacar que la actora no acompañó la documentación a la que se refiere la cláusula segunda y que el boleto no tiene fecha cierta por no contar con certificación de firmas ni tampoco fue sellado ante la Dirección General de Rentas de la Provincia. La doctrina entiende que el poseedor que cuenta con un boleto es poseedor ilegítimo, pues si bien el título existe, es insuficiente para la adquisición del derecho real (art. 1017, inc. a CCyCN) (Cfr. Iper, Claudio – Otero. Mariano C., Prescripción Adquisitiva, 2da. Edición actualizada, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, Año 2022, pág. 54). Asimismo, la jurisprudencia entiende que de lo establecido en el último párrafo del art. 2355 del Código Civil (1916 CCCN), no surge que la posesión se adquiera mediante boleto de compraventa, pues dicho contrato "...no es nunca un modo de adquisición de la posesión, porque esta no se da con palabras. Será siempre necesaria la tradición, sirviendo el boleto de causa jurídica a la adquisición de la posesión." (Conf. CCCTuc, fallo 229 de fecha 29/07/91), pero constituye en la opinión del juez a quo un indicio claro de la época en que comenzó a poseer el actor, máxime si se tiene presente que el instrumento tiene fecha cierta y el propio demandante refiere que desde esa fecha del boleto es el único dueño (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 2, Aranda Santos Cirilo S/ Prescripción Adquisitiva, Nro. Sent: 447, 16/08/2017). Si bien en el caso el boleto de compraventa que invoca la actora no tiene fecha cierta, efectuando el correspondiente análisis y valoración conjunta de la prueba documental, informativa, testimonial e inspección ocular producida, me permiten presumir que la Sra. Correia inició su posesión a partir de la fecha de dicho boleto (11/06/1998). Así lo entiende la doctrina en cuanto sostiene que las presunciones judiciales son aquellas que establecen los jueces sobre la base de la experiencia, y consisten en deducir de ciertos indicios la realidad de los hechos. Es necesario que los hechos o indicios tomados por el juez como punto de partida se encuentren

debidamente acreditados, para lo cual se utilizan los medios probatorios corrientes (Cfr. Iper, Claudio – Otero. Mariano C., ob. cit. pág. 498). En relación al pago de impuestos se dijo que como elementos demostrativos de la intención de comportarse como dueño, incluimos que el pago haya sido efectuado en su debido tiempo, o por lo menos que éstos se extiendan en el tiempo de manera más o menos regular, pues si el usucapiente abona los impuestos correspondientes a los últimos veinte años poco tiempo antes de iniciarse la demanda, puede entenderse que su intención es preconstituir prueba para intentar la usucapión. Pero el pago realizado en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapión constituye un insuperable elemento objetivo de convicción. La ley 14.159 no exige que esos pagos sean efectuados mes a mes ni durante dilatados períodos, sino que al igual que los actos posesorios que enuncia el art. 2384 del Código Civil (actual art. 1928, CCCN) lleven al convencimiento del juzgador de la realidad de la posesión invocada por el usucapiente, durante el lapso requerido para la transformación de aquella en propiedad por prescripción adquisitiva. Los pagos efectuados en diversas épocas demuestran, *prima facie*, el *animus domini* del usucapiente durante el lapso transcurrido entre aquellos. No ocurre lo mismo si se realiza el pago simultáneo de impuestos atrasados pues solo es útil para demostrar el animus y el comienzo del plazo de la usucapión a partir de la fecha en que se haya efectuado, pero nada demuestra en relación con el lapso comprendido en la deuda saldada (Cfr. Kiper - Otero, ob. cit., págs. 491/492). En el presente juicio, además la actora acompañó comprobantes de pago de impuestos desde el año 1998 a nombre del Sr. Daniel Arias fecha que invoca como el inicio de su posesión. Al respecto se dijo que de conformidad a lo establecido en la última parte del art. 24 inc. c de la Ley 14.159, lo importante no es a nombre de quien se han expedido los cedulones impositivos, sino quién ha realizado el pago -hecho que se acredita con la posesión de los recibos-, pues se supone que quien paga es porque se considera propietario (Cfr. Kiper - Otero, ob. cit. pág. 490). También la actora acompañó boletas de pago de servicios, cabe tener presente al respecto la jurisprudencia expresó que por sí mismas están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada la posesión, pues tales documentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba. Y que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí la existencia del poder de hecho sobre la cosa (Cfr. CSJT, Sent. 401 del 29/06/2.020 y otros fallos allí citados). Sin embargo, la actora acreditó haber efectuado los pagos durante un periodo razonable por lo que estimo que esta prueba sumado a las demás hacen presumir que el tiempo posesorio se encuentra cumplido dado que resultan demostrativos de que fueron efectuados en diversas oportunidades y con mucha anterioridad a la iniciación del proceso por usucapión por lo que constituyen un elemento objetivo de convicción. Respecto de la prueba testimonial, la doctrina afirma que cobra relevancia en la medida en que se halle avalada por otros elementos de prueba (Cfr. Kiper - Otero, ob. cit., pág. 476). En el caso, los testigos coincidieron en que la actora vive con su hijo en el inmueble sito en calle Belgrano 783 de la ciudad de Lules desde que lo adquirió del Sr. Arias; dos de ellos declararon que lo hace desde hace más de 20 años y que la actora edificó en el frente de la vivienda una local comercial en el que tenía un supermercado y actualmente lo alquila a un tercero. El acta de inspección ocular corrobora los testimonios brindados por los testigos, los que a su vez también se condicen con la prueba documental, el boleto de compraventa y boletos de impuestos y servicios que refieren al titular dominial Daniel Arias.. Por otro lado, la actora acreditó el pago de impuestos que gravan el inmueble desde el año 1998. También produjo prueba informativa que da cuenta que pagó servicios de luz y agua y que dichos servicios figuraban en principio a nombre de Daniel Arias y después a nombre de la Sra. Correia. Por todo ello, de la valoración conjunta de dichas pruebas y de la prueba documental e informativa que la complementan, estimo que la prueba testimonial tiene en el caso plena eficacia probatoria en cuanto a que la actora y su hijo viven en el inmueble que pretende usucapir y respecto del cual efectivizó actos posesorios como mejoras en la vivienda que habita, asumió gastos de mantenimiento e incluso la construcción de un local comercial en el frente. En suma, la prueba compuesta rendida en autos (documental, informativa, de inspección ocular y

testimonial) es apta para corroborar la posesión de la Sra. Correia respecto del inmueble objeto del litigio. En lo que respecta a la individualización del inmueble, cabe destacar que si bien en la demanda y en el plano de mensura para prescripción adquisitiva se consigna al número de casa como Belgrano 783, el informe de dominio de la dirección de Registro Inmobiliario la identifica como Calle Belgrano 779. Sin embargo, en la valoración conjunta de la prueba, se advierte que ello no impide la concreta individuación del inmueble dado que no hay diferencia de los datos registrales y catastrales esenciales (Padrón N°275.348 y Matrícula Registral F- 18630) que determinan e individualizan de manera inequívoca la parcela y reflejan que la posesión de la Sra. Correia es ejercida sobre ese inmueble y no sobre otro. Por último, considero además que no deben perderse de vista las características del inmueble (destinado a vivienda unifamiliar en una zona residencial de clase trabajadora) a la luz del interés social que representa el instituto de la prescripción adquisitiva. En este sentido, nuestros tribunales han entendido que la usucapión es un modo de adquirir un derecho de propiedad que tiene fundamento de orden público, regulado no solo atendiendo al interés del poseedor, sino también estimulando la producción y el trabajo de quien durante años ha ocupado o cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, frente a un propietario negligente que ha abandonado sus bienes (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 236 del 29/06/2016; Sala 2, Sent. 470 de 26/12/2012). En virtud de la valoración de la prueba compuesta que fuera analizada precedentemente, corresponde admitir la acción de prescripción y declarar adquirido el dominio por la actora al día 11/06/2018 ello en cumplimiento del art. 1905 CCCN y art. 479 del NCPCC (Ley 9531).

**6. Costas.** Si bien se hace lugar a la demanda de prescripción, se valora que la parte demandada fue representada por el Ministerio Público de la Defensa. Es por estos motivos, y de acuerdo a la especial naturaleza del juicio de prescripción, que corresponde imponer las costas por el orden causado (arts. 61 y 479 del NCPCC).

**7. Honorarios.** De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor a los fines regulatorios en los términos normados por el artículo 39 inciso 3 de la Ley n.º 5480. De esta manera la cuestión se subsume en la excepción prevista en la última parte del artículo 214 inciso 7 del NCPCC, y corresponde en consecuencia diferir el pronunciamiento de honorarios. Por ello:

**RESUELVO: I. HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Irene Fernanda Correia, D.N.I. N°93.733.063, de nacionalidad portuguesa, estado civil soltera; sobre el inmueble ubicado en Manuel Belgrano 783, de la ciudad de San Isidro de Lules; identificado según plano de mensura con la Nomenclatura Catastral: Circunscrip. II; sección B; manz./lám. 71; parcela 49B; Padrón Inmobiliario N° 275348; Matrícula Catastral N° 16422/895. Mide entre puntos 1-2, 62,47m; puntos 2-3, 10,03m.; puntos 3-4, 62,68 m.; puntos 4-1, 9,98m. Superficie 626,0376m. Linda al Norte: calle charcas; al Sur: Pedro Córdoba; al Este: Juana Rómula Sorol; y al Oeste: Pablo Daniel García y Marta Mónica Alvarez. Hágase constar que la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva a favor de la actora se produjo el 11/06/2018 (Art. 1905 CCCN).

**II. PREVIO** pago de los gastos causídicos, y aportes de ley 6059, expídase testimonio de hijuela para su inscripción en el Registro Inmobiliario (art. 479, NCPCC).

**III. COSTAS** por el orden causado.

**IV. DIFERIR** el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

**HÁGASE SABER. DR. SANTIAGO JOSE PERAL JUEZ JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X°NOM.-----**

**//// RESOLUCIÓN N° 322/2025 EXPTE. N° 2785-377/2025. (DGT).** San Miguel de Tucumán, 19 de febrero de 2024 **VISTOS: ...CONSIDERANDO: ...EL DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO RESUELVE:** Artículo 1º: Poner en vigencia el plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva 83215/2021, expediente 3526/2021, a nombre de Irene Fernanda Correia, correspondiente al inmueble sito en calle Manuel Belgrano 783, San Isidro de Lules, Lules, con la siguiente nomenclatura catastral: circunscripción II, sección B, manzana/parcela 51, parcela 49D, matrícula 16422, padrón 275.348, superficie según mensura 626,0376m², quedando dicha parcela constituida a partir de la vigencia del plano, conforme a lo normado en el decreto provincial 541/3 (ME), artículo 22 inciso A, punto 7.2. Artículo 2º: En el caso que hubiera cuenta tributaria, genérese la baja de

misma. Artículo 3º: Comunicar a los Departamentos Agrimensura, Cartografía, Régimen Catastral y Valuación, a sus efectos. Con copia de la presente comunicar al Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 del Centro Judicial Capital. Juicio: "Correia Irene Fernanda s/ prescripción adquisitiva, expediente 3632/21", a sus efectos. Artículo 4º: Archivar. Fdo. Alejandro F. Navarro. Director Dirección General de Catastro Parcelario. Tucuman.-----

**/// CERTIFICADO CATASTRAL PARA INSCRIPCIÓN DE HIJUELA CERTIFICADO NRO: 92986. EXPEDIENTE NRO: 2025002785** La Dirección General de Catastro certifica el Estado Parcelario y valuación Fiscal del inmueble padron:275348. Inscripción en el Registro Inmobiliario:F-18630. Dpto. Actual: 07- LULES Municipio: MUNICIPALIDAD DE LULES Localidad SAN ISIDRO DE LULES MANUEL BELGRANO Nro.: 783 Manzana: Lote: Piso: Dpto.: Unidad: Nomenclatura Cat. C: 2 S: B L: 71 M.: MP.: 51 P.:49D SubP.: Padron origen: Matricula Cat.: 16422 SUPERFICIE SEGUN PLANO N°: 83215 AÑO: 2021. POR EXPEDIENTE N°: 3526 AÑO: 2021 SUPERFICIE SEGUN PLANO: 626.0376 m².--

**/// DECRETO DE FECHA 11 de marzo de 2025.-** Proveyendo escrito de OTROS - POR: MENA, JAVIER - 05/03/2025 16:10: Téngase presente. Previo a lo solicitado, brinde cumplimiento con el pago de lo adeudado en concepto de impuesto de sellos (art. 112, Código Tributario Provincial), y art 34 Ley 6059. FEB-3632/21. FDO. DR. SANTIAGO JOSE PERAL - JUEZ - **FIRMADO DIGITALMENTE**Certificado Digital: CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571, Fecha:11/03/2025;-----

**//// DECRETO DE FECHA 18 DE marzo de 2025.-** Proveyendo escrito de OTROS - POR: MENA, JAVIER - 13/03/2025 12:57: Agréguese y téngase presente. Expídase por Secretaría el correspondiente testimonio de hijuela. Se autoriza al letrado JAVIER MENA, MP N°6981, a suscribir el formulario y minuta correspondiente. FEB-3632/21. FDO. DR. SANTIAGO JOSE PERAL - JUEZ.- **FIRMADO DIGITALMENTE Certificado Digital:** CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571, Fecha:18/03/2025;-----

*Es copia fiel de sus originales, doy fé. Los que fueron extraídos de los autos indicados al comienzo de este testimonio y que por mandato judicial se expide el adquirente del dominio por prescripción, Irene Fernanda Correia, D.N.I. N°93.733.063. Se hace constar que en el presente juicio se encuentran cumplidas las obligaciones fiscales y previsionales y cumplido con los aportes de la ley 6059. El que firmo y sello en la ciudad de San Miguel de Tucuman, a 25 de marzo de 2025.//*

**Actuación firmada en fecha 27/03/2025**

Certificado digital:  
CN=PONSSA Maria Carolina De Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27220738235

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