

Expediente: **202/15**  
Carátula: **SUCESIÓN DE FERNANDEZ RUBEN OSCAR S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**  
Tipo Actuación: **FONDO**  
Fecha Depósito: **04/07/2024 - 04:52**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**  
900000000000 - CORDOBA, MIGUEL DOMINGO-DEMANDADO  
900000000000 - PADROS Y CIA., SIMON-DEMANDADO  
900000000000 - FERNANDEZ, RUBEN OSCAR-FALLECIDO/A  
20179276020 - FERNANDEZ ANTRUEJO, RUBEN ISIDRO-HEREDERO DEL ACTOR

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 202/15



H20702696928

### **JUICIO: SUCESIÓN DE FERNANDEZ RUBEN OSCAR s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXpte. N°: 202/15.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 268 AÑO  
2024

**CONCEPCIÓN, 03 de Julio de 2024.-**

#### **Resulta que:**

1.- A pág. 19 se adjunta demanda presentada por Rubén Oscar Fernández DNI N°7.002.356, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva, sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, en Avenida Sarmiento N°357 Nomenclatura catastral: Padrón N° 164.616, Circ. I, Secc. A, Manz. 2, Parcela 16, 17, 6. Según Plano de Mensura N° 69020/14, Antecedente dominial: FRC: R-03168.

Manifiesta que ejerce la posesión desde el 27/07/2007 de manera pública, pacífica e ininterrumpida sobre el inmueble antes mencionado con todo ello cercado, plantado y demás adherido al suelo y lo hace como cesionario de la posesión que con idéntico carácter ejercieron los Sres. Miguel Domingo Córdoba, María Graciela Córdoba y Domingo Oscar Córdoba desde fecha 27/06/1979, por lo que solicita que se haga lugar a la demanda.

2.- De págs.31 a 61 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, Dirección de Catastro Área Inmuebles Fiscales, al Señor Intendente de la Ciudad de Aguilares, y al Registro Inmobiliario de la Provincia, con sus respectivos informes.

- 3.- En fecha 05/02/2019 se ordena correr traslado de la demanda a Miguel Domingo Córdoba DNI N°6.975.396 y/o sus herederos y en fecha 20/11/2019 se corre traslado a Simón Padros y Cia.
- 4.- En fecha 21/09/2021 se presenta Rubén Isidro Fernández Antruejo DNI N°26.246.109 y denuncia el fallecimiento de su padre, actor en autos Sr. Rubén Oscar Fernández.
- 5.- En fecha 18/10/2022 se tiene por apersonados en carácter de hederos de Rubén Oscar Fernández a: Teresita Estela Antruejo DNI N°3.336.112, en el carácter de cónyuge supérstite, a; María Cecilia Fernández Antruejo DNI N°24.960.792; Rubén Isidro Fernández Antruejo DNI N°26.246.109 Y Luis Oscar Fernández Antruejo DNI N°26.881.334.
- 6.- En fecha 09/03/2023 se tiene a Rubén Isidro Fernández Antruejo DNI N°26.246.109 como representante del Sucesorio Rubén Oscar Fernández s/ Sucesión Expte. N°370/21. Asimismo se tiene por incontestada la demanda de parte de Simón Padros y Cía. y Miguel domingo Córdoba.
- 7.- En fecha 19/10/2023, se lleva a cabo la primera audiencia. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentada por la parte. Así, la parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 Instrumental; cuaderno N°2 informativa, cuaderno N°3 testimonial, cuaderno N° 4 inspección ocular.
- 8.- En fecha 13/05/2024 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y la parte actora presenta los alegatos.
- 9.- En fecha 16/05/2024 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal favorable al progreso de la acción, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva..

Y

**Considerando que:**

1.- El actor intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descripto en las resultas, mediante la llamada posesión veintañal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “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 disposiciones 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”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

A su vez, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: “Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiriere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”( Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- “ Guiterrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva”- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de treinta años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

**3.-** En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (Actualmente legislado en el Art. 1928). Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

La parte actora acreditó sus actos posesorios sobre el inmueble a través de una inspección ocular llevada a cabo por el Juzgado de Paz de Aguilares. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: “al ingresar por garage son aproximadamente 8mts x6, ingresando por calle Av. Sarmiento al lado izquierdo una construcción en planta baja de 17mts. Por 4mts; en ella se encuentra una cocina de 8mts x4 mts. Y cuenta con salida de emergencia a calle Av. Sarmiento de 9 mts. X 4 mts. Desde el garaje se aprecia construcción en planta superior de 17mts. X 4mts. Teniendo como acceso una escalera. Adelante cuenta con una galería de 7 ½ mts.x 4 mts. Aproximadamente teniendo como acceso un portón y puerta, ésta misma galería da ingreso a un salón, cuenta con 25mts. X 10mts. Aproximadamente. Al lado derecho y final del salón una puerta que da acceso a la parte final de 1,5 mts. X 10mts. Aproximadamente se aprecia al lado izquierdo en la parte superior un altillo de 3 mts x1,5 mts()”.

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial.

La testigo Elena Gladys Gordillo manifiesta que el inmueble de litis es propiedad del Dr. Fernández, que vivía a media cuadra y ahora vive a una cuadra, que son vecinos. Que aproximadamente desde el año 2002 sabe que el Dr. Rubén Fernández vive en esa propiedad, que al principio tenían una huerta y después construyeron un edificio, que lo sabe porque es vecina. Que ahora hay un salón de fiestas, que tiene una entrada con rejas, en la parte de arriba tiene un salón pequeño, señala que antes había un terreno baldío con una huerta que había construido el Dr. Fernández desde el año 2002. Que sabe que nunca tuvo algún tipo de problemas con la disputa de la propiedad.

El testigo Carlos Martín Suárez manifiesta que al inmueble de litis era de Rubén Fernández que lo sabe porque son vecinos, y tiene conocimiento de que Fernández adquirió en la propiedad desde el año 2001 mas o menos, que tenía una huerta e iba a trabajar ahí, en un principio el lote estaba abierto y después lo hizo cerrar. Que el inmueble tiene una entrada, hacia mano izquierda una cocina y un salón de fiestas, y arriba tiene un salón más chico. Que actualmente no está funcionando. Que no le consta de nadie que le haya disputado o molestado en la posesión del inmueble.

La testigo Irene Dolores Ávila manifiesta que conoce al Sr. Fernández porque son vecinos, que sabe que la propiedad le pertenece a Rubén Fernández porque en el año 2001 o 2002 empezó vivir ahí y lo conoció al doctor Rubén Fernández, y vio que lo empezó a trabajar al terreno y después empezó a construir el edificio de un salón. Declara que se trata de un salón de fiesta con una entrada a los costados con un parqueizado pequeño, hay una puerta de vidrio y hay una sala de oficina y después continúa el salón, cuando uno ingresa tiene la cocina el baño y arriba hay otro salón, que toda esa construcción la hizo el Dr. Rubén Fernández, que le consta que nunca le hayan disputado la propiedad, que nunca tuvo algún tipo de problema al respecto.

**4.-** El corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, "con ánimo de tener la cosa para sí", o, "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado "animus domini".

Ello fue acreditado mediante documentación original adjuntada. Dentro de dicha documentación se encuentran: Cesión de Acciones y Derechos Posesorios y Litigiosos otorgado por Miguel Domingo Córdoba y Domingo Omar Córdoba a favor de Rubén Oscar Fernández de fecha 27/07/2007 con firma certificada por ante Escribano Público, Plano de Mensura N69020/14, Boletas de SAT, Boletas de EDET, Boletas de GASNOR, 4 Facturas de Rosso Hnos. Soc. de Hecho.

En relación a la antigüedad de la posesión, aclaro que ello fue probado mediante la inspección ocular practicada y mediante la documentación original adjuntada al expediente; instrumentos que juntos, hacen prueba compuesta. De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

A su vez, mediante la Cesión de Acciones y Derechos posesorios y litigiosos otorgada por Miguel Domingo Córdoba y Domingo Omar Córdoba a favor de Rubén Oscar Fernández celebrado el 27/07/2007, el accionante acreditó el vínculo jurídico que unió ambas posesiones sobre el predio en cuestión. Dicho instrumento se encuentra certificado por escribano público.

**4.-** Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no ha sido ejercida en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que Rubén Oscar Fernández ha ejercido la posesión a título de dueña, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble-objeto de este juicio, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; por lo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

**5.-** En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, 28/04/2015, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como dies aquo para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

**6.-** Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por, lo que,

**Resuelvo:**

**I.-** Hacer lugar a la presente demanda declarando que Rubén Oscar Fernández DNI N°7.002.356 en la persona de sus herederos, ha adquirido desde fecha 28/04/2015 por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble ubicado en la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, en en Avenida Sarmiento N°357 Nomenclatura catastral: Padrón N° 164.616, Circ. I, Secc. A, Manz. 2, Parcela 16, 17, 6. Según Plano de Mensura N° 69020/14, Antecedente dominial: FRC: R-03168.**II.-** Costas, por el orden causado.

**II.-**Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**III.-** Oportunamente, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art.254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

**Hágase saber.-**

**Actuación firmada en fecha 03/07/2024**

Certificado digital:

CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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