

Expediente: 2770/20

Carátula: PEDRAZA NIEVES ELVIRA DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 08/09/2026 - 00:00

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

27296402007 - PEDRAZA, NIEVES ELVIRA DEL VALLE-ACTOR/A

900000000000 - PEDRAZA, LEON SALOMON-CAUSANTE

900000000000 - JAIME, ROSA CELIA-CAUSANTE

27232387322 - BORQUEZ MOLINA, SONIA ALEJANDRA DEL CARMEN-POR DERECHO PROPIO

20224140933 - VALLEJOS, IRINA VANESA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20224140933 - VALLEJOS, RICARDO HORACIO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 2770/20



H102316374643

JUICIO: “PEDRAZA NIEVES ELVIRA DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. n° 2770/20 – Ingreso: 21/09/2020).

San Miguel de Tucumán, septiembre de 2026.

Y VISTO:

Para dictar sentencia en el presente juicio, del cual;

RESULTA:

1. En fecha 21/09/2020 se presentó Nieves Elvira del Valle Pedraza DNI n.° 5.727.143 con su letrada apoderada Sofia Díaz de la Vega e inició demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble sito en calle Juramento n.° 51 de esta ciudad, identificado con la matrícula N-53751, padrón n.° 22648, circ. 1, secc. 14, mza. 1000, parc. 150, titularidad registral a nombre de Leandro Salomón Pedraza y Rosa Celia Jaime.

Manifestó que de acuerdo al informe de dominio, el inmueble se encuentra ubicado en calle Juramento entre Av. Juan B. Justo y Calle Gob. Gutierrez, identificado con la matrícula 53751, medidas, linderos y superficie s/título: 10 m de frente por 7.4 en el contrafrente sur, 61 m de fondo, lindando al norte con calle Juramento, al sur con fondo del lote 5, al este con lote 15 y al oeste con lote 13, antecedente dominial L00108 F° 299-S/B-Zna: N-año:1927, titularidad de dominio Pedraza Leandro Salomón Argentino ½ y Jaime Rosa Celia Conyuge ½.

Añadió que cumpliendo con el art. 24 de la ley 14.159 el inmueble que se pretende prescribir se encuentra perfectamente deslindado y medido en el plano de mensura realizado.

Relató que los poseedores originarios y titulares registrales del inmueble fueron el Sr. Leandro Salomon Pedraza y Rosa Celia Jaime, cónyuges entre sí, hoy fallecidos, abuelos de su mandante.

Explicó que el matrimonio adquirió el inmueble del Sr. Gauna Emilio R. el 13/12/1937, mediante escritura pública n.º 715, habiendo constituido su hogar familiar donde convivieron con sus dos hijos Francisco Lauro Pedraza y Francisco Durval Pedraza. Sostuvo que luego del fallecimiento del matrimonio Pedraza/Jaime, cuya sucesión no está iniciada, los padres de su mandante, Francisco Durval Pedraza y Rufa Nieves Cortes se radicaron en el domicilio al cuidado del Sr. Francisco Lauro Pedraza, soltero, sin hijos, tío de su mandante, actualmente también fallecido.

Expuso que la madre de su mandante, Nieves Cortes Rufa, falleció el 27/03/1985, y el padre de su mandante, Francisco Durval Pedraza, falleció el 03/04/1977, y finalmente su tío, Francisco Lauro Pedraza, falleció el 20/06/2008.

Refirió que su mandante desde el año 1947, cuando apenas tenía 10 años, comenzó a vivir en la propiedad con sus familiares y luego de sus fallecimientos, continuó viviendo, habiendo realizado una innumerable serie de actos reveladores de su posesión a título de dueña.

Mencionó que no obstante haber operado la accesión de posesión prevista por el art. 1901 del CCCN por ser la continuadora natural de la posesión de sus padres, su mandante satisface ampliamente el plazo de prescripción para usucapir por sí misma.

Aclaró que con la voluminosa documentación queda acreditado que la continuación de la posesión de su mandante, no es condición para la viabilidad de la prescripción adquisitiva que se reclama, atento a que por sí misma, su mandante ejerció en forma pacífica, pública y ostensible la posesión por el término legal sin importar quienes o cuánto tiempo tuvieran la posesión con anterioridad.

Puntualizó que su mandante es una persona mayor, jubilada, de 73 años, soltera, sin hijos, que vive en el domicilio objeto de la presente litis, habiendo residido en el mismo desde el año 1947 como domicilio familiar, pero luego del fallecimiento de sus padres continuó con la posesión hasta el presente, en forma ostensible y continua, a título de dueña y no en calidad de sucesora de los causantes, es decir con animus domini, sin reconocer la existencia de otro propietario o poseedor mediato del bien, todo ello en forma pacífica, sin perturbación alguna judicial ni extrajudicial y sin interrupción durante el transcurso de la posesión por más de 60 años.

Explicitó la voluminosa documentación que acredita la posesión a título de dueña, no solamente por el pago de impuestos y servicios esenciales, rentas, cisi, agua, gas, luz y teléfono aún a nombre de su abuelo y padre, sino además por los comprobantes de pago de tarjetas de crédito, servicio de teléfono fijo y celular, préstamos adquiridos, compras realizadas, multas automotor, registración de empleada, comprobantes de cementerio, etc.

Añadió que por otra parte al tratarse de una propiedad antigua, lógicamente su mandante realizó una serie de mejoras para acondicionamiento y comodidad de la vivienda, adjuntando comprobantes de compra de materiales.

Concluyó que lo expuesto acredita que su mandante desde el fallecimiento de sus padres, ejerció la posesión para sí misma, respondiendo por todos los gastos y mantenimiento para su comodidad y bienestar por ser su lugar de residencia.

Advirtió que existe una prueba contundente de la interversión del título, que no deja lugar a dudas de que su mandante, haciendo uso de su derecho de poseer, lo ha hecho a título de dueña, sin oposición alguna y con consentimiento tácito de cualquier otro interesado en la propiedad, y tal es así, que al fallecimiento de los titulares registrales, los abuelos de su mandante, quienes solo tenían

dos hijos, también fallecidos, no se inició proceso sucesorio.

Alegó que por el contrario, solo se inició el proceso sucesorio de los padres de su mandante, hijos de los titulares registrales, caratula “Pedraza Francisco Lauro - Pedraza Francisco - Cortes Rufa Nieves s/ sucesión” expte n.º 5987/10 radicado en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom.

Estimó que tal omisión no es casual, sino que obedece al hecho fáctico de resultar consentido y convalidado que el inmueble objeto de la litis, único bien de los titulares registrales, no es objeto de interés para terceros para partición, por ser reconocida su mandante como única poseedora a título de dueña de ese inmueble.

Manifestó que en relación al tiempo de inicio de la posesión, a título de dueña, comenzó a ejercerla inmediatamente al fallecimiento de sus padres, en un principio su papá (1977) y luego su madre (1985), asumiendo la responsabilidad su mandante del cuidado de su único tío soltero.

Explico que entonces al fallecimiento de sus ascendientes asumió para sí la propiedad realizando todos los actos de su vida en relación al inmueble. Dijo que es reconocida su posesión pacífica y pública por los vecinos circundantes mas antiguos.

Agregó que como comprobante más antiguo, se adjunta, fotocopia de documento nacional de identidad de su mandante, expedido en el año 1977, consignado domicilio en el inmueble objeto de litis.

Estimó que también adquiere singular relevancia, la constancia emitida por el Instituto Previsional y Seguridad Social donde se acredita que su mandante durante el período en que se desempeñó, 03/09/1973 al 19/09/1995, registró como único domicilio personal el sito en calle Juramento 51.

Realizó un análisis de la prueba documental acompañada y concluyó que de toda la voluminosa documentación que se adjunta, se acredita holgadamente una posesión continuada durante mucho más de 20 años en el inmueble que se pretende prescribir, sin ningún tipo de turbación o reclamación por parte de terceros, convirtiéndose en su hogar y parte esencial de su vida, siendo su único centro de vida. Agregó que no se trata de meros actos de ocupación, sino que adquieren el carácter de ostensibles sin ninguna intención de contradecir dicha posesión por ningún interesado durante más de 60 años.

2. Mediante presentación de fecha 28/10/2023 la actora amplió su demanda.

Manifestó que conforme expuso en la demanda, al relatar los hechos que fundan la pretensión, el inmueble objeto de litis, registra como titulares al Sr. Leandro Salomon Pedraza y la Sra. Rosa Celia Jaime, ambos abuelos fallecidos de su mandante, donde se expresó también que el matrimonio Pedraza/Jaime, tuvo solamente 2 hijos, Francisco Lauro Pedraza y Francisco Durval Pedraza.

Indicó que el Sr. Francisco Lauro Pedraza, tío de su mandante, era soltero, sin hijos y falleció en fecha 20/06/2008 y el Sr. Francisco Durval Pedraza, casado con la Sra. Nieves Cortes Rufa, ambos fallecidos en fechas 03/04/1977 y 27/03/1985, respectivamente, tuvieron 3 hijas: Nieves Elvira del Valle Pedraza, actora en autos, Rosa Aurora Pedraza, soltera sin hijos, fallecida y Alba Pedraza, fallecida.

Explicó que, sin perjuicio del objeto de autos, resultando ampliamente acreditada la posesión continua, pacífica y pública de su mandante y a título de dueña, el análisis genealógico de los titulares registrales de autos, deviene absolutamente necesario a fin de poder identificar el sujeto pasivo de autos y la correcta traba de la litis, con el objeto de evitar posibles nulidades,

desequilibrios y desigualdades procesales.

Continuó diciendo que resulta de singular importancia que el proceso sucesorio de los titulares registrales fallecidos, no fue hallado, habiéndose identificado la existencia de un proceso caratulado "Jaime Rosa, Pedraza - Salomón Leandro S/ Sucesión" Expte. n.º 301624/1962, radicado ante el Juzgado de Familia y Sucesión de la VII Nominación, el cual fue informado con resultado negativo para su búsqueda, no existiendo certeza de que se trate de la sucesión de los causantes. Añadió que a su vez, no solamente, no existen registros materiales ni informáticos de la posible sucesión, sino que además tampoco existe trámite alguno para su reconstrucción, con el objeto de determinar su existencia.

Expresó que por otra parte los únicos herederos forzosos de los causantes, es decir los herederos Francisco Lauro y Francisco Durval, también se encuentran fallecidos, no habiéndose aún dictado declaratoria de herederos en el proceso de su sucesión n.º de expte. 5987/10 que tramita ante el mismo Juzgado de la VII Nominación.

Concluyó que por lo tanto, no existe certeza de los herederos legales y/o cesionarios, acreedores y/o terceros interesados contra quienes se deba trabar la litis.

Advirtió además el desinterés de los herederos legales en segundo grado, es decir los nietos de los titulares registrales, (resultando con vida únicamente su mandante) quienes no instaron la sucesión de sus propios padres y consecuentemente de sus abuelos a fin de incluir el inmueble objeto de litis dentro de los bienes del acervo hereditario, lo que acredita el desinterés en ejercer derecho alguno por sobre el inmueble, habiendo consentido la posesión de su mandante a título de dueña y abdicando a su derecho de partición del mismo, guardando silencio al respecto.

Sostuvo que tal inferencia de la abdicación a sus derechos, se corresponde con la conducta positiva de su mandante ejerciendo derechos posesorios e interviniendo su título, no solamente mediante la realización de construcciones, mejoras, actos de conservación de la vivienda, ejerciendo decisiones sobre el inmueble en forma unilateral, en forma pacífica y pública, sino además abonando impuestos sin repetir el pago en forma proporcional contra los herederos, cuando estaban en vida, emplazándola en una posesión exclusiva sobre el bien, concluyendo que ha operado el plazo de prescripción para el derecho de opción de la aceptación y/o renuncia a la herencia, por el holgado transcurso de 20 años, desde el fallecimiento de los titulares registrales. Citó jurisprudencia.

Indicó que conforme se expresó, su mandante, continuó en posesión del inmueble de los causantes, luego de fallecidos sus abuelos, sus padres y tío, para ejercer la posesión a título de dueña sin ninguna intervención ni interferencia de otros herederos como un verdadero acto de renuncia de los restantes.

Refirió que ante el fallecimiento de los titulares registrales, no siendo hallada ni reconstruida la sucesión, ha precluido ampliamente el derecho de opción de aceptación de herencia, y ante la abdicación de los herederos sólo se puede concluir por su renuncia a la misma, más aún luego de transcurrido más de 60 años y señaló que idéntica situación es aplicable a los herederos en segundo grado, es decir, Rosa Aurora Pedraza, soltera sin hijos y Alba Pedraza, ambas nietas de los titulares registrales, quienes ni siquiera fueron declaradas herederas en el proceso iniciado en el año 2010, y hoy están fallecidas.

Concluyó que por todo lo expuesto adquiere singular importancia la determinación de los sujetos pasivos de autos y con ello la adecuada traba de la litis.

Alegó que conforme lo dispuesto por el Art. 24 inc. a) de la ley 14.159, el juicio de prescripción adquisitiva es de carácter contencioso y debe plantearse contra quien resulta ser titular de dominio del inmueble objeto de la litis, pero sin embargo, invocado el fallecimiento de los titulares registrales, resulta necesario determinar los herederos legales y habiendo fallecido los herederos forzosos de 1er grado, (sucesión no hallada) al igual que los herederos de 2do grado, cuya sucesión se encuentra inconclusa, sin declaratoria de herederos, resulta imprescindible necesario se convoque a los interesados mediante la publicación de edictos.

Dijo que en este sentido, ante la inexistencia de herederos forzosos, todos ellos fallecidos, deberá convocarse a todos los interesados mediante la publicación de edictos del Boletín Oficial a fin de que se apersonen a estar a derecho por el término de ley, debiendo acreditar, su legitimación procesal, es decir declaratoria de herederos, cesión, etc. De lo contrario deberá darse intervención a la defensoría de ausentes en representación.

Puntualizó que la parte apersonada en forma espontánea, Irina Vallejos, no es parte demandada en el proceso, ni tampoco acreditó supuesta legitimación que invoca, en su presentación de fecha 16/12/21, y no habiéndose corrido traslado de demanda, se apersonó en forma espontánea al único fin de plantear caducidad de instancia, con el único objeto de dilatar el proceso, todo lo cual fue oportunamente rechazado. Agregó que de las actas de nacimiento y defunción que oportunamente acompaña, únicamente acreditan su vocación hereditaria, en carácter de hija de la Sra. Alba Pedraza, lo cual no es suficiente para otorgarle legitimación pasiva en el proceso iniciado. Agregó que no es heredera forzosa de los titulares registrales, por lo tanto no adquiere el derecho ipso iure, sino que debe acreditarse su legitimación, luego de la aceptación de herencia de quienes fueron herederos forzosos llamados al proceso de los causantes, lo cual no acontece, habiendo obviado adjuntar declaratorias de los herederos en primer y segundo grado.

Manifestó que al respecto es importante tener presente que si bien la vocación hereditaria existe en cabeza de todos los llamados a la sucesión, desde el mismo momento en que se produce la muerte del causante, también es cierto que los llamados en primer término, poseen un llamamiento actual, mientras que los sucesibles en grados ulteriores, tienen una vocación eventual sujeta a la inexistencia o renuncia de los llamados en primer lugar, y por ello los nietos y bisnietos tienen un llamamiento eventual. Concluyó que ante la ausencia del proceso sucesorio de Jaime Rosa, Pedraza Salomón Leandro y a su vez la ausencia de declaratoria de herederos de Pedraza Francisco Lauro - Pedraza Francisco, no es posible acreditar la legitimación pasiva de la parte, pudiendo existir una serie de actos jurídicos que excluyan su carácter y en tal sentido otros terceros con derecho, acreedores de la sucesión y/o cesionarios legitimados.

Explicó que la sola invocación de vocación hereditaria, acompañando únicamente la declaratoria de herederos de su madre, Alba Pedraza, no siendo heredera forzosa, no la legitima para intervenir en autos ni para contestar demanda, no pudiéndose omitir la acreditación de tal investidura.

Añadió que por otro lado, en materia de derecho sucesorio, el derecho de “representación” que pretendiera ejercer Vallejos, sobre los derechos hereditarios de su madre Alba Pedraza le está vedado, por no configurarse las condiciones de su procedencia. El instituto de la “representación” está previsto para los descendientes de un heredero prefallecido, con el objeto de ocupar el lugar de su representado en la sucesión, es decir, tiene por objeto evitar que los descendientes del heredero prefallecido sean privados de heredar a quien su representado hubiera heredado. Por lo tanto la representación sucesoria ha sido ideada a fin de reparar en interés de los hijos el daño que les ha causado la muerte prematura de sus padres. Es decir que la premoriencia, el fallecimiento del representado antes que el causante, es una condición para la procedencia. Hay que recordar que el representante ocupa el lugar que hubiera ocupado el representado en la sucesión del difunto,

teniendo los mismos derechos y obligaciones que hubiese tenido el representado, heredando junto con las personas que hubiese heredado el representado y excluye a los que él hubiese excluido. Sin embargo lo expuesto tampoco acontece en autos, atento que su madre, la Sra. Alba Pedraza, no es premuerta a sus padres, ni mucho menos a sus abuelos, es decir los titulares registrales, de modo tal que no le asiste el derecho de intervenir en su representación.

En autos, los titulares registrales, al igual que sus herederos forzosos (hijos) y posteriormente los nietos (Alba Pedraza) fallecieron en un orden natural, sin anticiparse a los causantes, por lo tanto mal puede pretender ejercer un derecho que su madre no ejerció, no habiendo sido declarada la Sra. Alba Pedraza como heredera de sus padres (proceso inconcluso), ni mucho menos de sus abuelos (proceso desconocido).

Finalmente puso en conocimiento que la Sra. Irina Vallejo, ha sido querellada penalmente por actos ilícitos cometidos, lo que reviste esencial importancia por cuanto es susceptible de ser declarada heredera indigna de la Sra. Rosa Aurora Pedraza y de la actora Elvira del Valle Pedraza, por actos defraudatorios y de estafa (art 172 C.P.), conforme sentencia de elevación a juicio dispuesto en fecha 13/09/2023 en los autos caratulados: "Vallejos Irina Vanesa y otro s/ estafa art. 172 vict. Pedraza Nieves Elvira del Valle. f.h.: - 10/01/2020 - Exte: 1133/2020, en la cual se dispuso y cito: "IIIº) DISPONER LA ELEVACION A JUICIO DE LA PRESENTE CAUSA instruída en contra de los imputados Irina Vanesa Vallejos, D.N.I. Nro. 24.553.686 y de Federico Joaquín Martínez, D.N.I. Nro. 30.541.131, de la filiación y estado que constan en autos, por resultar presuntos autores del delito de DEFRAUDACIÓN (art. 172 del CP) cometido en perjuicio de Rosa Aurora y Nieves Elvira del Valle Pedraza en calidad de coautores (art. 45 del CP), hecho denunciado el 10/01/2020"

Concluyó que su vocación hereditaria con respecto a su mandante y su hermana fallecida, es objetable por haber cometido una conducta penal reprochable, situación que excluye su llamamiento como heredera de ambas.

3. Mediante providencia de fecha 08/02/2024 se hizo conocer a las partes que, en virtud del punto VII de la acordada 1472/23, el Proveyente entendería en la presente causa.

4. Por decreto del 28/02/2024 se ordenó citar mediante edictos a Leandro Salomon Pedraza y Rosa Celia Jaime y/o sus herederos y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble objeto de la litis, a fin de que se apersonen a estar a derecho en el presente juicio y contesten demanda en el término de quince días, bajo apercibimiento de designarles defensor de ausentes.

5. En fecha 21/03/2024 se presentó la Sra. Irina Vanesa Vallejo y contestó demanda, a través de su letrado apoderado Rodolfo Oscar Gilli.

En primer lugar planteó excepción de falta de acción y de legitimación activa.

Indicó que la excepción articulada se funda en la inexistencia de interversión del título. Explicó que conforme surge del propio escrito de demanda, la actora pretende usucapir un inmueble que constituye parte del acervo hereditario de la familia Pedraza y también surge de las constancias documentales adjuntadas con la demanda, que el tío de la demandante, Francisco Lauro Pedraza y su hermana, Rosa Aurora Pedraza, fallecieron el 20/06/2008 y 11/01/2020 respectivamente, domiciliándose y residiendo ambos hasta su muerte, en el inmueble sito en calle Juramento 51 (ver reconocimiento expreso de la accionante en su escrito de demanda con relación a su tío, y acta de defunción en lo que respecta a su hermana), situación ésta que excluye la posesión exclusiva y excluyente que invoca la accionante.

Sostuvo que no existió interversión de título por parte de la heredera demandante, debido a la inexistencia de actos capaces – por sí mismo- de operar la exclusión de los otros herederos de manera que los excluidos se vean en la necesidad de oponerse para impedir la usucapión, ya que resulta obvio, que en tanto y en cuanto no exista un avance sobre el derecho ajeno, nada podrá adquirirse por el mero transcurso del tiempo.

Aclaró que la accionante solo menciona en su demanda como supuestos actos de interversión de título cuestiones que no son suficientes para demostrar una posesión que se oponga a la posesión de los otros coherederos, tratándose de actos de administración que no excluye la posesión de los demás, surgiendo de forma incontrovertible, que la actora no intervertió el título mediante actos materiales inequívocos de exclusión de la posesión de los otros herederos para disponer del inmueble que pretende prescribir.

Luego contestó la demanda y su ampliación. Efectuó negativa general y particular de todos los hechos y derecho invocados por la actora, salvo los que expresamente reconozca en su responde. Impugnó también la documentación agregada y solicitó se tenga por no reconocida.

Reconoció que los poseedores originarios y titulares registrales del inmueble cuya prescripción se reclama, fueron los señores Leandro Salomón Pedraza y Rosa Celia Jaime, que el matrimonio Pedraza – Jaime, adquirieron el inmueble al Sr. Gauna, por escritura Publica N 715, de fecha 13/12/1937, donde convivieron junto a sus dos hijos Francisco Lauro Pedraza y Francisco Durval Pedraza, que luego del fallecimiento de los bisabuelos de su mandante, sus abuelos Francisco Durval Pedraza y Rufa Nieves Cortes, habitaron y vivieron en el inmueble que se pretende prescribir junto a Francisco Lauro Pedraza hasta su muerte, tío abuelo de su mandante, y que la actora Nieves Elvira del Valle Pedraza, junto a su familia Francisco Durval Pedraza, Rufa Nieves Cortes (padres), Rosa Aurora (Hermana Fallecida) Alba Rosa (hermana y madre de su mandante, también fallecida), viven desde el año 1947, en la propiedad que ahora la actora pretende prescribir a título personal, que si es verdad que no existen acciones judiciales ni extrajudiciales, con relación a la posesión continua conjunta del inmueble sito en calle Juramento 51, por parte de las hermanas Pedraza y su tío.

Concluyó que la parte actora, no intervertió el título, y tampoco poseyó en forma exclusiva y excluyente la propiedad que pretende prescribir, la cual por derecho hereditario le correspondería a sus padres, y por sucesión a la demandante, sus hermanas y sobrinos.

Mencionó que la verdad de los hechos es diametralmente opuesta a la narrada por la actora, ya que conforme surge de las declaratorias de herederos oportunamente adjunta al expediente, y de las declaratorias de herederos y documentación obrante en los exptes: “Pedraza Francisco Lauro, Pedraza Francisco Durval y Cortes Nieves Rufa s/ Sucesión” expte. n.º 5987/10; “Pedraza Rosa Aurora s/ Sucesión” expte. n.º 170/20 y “Pedraza Alba Rosa s/ Sucesión” expte. n.º 4765/19, así como de las actas de nacimientos y defunción acompañada en escrito de fecha 16/12/2021, su mandante es heredera de los titulares del inmueble cuya prescripción se pretende en autos.

Relató que los titulares del mencionado inmueble sito en calle Juramento 51 de esta ciudad, son Leandro Salomón Pedraza y Rosa Celia Jaime, de cuya unión nacieron el abuelo y tío abuelo de mi mandante Francisco Durval Pedraza (ver acta de nacimiento adjuntada en cuyo margen derecho consta el matrimonio de quienes fueron los padres y bisabuelos de su mandante, Leandro Salomón Pedraza y Rosa Celia Jaime) y Francisco Lauro Pedraza respectivamente. A su vez, explicó que el abuelo de su poderdante Francisco Durval Pedraza contrajo matrimonio con Rufa Nieves Cortes (abuela de su mandante, la cual está ya fallecida) y de esa unión nacieron la mamá de su mandante, Alba Rosa Pedraza (ver acta de nacimiento que da cuenta que es hija de Francisco Durval Pedraza

y de Rufa Nieves Cortes) y las tías de la misma, Rosa Aurora Pedraza y Nieves Elvira del Valle Pedraza, quien pretende usucapir un inmueble que constituye parte del acervo hereditario de la familia Pedraza. Añadió que a su vez, debe tenerse presente, las actas de nacimiento de su mandante en la que consta que su madre es Alba Rosa Pedraza, lo cual acredita la legitimidad pasiva de la Sra. Irina Vallejo, que ya fue considerada, en proveído de fecha 23 y 29 de diciembre de 2021.

Alegó que fallecidas las hermanas de la actora, Alba Pedraza (05/11/2017) y Rosa Aurora Pedraza (11/01/2020), la propiedad continuó habitada y poseída por la demandante y su poderdante, sin que hubiese existido una interversión de título que pudiera hacer presumir la intención de la actora a partir del fallecimiento de sus hermanas y/o antes de poseer para sí el bien hereditario.

Efectuó reserva del caso federal.

Ofreció prueba.

6. Mediante presentación de fecha 02/05/2024 la parte actora contestó el traslado de la excepción de falta de legitimación activa, solicitando su rechazo.

7. Por proveído de fecha 26/06/2024 se hizo efectivo el apercibimiento decretado en el proveído de fecha 28/02/2024 y se designó Defensor de Ausentes en representación de Leandro Salomón Pedraza y Rosa Celia Jaime y/o sus herederos y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble objeto de la litis, quien se apersonó el 23/07/2024 y solicitó medidas previas, entre ellas, correr traslado de la demanda a Ricardo Horacio Vallejos, cónyuge de la Sra. Alba Rosa Pedraza, nieta de los titulares registrales del inmueble, lo que se ordenó por decreto del 17/10/2024.

8. Por resolución de fecha 19/12/2024 se concedió a la actora, Nieves Elvira del Valle beneficio para litigar sin gastos.

9. En fecha 30/05/2025 se presentó el Sr. Ricardo Horacio Vallejo y contestó demanda. En primer lugar planteó falta de legitimación activa basada en la inexistencia de interversión de título, en similares términos a los expuestos por la demandada Irina Vanesa Vallejos, a los cuales me remito en honor a la brevedad.

Luego contestó demanda y su ampliación, también haciéndolo en los mismos términos que la codemandada Irina Vallejos. Agregó que fallecida su señora, hermana de la actora, Alba Rosa Pedraza (05/11/2017), y posteriormente su cuñada Rosa Aurora Pedraza (11/01/2020), la propiedad continuó habitada y poseída por él, la demandante y su hija Irina Vallejo, sin que hubiese existido una intervención de título que pudiera hacer presumir la intención de la actora a partir del fallecimiento de sus hermanas y/o antes de poseer para sí el bien hereditario.

Planteó la inexistencia de la interversión del título.

Efectuó reserva del caso federal.

Ofreció prueba.

10. Por presentación de fecha 18/06/2025 la actora contestó el traslado de la excepción de falta de legitimación activa interpuesto por Ricardo Horacio Vallejos, impugnando la documentación adjuntada, solicitando su rechazo, reiterando los fundamentos expuestos en su presentación de fecha 02/05/2024, donde también contesto la excepción de falta de legitimación activa, interpuesta por la Sra. Irina Vallejos.

Impugnó la documentación, negando su autenticidad y veracidad en cuanto adjunta comprobante de pagos de DGR por los periodos 2019 y pago anual 2020, sin resultar identificado padrón, domicilio y/o titularidad de dominio que corresponde a dichos comprobantes de pago, por lo tanto la documentación aportada no resulta imputable al inmueble de litis, siendo incierta su autenticidad y veracidad.

11. Mediante proveído del 04/08/2025 se ordenó la anotación preventiva de la litis. Asimismo se abrió la causa a pruebas.

12. Por presentación de fecha 22/08/2025 la Defensora Oficial Civil y del Trabajo II Nom. solicitó se la exima de seguir interviniendo en la presente causa, por no existir demandados en el carácter de "ausentes" a quienes representar, atento que todos fueron localizados, apersonados y/o notificados.

Explicó que la actora (en la demanda y en su ampliación de fecha 28/10/2023) y la Sra. Irina Vanesa Vallejos (nieta de los titulares registrales, apersonada en fecha 17/12/2021) en forma coincidente individualizaron como únicos herederos de los titulares registrales Leandro Salomon Pedraza y Rosa Celia Jaime (cónyuges) a sus 2 hijos Francisco Durval Pedraza (fallecido - soltero sin hijos) y Francisco Lauro Pedraza (fallecido y padre de la actora y de Alba Rosa Pedraza y Rosa Aurora Pedraza (ambas fallecidas). Además puntualizó que consta en autos que en el juicio "PEDRAZA ROSA AURORA s/ SUCESION" expte. n.º 170/20, por sentencia del 17/10/2019 se declararon herederas a la actora y a Irina Vanesa Vallejos (apersonada en autos), y en el juicio "PEDRAZA ALBA ROSA s/ SUCESION" Expte n.º 4765/19, por sentencia de fecha 17/10/2019 se declararon herederos a Ricardo Horacio Vallejos y a Irina Vanesa Vallejos, ambos apersonados en autos. Concluyó que por lo tanto, encontrándose apersonados y ejerciendo por sí sus derechos todos los herederos de los titulares registrales, solicito se deje sin efecto su intervención.

Dicha presentación fue proveída el 27/08/2025, eximiendo a la Defensoría de continuar interviniendo.

13. La primera audiencia fue realizada el 17/11/2025. En la misma se corrió traslado del hecho nuevo planteado por la actora (SAE, 14/11/2025) al demandado, quien no se opuso a su incorporación a la causa. Se admitió el mismo, sin perjuicio de su valoración en definitiva. Asimismo se proveyeron las pruebas ofrecidas. El 28/04/2026 se celebró la segunda audiencia en la cual declararon las partes, y testigos. Luego de ello, se clausuró el período probatorio y las partes alegaron oralmente. Se notificó la planilla fiscal y se dispuso dar vista a la Sra. Agente Fiscal.

En fecha 11/05/2026 emitió dictamen la Sra. Fiscal en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IIª Nominación.

El 14/05/2026 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Hechos conducentes.

La actora Nieves Elvira del Valle inició la presente acción a fin de adquirir por usucapión un inmueble ubicado en calle Juramento n.º 51 de esta ciudad.

Como fundamento de su posesión invoca que el inmueble es poseído por ella hace más de 60 años, detentando la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por ese tiempo. Ello, mediante el ejercicio de diferentes actos posesorios que se analizarán. Sin embargo puntualiza que no obstante haber operado la accesión de posesión prevista por el art. 1901 del CCCN por ser la continuadora natural de la posesión de sus padres, ella satisface ampliamente el plazo de prescripción para usucapir por

sí misma, habiendo residido en el mismo desde el año 1947 como domicilio familiar, pero luego del fallecimiento de sus padres, su padre en 1977 y luego su madre en 1985, continuó con la posesión hasta el presente, en forma ostensible y continua, a título de dueña y no en calidad de sucesora de los causantes. Concluyó desde el fallecimiento de sus padres, ejerció la posesión para sí misma. Indicó como prueba de la interversión del título, que su mandante haciendo uso de su derecho de poseer, lo ha hecho a título de dueña, sin oposición alguna y con consentimiento tácito de cualquier otro interesado en la propiedad, y tal es así, que al fallecimiento de los titulares registrales, los abuelos de su mandante, quienes solo tenían dos hijos, también fallecidos, no se inició proceso sucesorio.

Alegó que por el contrario, solo se inició el proceso sucesorio de los padres de su mandante, hijos de los titulares registrales, carátula “Pedraza Francisco Lauro - Pedraza Francisco - Cortes Rufa Nieves s/ sucesión” expte n.º 5987/10 radicado en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nom. Estimó que tal omisión no es casual, sino que obedece al hecho fáctico de resultar consentido y convalidado que el inmueble objeto de la litis, único bien de los titulares registrales, no es objeto de interés para terceros para partición, por ser reconocida su mandante como única poseedora a título de dueña de ese inmueble.

Tengo presente que si bien la actora promovió la demanda el 21/09/2020, la posesión invocada se remontaría al año 1985, sin perjuicio que a los fines del plazo exigido será suficiente tomar los 20 años anteriores al inicio de la acción (art. 1899 CCCN), esto es, hasta el 21/09/2000.

1.2. Los titulares registrales demandados, fueron citados por edictos y se ordenó la intervención del Defensor de Ausentes, en su representación y/o de sus herederos y/o de quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble. En autos se apersonaron la Sra. Irina Vanesa Vallejos (SAE, 21/03/2024) quien sería bisnieta de los titulares registrales y heredera de Rosa Aurora Pedraza y de Alba Rosa Pedraza y el Sr. Ricardo Horacio Vallejo (SAE, 30/05/2025), cónyuge y heredero de la Sra. Alba Rosa Pedraza, nieta de los titulares registrales, habiendo ambos contestado demanda. Así es que en fecha 22/08/2025 la Defensora de Ausentes solicitó se la exima de seguir interviniendo por no existir ausentes a quienes representa, en tanto fueron localizados, apersonados y contestaron demanda, cuya eximición fue proveída el 27/08/2025.

Los demandados efectuaron la negativa de los hechos enunciados por la actora y solicitaron el rechazo de la demanda. Asimismo plantearon excepción de falta de acción y legitimación activa, fundada en la inexistencia de interversión del título, en tanto la actora pretende usucapir un inmueble que constituye parte del acervo hereditario de la familia Pedraza, situación está que excluye la posesión exclusiva y excluyente que invoca la accionante, no habiendo la Sra. Pedraza intervertido el título mediante actos materiales inequívocos de exclusión de la posesión de los otros herederos para disponer del inmueble que pretende prescribir.

Estos son los hechos conducentes y de justificación necesaria respecto de los cuales las partes debían producir prueba útil a los fines de acreditar los extremos de procedencia, o bien la improcedencia, de las pretensiones esgrimidas en sus respectivos escritos de demanda y reconvenición (art. 321 del Código Procesal Civil y Comercial, Ley 9531 y modificatorias, en adelante CPCC).

2. Marco normativo.

Preliminarmente, corresponde determinar bajo el imperio de qué cuerpo normativo debe ser resuelta la cuestión, teniendo en cuenta la entrada en vigencia el 01/08/2015, del Código Civil y Comercial de la Nación sancionado por Ley N° 26.994 (en adelante CCCN).

A tal efecto, cabe señalar que el artículo 7 del CCCN - en línea con lo establecido en el artículo 3 del código derogado- dispone que “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario”. En virtud del principio de irretroactividad de la ley, entiendo que al presente caso deben aplicarse las disposiciones del Código Civil anterior (Ley N° 340), aunque en lo pertinente para este juicio no existen modificaciones sustanciales con relación al CCCN vigente.

En consecuencia, considerando que en el caso de marras se invoca la prescripción adquisitiva que se habría operado a partir de los hechos exteriorizados desde el año 1985, es decir antes de la entrada en vigencia del nuevo cuerpo normativo, es claro que en esas circunstancias, de haberse configurado la adquisición por prescripción, tal situación de hecho se habría consumado bajo la vigencia del texto anterior del Código Civil de la Nación (en adelante Cód. Civ.), con lo cual habrán de aplicarse al presente proceso las normativas vigentes a ese momento. Sin perjuicio de ello, corresponde señalar que no existen modificaciones sustanciales en la regulación del instituto de la prescripción adquisitiva a la luz de las normas del Cód. Civ. en relación a las normas vigentes en el CCCN.

La prescripción es un medio para adquirir un derecho real por el que el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión por el plazo fijado por la ley que es el de veinte años (arts. 3947, 3948, 4015 y 4016 del Código Civil). La relación de poder a la que denominamos posesión, se verificaba cuando una persona, por sí o por otro, tenía una cosa bajo su poder con la intención de someterla al ejercicio de su propiedad (art. 2351 del Cód. Civ.).

Por su parte, en cualquier proceso en el que existan hechos controvertidos, conducentes y susceptibles de comprobación, corresponde abrir la causa a prueba por un tiempo determinado para que las partes produzcan la que oportunamente ofrecieron. En el juicio de usucapión, esta etapa debe transitarse indefectiblemente, toda vez que aun ante el reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento, o su rebeldía, el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C., "Prescripción Adquisitiva", 1a ed. revisada, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2022, págs. 465 y 466).

El art. 24 de la ley n.° 14.159, con las modificaciones introducidas por el decreto ley n.° 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo a las constancias del Registro Inmobiliario y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; se debe citar por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, y se desconozca su domicilio; acompañar plano de mensura y producir otras pruebas que no sea exclusivamente la testimonial, siendo especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, que pesa sobre la parte actora. A ella le compete acreditar que ha ejercido la posesión del bien, a título de dueña, y en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de ley. Y tal acreditación se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina “prueba compuesta” integrada por la coordinación de una serie de elementos de diferente naturaleza, que si bien aisladamente puedan no hacer prueba por sí mismas, consideradas de modo conjunto y relacionado, resultan eficaces para probar los extremos exigidos para que prospere la acción de usucapión.

En función de ello, a los fines de la procedencia de la acción la parte actora debe acreditar, con la prueba producida en autos, haber ejercido la posesión en forma pacífica, pública, ostensible e ininterrumpida durante el plazo que establece la ley para adquirir el dominio del inmueble por prescripción larga. En virtud de que la demanda fue interpuesta en fecha 21/09/2020, cuanto menos la prueba de los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble objeto de esta litis deberá retrotraerse hasta el 21/09/2020.

3. Falta de legitimación activa.

Los demandados opusieron la excepción de falta de legitimación activa sosteniendo que la accionante pretende usucapir un inmueble que integra el acervo hereditario de la familia Pedraza sin haber intervertido su título, lo cual excluiría la posesión exclusiva e ininterrumpida que invoca.

La falta de legitimación sustancial se configura cuando alguna de las partes no es el titular de la relación jurídica en que se sustenta la pretensión, con prescindencia de que ésta tenga o no fundamento (CSJN, Fallos 310:2943; 324:1838).

Siguiendo los conceptos receptados por nuestra Corte Suprema, debe tenerse presente que la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda, de tal suerte que para que el Juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en lo atinente al fondo del asunto, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada), sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; estas últimas son las 'justas partes' o las 'partes legítimas'. Es necesario que los sujetos no sólo tengan capacidad para ser partes sino que se encuentren legitimados procesalmente. La legitimación para obrar o legitimación procesal, por su parte, se ha definido como aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para entender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa. Es decir que la legitimación procesal, tanto en su faz activa como pasiva, importa la existencia de aptitudes imprescindibles para actuar en juicio y condiciones que necesariamente ha de exhibir la relación jurídica procesal a los fines de lograr el dictado de una sentencia útil para quienes forman parte del debate (cfr. CSJT, Sent. 752 del 15/06/2022; Sent. 2337 del 22/11/2019).

En la acción de prescripción adquisitiva, la legitimación activa corresponde a quien invoca la condición de poseedor animus domini. Si bien el inmueble pertenecería a una comunidad hereditaria, dicha circunstancia no obsta a la legitimación de la Sra. Pedraza para promover la acción. Determinar si existió efectivamente interversión del título y si se ejercieron actos posesorios con carácter exclusivo, continuo e ininterrumpido por el plazo legal, hace al fondo de la cuestión debatida. Receptar favorablemente la excepción en esta etapa importaría juzgar de manera anticipada el mérito de la causa. El análisis sobre la interversión del título y la calidad de la posesión requiere la valoración pormenorizada de la prueba a rendirse en el proceso, análisis reservado para el fondo del asunto.

Por lo expuesto, entiendo que la actora sí posee legitimación activa para iniciar la presente acción, sin perjuicio que luego de valoradas las pruebas pueda determinarse que efectivamente no intervirtió el título o no cumplió con los requisitos sustanciales para la procedencia de la usucapión. Por ello, corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación activa.

4. Individualización del inmueble.

Para dar cumplimiento con los requerimientos previstos en los artículos 24 y consecuentes de la Ley n.º 14.159, la actora presentó plano de mensura para prescripción adquisitiva (SAE, 21/09/2020) que identifica el inmueble cuya prescripción se pretende, y que se encuentra a nombre suyo.

La Dirección General de Catastro informó (SAE, 08/03/2021) que el inmueble padrón n.º 22.648 con inscripción en el Registro Inmobiliario en matrícula N-53751, a nombre de Pedraza, Leandro Salomon, s/DNI (50%) y Jaime, Rosa Celia, s/ DNI (50%), registra Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n.º 82165/2020 expte. n.º 31569/S-2020 a nombre de Pedraza, Nieves Elvira Del Valle. A su vez, informó (SAE, 03/03/2021) que el inmueble no figura en sus archivos como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

Mediante proveído del 24/08/2025 se ordenó la anotación preventiva de litis, cuya inscripción definitiva consta en presentación de fecha 29/09/2025 y proveída el 02/10/2025.

Se cumplió también con la colocación del cartel indicativo con los datos del juicio en los términos del artículo 480 inciso 3 del CPCCT (SAE, 21/04/2021). Por otra parte, se cumplió con la inspección judicial del inmueble (SAE, 11/12/2025), prueba necesaria según el artículo 481 del CPCCT.

5. La prueba.

5.1. Documental ofrecida por la actora. Con el escrito de demanda (SAE, 21/09/2020) acompañó la siguiente documentación:

(1) documental nacional de identidad de Nieves Elvira del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 Villa 9 de Julio San Miguel de Tucumán;

(2) informe de dominio de la matrícula N-53751;

(3) plano de mensura expte n.º 137045/20;

(4) acta de nacimiento de Pedraza Nieves Elvira del Valle;

(5) acta de defunción de Rufa Nieves Cortes del 27/03/1985 con domicilio en Juramento 51;

(6) acta de defunción de Francisco Durval Pedraza del 03/04/1977 con domicilio en Juramento 51.

Luego en presentación de de fecha 25/09/2020 adjuntó la siguiente:

(7) certificación del Instituto de Previsión y Seguridad Social de Tucumán de fecha 02/03/2020 de que la Sra. Nieves Elvira Pedraza fue empleada del organismo con fecha de ingreso 03/09/1973 y cese laboral el 19/09/1995 registrando como único domicilio personal en calle Juramento 51;

(8) listado de movimiento de cuenta sueldo de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 01/01/2016 al 27/01/2016;

(9) notificación de acuerdo y cobro de prestación de Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 20/12/2008;

(10) certificación de titularidad del beneficio jubilatorio de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza del 14/10/08;

(11) resolución de Anses a favor de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza del 14/10/2008;

(12) facturas de CTI MOVIL de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 06/10/2006, 19/11/2006, 06/12/2006, 06/11/2006, 06/02/2007, 06/03/2007, 04/04/2007, 15/04/2007, 02/05/2007, 04/05/2007, 06/07/2007, 27/07/2007, 06/08/2007, 19/09/2007;

(13) facturas de Claro de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 de fecha 01/02/2009, 01/04/2009, 01/05/2009, 01/10/2009, 01/11/2009, 01/12/2009, 01/05/2010, 01/06/2010, 01/07/2010, 01/04/2010;

(14) factura de Compañía de Circuitos Cerrados S.A. del 27/02/2014, 30/11/2014, 06/11/2014 y del 20/02/2019 de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(15) recibo de Centro de Difusión de la Buena Prensa del 29/04/2014 de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(16) facturas de EDET del servicio 129212 a nombre de Pedraza Relaur Fco en Juramento 51 de periodos 01/2015, 02/2015, 04/2015, 05/2015, 06/2015, 01/2016, 02/2016, 03/2016, 04/2016, 05/2016, 06/2016, 01/2017, 02/2017, 03/2017, 05/2017, 04/2017, 06/2017, 01/2018, 02/2018, 03/2018, 04/2018, 04/2019, 01/2019, 02/2019, 03/2020, 03/2019, 06/2003, 06/2004, 01/2004, 02/2004, 03/2004, 04/2004, 05/2004, 03/2005, 04/2005, 01/2005, 02/2005, 01/2006, 06/2007, 01/2013, 04/2013, 06/2013, 02/2014, 03/2014, 04/2014, 05/2014, 01/2014, 06/2014, solo algunas poseen comprobante de pago;

(17) recibos de Castillo a nombre de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 de fecha 26/09/2006, 27/10/2006, 01/12/2006, 19/12/2006, 25/01/2007, 23/02/2007, 26/03/2007, 25/04/2007, 08/05/2007, 26/06/2007, 18/05/2007, 25/07/2007, 12/02/2010, 07/07/2012, 03/10/2008 facturas de Castillo algunas ilegibles y otras de fecha 08/05/2007 a nombre de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51, liquidaciones préstamo de Castillo de fecha 12/02/2010 y del 07/07/2012 a nombre de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(18) recibo de Pablo H. de Petris del 14/03/1998 a nombre de Nieves Pedraza con domicilio en Juramento 51 y remito de misma fecha;

(19) presupuesto de FJ Importaciones Distribuciones de fecha 09/06/1998 a nombre de Nieves Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 09/06/1998;

(20) formulario de servicio de Whirlpool del 17/05/2007 con domicilio en Juramento 51;

(21) factura de Yurbin de fecha 18/12/2007 a nombre de Pedraza en Juramento 51;

(22) factura de Tevelin S.A. del 25/01/2016 a nombre de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(23) factura de Maxihogar del 31/05/2016 a nombre de Pedraza Nieves;

(24) factura de Castillo del 02/05/2006 y del 12/05/2006 a nombre de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 y recibos de mismas fechas y del 26/05/2006, 28/6/2006, 27/07/2006, 30/08/2006;

(25) cédula de identificación del automotor, titular Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 26/07/1990;

(26) plan de pago de moratoria del impuesto automotor del año 1996 a nombre de Elvira Pedraza con domicilio en Juramento 51 e impuesto automotor del año 1996, 1997;

(27) resolución n.º 975 del 1998 de aplicación de multa a la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(28) recibo oficial de Mila Tours de fecha 15/11/1991 a nombre de Pedraza Nieves con domicilio en Juramento 51;

(29) detalle analítico de impuesto inmobiliario de Juramento 51 a nombre de Pedraza Leandro Salomón ;

(30) boletas de impuesto inmobiliario a nombre de Pedraza Salomon y Sra., de calle Juramento 51 de periodos 06/2003, 01/2004, 02/2004, 03/2004, 04/2004, 05/2004, 06/2004, 05/2005, 02/2006, 04/2005, 03/2005, 01/2005, 04/2014, 08/2014, 09/2014, 10/2014, 11/2014, 12/2014, 02/2015, 01/2015, 08/2015, 09/2015, 10/2015, 11/2015, 12/2015, 01/2016, 02/2016, 09/2016, 08/2016, 11/2016, 01/2017, 02/2017, 03/2017, 01/2018, 12/2018 y pago anual del año 2020;

(31) boletas de impuesto inmobiliario a nombre de Pedraza Rosa Aurora con domicilio en Costa Rica B° Sitravil II del 02/2005;

(32) nota por reclamo a la Comisión Nacional de Comunicaciones de fecha 25/06/2013 dirigida a la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(33) comprobantes para pagos de prestamos de Provencred de fecha 04/11/2009, 06/07/2009, 28/02/2007, 12/04/2007, 30/04/2007, 31/05/2007, 31/07/2007, 10/07/2007, 10/09/2007, 01/10/2007, 25/04/2008, 07/10/2008, 27/10/2008, 05/12/2008, 25/09/2009 de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(34) resúmenes de cuenta de Visa de 06/2009, 12/2009, 01/2013 de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(35) boletas de cuotas de prestamo de Bst Credilogros del año 2011, 2012 a nombre de Pedraza Nieves Elvira del Valle;

(36) solicitud de prestamo en Anses por la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 de fecha 24/04/2017;

(37) liquidación de créditos el Banco del Tucuman S.A. a nombre de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 de fecha 07/10/2003, 11/03/2004, 09/03/2005, 06/2018, 07/2018;

(38) resúmenes de cuenta de Banco Macro de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 11/2011, 10/2014, 07/2014, 09/2015, 12/2015, 08/2015, 05/2015, 06/2015, 02/2015, 01/2019;

(39) resúmenes de cuenta de Provencred de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 07/2007, 05/2008, 10/2009;

(40) resúmenes de cuenta de Tarjeta Naranja S.A. de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 10/10/2006, 10/09/2006, 10/11/2006, 10/12/2006, 10/01/2007, 10/02/2007, 10/04/2007, 10/03/2007, 10/06/2007, 10/05/2007, 10/08/2007, 10/07/2007, 10/09/2007, 10/10/2007, 10/11/2007, 10/12/2007, 10/08/2008, 10/09/2008, 10/12/2008, 10/12/2009, 10/02/2009, 10/05/2012, 10/11/2013, 10/11/2013, 10/06/2006, 10/07/2006, 10/08/2006, 10/03/2017, 10/05/2017, 10/07/2017, 10/09/2017, 10/11/2017, 10/01/2018, 10/03/2018, 10/07/2018, 10/06/2016, 10/08/2016, 10/10/2016, 10/12/2016, 10/04/2017, 10/06/2017, 10/08/2017, 10/10/2017, 10/12/2017, 10/02/2018, 10/08/2014, 10/06/2014, 10/11/2014, 10/02/2015, 10/06/2015, 10/06/2015, 10/08/2015, 10/10/2015, 10/12/2015, 10/01/2016, 10/03/2016, 10/05/2016, 10/07/2016, 10/11/2016, 10/01/2017;

(41) resumen de tarjeta de Tarjeta Naranja S.A. A a nombre de Rosa Aurora Pedraza con domicilio en juramento 51 del 10/08/2017;

(42) resumen de cuenta de visa de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 de fechas 29/02/1992;

(43) estado de cuenta de American Express de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 de fecha 16/05/1998;

(44) resumen de cuenta de Nativa de Pedraza Nieves Elvira con domicilio en Juramento 51 de fecha 12/2010, 05/2012, 06/2012;

(45) nota dirigida a la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 de Tarjeta Naranja con fecha 09/2006;

(46) boleta de contribución que incide sobre cementerio a nombre de Pedraza Nieves Elvira con domicilio en Juramento 51 de años 2009, 2011, 2003, 2004, 2006, y recibos de contribución del año 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017;

(47) decreto n.º 379 del 21/08/2007 de renovación de concesión de parcela a favor de Nieves Elvira Peraza con domicilio en Juramento 51;

(48) facturas de Asispre de fechas 01/11/2006, 01/12/2011, 01/09/2011, 01/07/2011, 01/10/2011, 01/11/2011, 01/08/2011, 01/09/2013, 01/08/2013, 01/10/2013, 01/02/2014, 01/03/2014, 01/04/2014 01/11/2014, a nombre de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(49) Europ Asistencia al Hogar de Naranja de fecha 02/10/2018 de Pedraza Nieves del V. con domicilio en Juramento 51;

(50) nota de Tarjeta Naranja del 04/04/2014 dirigida a la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51;

(51) recibo de la Municipalidad de Yerba Buena a nombre de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza con domicilio en Juramento 51 de periodo 01/2001, 02/2001, 03/2002, 04/2002, 05/2002, 07/2002, 01/2005, 02/2005, 03/2005, 04/2005, 01/2008, 02/2008, 03/2008, 04/2008;

(52) escritura a favor de la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza de fecha 21/08/2007 de concesión de terrenos en el cementerio;

(53) facturas de SAT a nombre de Pedraza Leandro Salomon domicilio Juramento de la Bandera 51 de los periodos 02/2016, 06/2016, 04/2015, 05/2015, 03/2016, 04/2016, 05/2016, 01/2017, 02/2017, 03/2017, 04/2017, 05/2017, 06/2017, 01/2018, 03/2018, 04/2018, 01/2019, 02/2019, 09/2019, 10/2019, 03/2019, 04/2019, 11/2019, 12/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/2020, 05/2013, 06/2013, 06/2010, 01/2014, 02/2014, 03/2014, 04/2014, 05/2014, 06/2014, 01/2015, 02/2015, 03/2015, 01/2016, 03/2005, 04/2005, 01/2006, 01/2013;

(54) facturas de Obras Sanitarias de Tucumán a nombre de Valdez Corazon Vda. y Hno de Juramento 51 de periodos 05/2003, 06/2003;

(55) facturas de SAT a nombre de Valdez Corazon Vda. y Hno de Juramento 51 de periodos 01/2004, 02/2004, 03/2004, 04/2004, 05/2004, 01/2005, 06/2004, 02/2005, 03/2005, 04/2005, 01/2006;

(56) facturas de Gasnor a nombre de Pedraza Francisco L de calle Juramento 51 de periodos 02/2019, 03/2019, 04/2019, 05/2019, 06/2019, 01/2020, 02/2020, 04/2014, 06/2014, 05/2014, 01/2015, 02/2015, 03/2015, 04/2015, 06/2015, 01/2016, 02/2016, 03/2016, 04/2016, 05/2016, 06/2016, 01/2017, 02/2017, 03/2017, 05/2017, 04/2017, 06/2017, 01/2018, 02/2018, 03/2018, 04/2018, 01/2019, 06/2003, 01/2004, 02/2004, 03/2004, 04/2004, 05/2004, 06/2004, 01/2005, 02/2005, 03/2005, 05/2005, 01/2006, 01/2013, 03/2013, 04/2013, 05/2013, 06/2013, 02/2014, 01/2014, 03/2014;

- (57) aviso de deuda de Gasnor dirigido a Pedraza Francisco L en Juramento 51 del año 2015;
- (58) reimpresión de facturas de Gasnor a nombre de Pedraza Francisco L domicilio Juramento 51 periodos 05/2003;
- (59) recibos de pago a nombre de Pedraza Nieves Elvira con domicilio en Juramento 51 del 30/08/2006, 01/2008, 04/2008;
- (60) formulario F 102 de aporte y contribuciones del año 04/2008a nombre de Pedraza Nieves Elvira con domicilio en Juramento 51;
- (61) factura de Carrajeria Lucho Parra de fecha 09/05/2009 del domicilio Juramento 51;
- (62) presupuesto de mano de obra comitente Pedraza Nieves Elvira para domicilio Juramento 51 de fecha 05/10/2018 con firma de Martinez Federico;
- (63) boletas de CISI a nombre de Pedraza Salomon del domicilio Juramento 51 del periodo 02/2004, 01/2004, 03/2004, 04/2004, 05/2004, 06/2004, 01/2005, 02/2005, 03/2005, 04/2005, 05/2005, 04/2014, 01/2015, 03/2015, 05/2015, 05/2015, 03/2016, 01/2016, 04/2016, 05/2016, 06/2016, 05/2017, 06/2017, 02/2018, 04/2018, 06/2018, 01/2020;
- (64) selección de cuotas impagas de Pedraza Salomon de Juramento 51 de CISI de periodos 04, 05 y 06/2003;
- (65) planes de facilidades pago del CISI a nombre de Pedraza Salomon domicilio Juramento 51 de periodos 01, 05 y 06/2014, 02, 04 y 06/2015 y 02/2016; y de periodos 01, 02 y 03/2017;
- (67) facturas de Telecom a nombre de Francisco Pedraza con domicilio en Juramento 51 del 16/06/2010, 09/06/2010, 09/08/2010, 10/11/2011, 10/01/2012, 08/02/2012, 08/06/2012, 10/10/2012, 28/09/2012, 16/11/2012, 09/01/2013, 25/02/2013, 01/03/2013, 08/03/2013, 01/03/2013, 09/04/2013, 10/07/2013, 09/04/2014, 09/05/2014, 09/06/2014, 08/08/2014, 10/10/2014, 09/12/2014, 14/04/2015, 15/06/2015, 12/08/2015, 14/12/2015, 13/04/2016, 07/11/2003, 09/12/2003, 06/01/2004, 06/02/2004, 08/03/2004, 06/04/2004, 07/05/2004, 07/06/2004, 07/07/2004, 06/08/2004, 08/09/2004, 08/10/2004, 08/11/2004, 07/01/2005, 07/02/2005, 08/04/2005, 06/06/2005, 06/05/2005, 06/07/2005;
- (68) resolución de reclamo a Telecom de fecha 28/10/2012;

Con su ampliación de demanda (SAE, 28/10/2023) la actora adjuntó copia de sentencia de la causa "VALLEJOS IRINA VANESA Y OTRO s/ ESTAFA ART. 172 VICT. PEDRAZA NIEVES ELVIRA DEL VALLE. F.H.: - 10/01/2020" Expte n.º 1133/2020 de elevación a juicio.

5.2. Documental ofrecida por la demandada Irina Vanesa Vallejos. Con el escrito de planteo de caducidad de instancia (SAE, 17/12/2021) adjuntó:

- (1) sentencia de declaratoria de herederos de la causante Alba Rosa Pedraza declarando herederos a Ricardo Horacio Vallejos y a Irina Vanesa Vallejos;
- (2) acta de fallecimiento de Francisco Durval Pedraza;
- (3) acta de nacimiento de Rosa Aurora Pedraza;
- (4) acta de nacimiento de Alba Rosa Pedraza;
- (5) acta de defunción de Alba Rosa Pedraza;
- (6) acta de defunción de Rosa Aurora Pedraza;

(7) acta de nacimiento de Irina Vanesa Vallejos;

(8) acta de defunción de Rufa Nieves Cortes;

(9) sentencia de declaratoria de herederos de Alba.

5.3. *Declaración de parte.*

En la segunda audiencia declararon la actora y los demandados bajo modalidad de pliego.

(1) Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza.

Afirmó que el inmueble que pretende prescribir forma parte del acervo hereditario de la familia Pedraza y que su tío Francisco Lauro Pedraza y su hermana Rosa Aurora Pedraza, vivieron hasta su fallecimiento en el inmueble sito en calle Juramento 51 de esta ciudad.

Dijo que en parte sí es verdad que conjuntamente con su tío y hermanas se ocuparon de la conservación del inmueble de Juramento 51, habiéndose ocupado su tío y hermana Rosa Aurora y ella, pero la otra hermana nunca vivió ni contribuyó para nada en dicho inmueble, refiriéndose a la madre de Irina.

Afirmó tener conocimiento de los trámites sucesorios que se iniciaron en los expedientes caratulados “Pedraza Francisco Lauro, Pedraza Francisco Durval y Cortes Nieves Rufa s/ sucesión” expte. n.º 170/2 y “Pedraza Alba Rosa s/ sucesión” expte n.º 4765/19, además ser heredera de los titulares registrales del inmueble que pretende prescribir y que la propiedad de Juramento 51, después de fallecido el matrimonio Pedraza/Jaime, continuó siendo habitada por sus hijos Francisco Lauro Pedraza y Francisco Durval Pedraza.

Aclaratoria solicitada por la actora: sobre si comprende lo que significa que un bien sea perteneciente al acervo hereditario, dijo no comprender la palabra acervo. Luego aclaró que lo que ella quiso decir, es que sí tenía conocimiento de un proceso hereditario, de la apertura de una sucesión, pero también que de acuerdo a sus hermanas y a ella, la dejaron en calidad de dueña, porque ninguna de ellas tres se quería hacer cargo del trámite de tribunales, y explicó que lo dice porque tuvo experiencia con la muerte de su tío Lauro, cuando sus hermanas la dejaron a cargo de los haberes indebidos.

Aclaración solicitada por el suscripto. Respecto del inmueble, se le solicitó si comprende o tenía conocimiento que había más herederos respecto del mismo, a lo que la Sra. Pedraza indicó que siempre vivió en esa casa como dueña de casa, no como heredera, prácticamente nació y vivió toda su vida en calle Juramento, salvo un período de tiempo que fueron a Balcarce al 1200, pero volvieron con la muerte de sus abuelos, haciéndose cargo de la calle Juramento.

(2) Irina Vanesa Vallejos.

Afirmó que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza vivió desde que era niña en el domicilio de calle Juramento 51, pero que lo hizo junto con su madre, su madrina, su otra hermana mayor, un tío abuelo suyo, hermano de su padre, Lauro Pedraza, su abuelo Durval Pedraza y su abuela, Nieves.

Dijo desconocer si siempre la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza tuvo el mismo domicilio.

Negó que su posesión haya sido pacífica y conocida por todos, y que luego del fallecimiento de los padres y tios de la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza continuo viviendo sola en la vivienda de Juramento 51 y aclaró siempre han vivido otras personas ahí, su otra tía, su madre, la Sra. Rosa Aurora, y su tío abuelo, hermano soltero de su abuelo, Lauro Pedraza.

Dijo desconocer si su madre, Alba Pedraza, desde que era niña vivió en Alvarez Condarco 188 de esta ciudad, y que su madre y su padre, Ricardo Vallejos vivieron ahí también luego de casados.

Afirmó que el último hogar conyugal de sus padres fue en Pje. Flor de Liz 55 en Villa Carmela.

Dijo desconocer si sus padres nunca vivieron en la vivienda de calle Juramento 51.

Negó que nunca haya habido oposición de sus padres y de ella para que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza continúe residiendo en la vivienda como dueña, y que sus padres y ella convalidaban que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza hiciera mejoras o modificaciones en la vivienda como dueña.

Dijo desconocer si la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza abonaba los servicios e impuestos de la vivienda.

Negó que nunca nadie le hizo reclamaciones respecto de la propiedad y por último desconoció si la Sra. Rosa Aurora Pedraza tuvo como domicilio la calle Costa Rica 729, Barrio Sitravi II desde el año 1996.

(3) Ricardo Horacio Vallejos.

Negó que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza vivió desde que era niña en el domicilio de calle Juramento 51, que la misma tuvo siempre ese domicilio, que su posesión fue pacífica y conocida por todos, que luego del fallecimiento de los padres y tíos de la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza continuó viviendo sola en la vivienda de Juramento 51, que la Sra. Alba Pedraza desde que era niña vivió en Álvarez Condarco 188 de esta ciudad, que él luego de casado con la Sra. Alba Pedraza vivió en Alvarez Condarco 188, que él y su esposa, nunca vivieron en calle Juramento 51, que tanto él como su esposa estaban conformes con que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza resida en la vivienda de calle Juramento como dueña, que él y la Sra. Alba Pedraza consentían y convalidaban que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza hiciera mejoras o modificaciones en la vivienda como dueña, que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza abonaba los servicios e impuestos de la vivienda, que nunca nadie le haya reclamado la propiedad a la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza, que la Sra. Rosa Aurora Pedraza, hermana de Nieves Elvira del Valle Pedraza, tuvo domicilio en Costa Rica 729, Barrio Sitravi II desde el año 1996.

5.4. Testimonial.

(1) María Cristina Nemiña.

Declaró tener 71 años, ser bioquímica. y vivir en Juramento 55.

Interrogatorio efectuado por la actora.

Dijo conocer a la Sra. Nieves Pedraza por ser vecina, ya que vive a la par de su casa, y que la conoce desde que era niña, porque ella es un poco más grande. Aclaró que nació ahí en la Juramento 55 y desde que tiene memoria vivían los Pedraza en ese domicilio, a la par de casa, en la Juramento 50 o 51.

Refirió que no puede aproximar desde cuando vive la Sra. Pedraza ahí, porque su familia vivió ahí desde el año 1925, 1930 y no sabe si los Pedraza vinieron un poco después, ya que ella nació en el 55, pero desde que tiene memoria los Pedraza ya estaban ahí, y respecto a la Sra. Elvira, a quien dijo conocer como “Chichina” desde que tiene memoria ella vivía en esa casa.

Explicó que en esa casa vivía el padre de Chichina, el señor Durval y la madre, que era la señora Nieves, quien bordaba, también vivía un tío de Chichina, el señor Lauro Pedraza, después fallece el

padre, luego la madre, y después a Lauro lo dejó de ver, cree que se fue para otra casa y quedó al final Chichina sola en esa casa.

Manifestó conocer a Irina, de la que se acuerda cuando era chiquita, quien iba a la casa con su mamá y el esposo de su mamá.

Explicó que la Sra. "Chichina" tenía dos hermanas, la que conoce como Negrita, que cree que se llama Alba, y la que conoce como Aurorita, que cree que es Rosa.

Dijo que la Sra. Alba, no se acuerda de que haya vivido en Juramento 51, y de quien sí se acuerda es de Aurorita y de Chichina que vivieron en esa casa, y Alba sí venía de visita, y luego Aurora tuvo su casa, pero lo mismo ellas tenían muy buena relación así que constantemente se visitaban.

Negó que la Sra. Irina Vallejos haya vivido en esa casa, como así también el Sr. Ricardo Vallejos, quienes solo venían de visita.

Dijo que no sabe que la Sra. Elvira haya tenido alguna reclamación de alguien con respecto a su posesión o a esa propiedad, ya que veía que las hermanas, por lo menos Aurora y Chichina, tenían buena relación, así que no cree que haya habido ningún reclamo, se ayudaban mucho entre ambas, incluso después de que Aurora se fue de la casa, ellas siempre estaban, se visitaban ambas.

Sostuvo que la Sra. Elvira Pedraza si hizo arreglos en la casa, es más, muchas veces le pedía datos de plomeros, electricistas, albañiles, se comportaba como la dueña de la casa, y nunca vió otras personas que vayan a hacer arreglos en esa casa, ni ningún familiar.

Relató que el problema de la vivienda fue una sorpresa para ella, cuando vió el cartel que pusieron en el frente de la casa, que había un juicio por esa casa, antes de eso no sabía nada, y sí sabe que ella tuvo muchas dificultades con los vecinos de la par de su casa del otro lado, que hicieron los departamentos, y la verdad que sé que la perjudicaron muchísimo, incluso le avanzaron en su terreno, construyeron dentro del terreno de Chichina, después había un tanque que se desbordaba cada dos por tres y le daba humedad en la casa de ella.

Explicó que siempre la vió sola para resolver los problemas, es más, una vez le trataron de robar un aire de su casa y ella hizo todos los arreglos, de volverlo a poner el aire, le puso una malla metálica para que no volvieran a robárselo.

Interrogatorio efectuado por el demandado.

Dijo no saber cómo se constituyó el matrimonio del señor Durval con la Sra. Nieves, porque ellos son más grandes que ella, y que tampoco la vio nacer a la Sra. Chichina, porque es mucho más grande que ella, pero desde que tiene memoria de niña, tal vez 8 o 10 años, se acuerda de los Pedraza viviendo ahí, pero no sabe cuándo fueron ellos.

En relación a quienes vivían en la propiedad, dijo que se acuerda de Chichina, de Aurorita, de los padres, o sea, Nieves y Durval, y el señor Lauro, y que no se acuerda de la Sra. Alba de chiquita, se que ella iba de visita, ni siquiera siendo criatura, nunca la vió, ya que no vivía ahí.

Alegó que no sabría precisar hasta cuándo lo vio vivir al Sr. Lauro, pero él vivió mucho tiempo ahí después que murieron Durval y Nieves, vivió mucho con Chichina y después cree que se quebró y ahí ya no lo vio más, ya que cree que se fue a otro lado. Dijo que con él sí tenía relación porque charlaban como vecinos.

Expuso que no sabe si los arreglos se hacían con el consentimiento y acuerdo de las hermanas, ya que la vió a la Sra. Elvira manejarse como una mujer que vive sola cuando hay que hacer arreglos en la casa y nunca vió otro familiar, y que tampoco conocía el desenvolvimiento interno de la familia, porque no tenía tanta relación, solamente relación de vecina y de charlas.

Dijo no conocer de los acuerdos entre los familiares.

Aclaratoria por el suscripto.

En relación al tiempo en que la Sra. Elvira, “Chichina” quedó viviendo sola en el inmueble, y la testigo dijo que hace mucho tiempo, ya que cree que Durval falleció en la década del 70 y la Sra. Nieves en la década del 80, y ahí quedó Chichina con Lauro, quien después se fue, pero no sabe bien en qué año, pero estuvo mucho tiempo él en la casa con Chichina, más de 10 años, hasta 20 capaz, dijo no recordar bien.

En relación a la fecha de los arreglos que hizo la Sra. Elvira, dijo que por ejemplo le pidió que le recomendara un herrero e hizo poner en las ventanas rejas y una doble puerta en la entrada con rejas también, lo que puede haber pasado hace 10 años, pero no sabe con precisión, y lo del aire acondicionado, el mismo herrero que le hizo las ventanas y las puertas de reja, le hizo la protección para el aire. Agregó que hace poco también me volvió a pedir que le dé el dato de un herrero para que le haga compuerta, lo que fue hace un mes aproximadamente.

(2) Luis Manuel Mendilaharsu Posse.

Declaró tener 68 años, ser Licenciado en Administración y vivir en Santa Fe 955.

Interrogatorio efectuado por la actora.

Dijo conocer a la Sra. Nieves Pedraza como “Chichina”, porque ha sido vecina durante 40 años cuando vivía en la calle Juramento, hasta hace 5 años, vivía al frente, durante ese tiempo la Sra. Pedraza vivió en Juramento 51.

Dijo que la familia Pedraza vivía con tío, y cuando llegó en el año 85 que es cuando compró la propiedad, vivía con un tío y una hermana que era docente, cuyo nombre no se acuerda, pero cree que le decían Nena.

Sostuvo que actualmente la señora Pedraza vive sola, desde hace mucho tiempo, desde que se fue la hermana de ella a un barrio porque le habían adjudicado una vivienda, y ahí quedó viviendo sola Chichina, hace más de 10 años.

Dijo que Villa 9 de Julio es una zona bastante complicada, y más la calle Juramento, y que la Sra. Elvira hizo en la puerta de entrada unas rejas, en las ventanas también, y no hace mucho tiempo intentaron robarle el equipo de aire acondicionado, y ese momento él trabajaba en ANSES y ella le pidió si podían otorgarle un crédito en ANSES para jubilado para hacer un canasto para cubrirlo al aire acondicionado.

Relató que su cuñado y hermana viven en Juramento 54, y su cuñado tiene una carpintería y Chichina siempre le consultaba para los arreglos de casa, y agregó que en la cuadra también hay un señor que hacía construcción en Minera La Alumbraera quien también asesoraba a Chichina, porque era una mujer sola y siempre pedía algún comentario sobre los arreglos.

Dijo que no conoció a la hermana de Chichina, Alba Pedraza, pero sí sabía de la existencia de ella porque el hermano de su madre, el doctor Justino Posse, era amigo de ella y por eso sabía que había una tercera hermana, a quien nunca la vio en la vivienda ni vivió ahí. Reiteró que las únicas

tres personas que vio que vivían ahí era Chichina, la hermana y el tío.

Manifestó que no conoció al esposo de Alba, Ricardo Vallejos ni a su hija, Irina Vallejos, nunca los vio porque no sabe quiénes son.

Declaró no tener idea de que algún familiar de Chichina le reclamara la vivienda o tenga conflictos con relación a la propiedad.

Interrogatorio efectuado por el demandado.

Declaró no saber que edad tiene Chichina pero cuando la conoció era una persona grande que trabajaba en previsión social, así que deduce que debe haber tenido 30 años, ya que él tiene 68 años, y hace 4 años que no vive en la Juramento, ya que la tiene alquilada a la propiedad, donde vivió desde el año 85, que es la fecha que tiene las escrituras de la propiedad.

Dijo que de la familia Pedraza conoció al tío, a Chichina y a la hermana, y que no la conoce a Alba y no sabe si la visitaba en el domicilio

Explicó que Lauro murió hace mucho, y que lo veía cortar el césped del frente de la casa. Dijo que no sabe si murió en el domicilio

Expuso que no sabe de los acuerdos internos familiares respecto a los arreglos.

En relación al crédito solicitado en ANSES, dijo que los últimos que otorgó antes fue antes de la pandemia.

Declaró que al lado de la propiedad de Chichina hay departamentos, que le ocasionaron problemas con el tanque de agua, arreglo que si sabe que lo hizo Chichina porque le consultó a su cuñado, también sabe que hizo arreglos de herrería en el frente de la casa, y respecto a la época en que lo haya hecho, explicó que seguramente hace 15 años porque su madre falleció en el 2002, que es cuando él hizo las rejas de su casa y ahí Chichina le preguntó por el herrero, para cotizar para la suya.

(3) Segundo Benjamín Navarro.

Dijo tener 73 años, ser jubilado y vivir en Villa Mariano Moreno en Las Talitas.

Interrogatorio efectuado por la actora.

Declaró conocer a la Sra. Elvira Pedraza, cuyo apodo es Chichina, que era vecino de ella, vivía al frente, en diagonal a su casa, en Juramento 40, y que hace más o menos 12 años que no vive ahí. Explicó que fue a vivir ahí cuando tenía 22 años, hasta hace 10 o 12 años más o menos.

Dijo que era un vecino muy cercano a Chichina, y que como estaba al frente de su casa, cuando necesitaba algo, ella lo llamaba, él le enseñó a manejar su primer auto, después viajaron a Bolivia con Chichina y su hermana Rosita, que era Nena.

Agregó que una vez se cayó el cieloraso, y él la salvó porque quedó abajo del cieloraso.

Alegó que Chichina vivió toda la vida ahí, con sus padres, su tío, y su hermana Rosita y no había otra persona más en la vivienda.

Sostuvo que si la conoció a la Sra. Alba Pedraza, porque sabía frecuentar la casa de ellos, pero dijo no acordarse si ella vivió en la propiedad, ya que cree que vivía en Villa Carmela. Añadió que si lo conoce al esposo de la Sra. Alba, el Sr. Ricardo Vallejos, pero tampoco vivió ahí nunca.

Explicó que tenían una hija, Irina, quien tampoco vivió, e iba de visita con su padre.

Manifestó que nunca vió que tenga problemas por la propiedad las hermanas o con el tío, pero si que sabe que murieron las hermanas y ella quedó como dueña de casa, ya que ella hacía y deshacía de la casa lo tenía que hacer, lo que le consta porque a veces tenía que hacer arreglos en la casa o a veces le pedía opiniones.

Dijo que su hermana Alba que el sepa nunca le colaboró con esos arreglos, los hacía sola, ni tampoco algún otro miembro de la familia

Dijo que si compartió con la familia de Chichina, con Rosita, con Alba casi nunca. Explicó que Rosita vivía con ella un tiempo y después le entregaron una casa en el barrio Sitravi y se fue a vivir ahí.

En relación al tío, dijo que si lo conoció, que vivía ahí con ella, y que no se acuerda hasta cuándo vivió ahí, pero sabe que se quebró el tío y se fue a vivir con Alba y de ahí ya no supo más nada porque cree que falleció, lo que debe haber sido hace 15 años capaz, un poco menos también.

Interrogatorio efectuado por el demandado.

Dijo que el tiempo que vivió en el domicilio la composición familiar era Chichina, los papás de Chichina, Rosita y Lauro, Alba nunca la vio que haya vivido ahí, iba de visitas con su esposo.

Declaró que respecto a los arreglos y demás que Chichina hacía, ella disponía de todo, nunca vio a nadie que vaya a decirle te voy a ayudar a pagar, pero no sabe si había acuerdo entre las hermanas, lo único que sabe es que ella quedó en la casa después que murieron los padres, quedando como dueña.

En relación al tiempo en que el Sr. Lauro dejó de vivir en la propiedad dijo que exactamente no se acuerda, porque ya hace 15 años que se fue del barrio, y cuando el se fue del barrio, cree que Lauro ya no estaba

Aclaratoria solicitada por el suscripto.

Respecto de los arreglos en los que dijo haber intervenido, aclaró que a veces se trataba de poner un enchufe nuevo, o arreglar un ventilador, varias cosas de la casa, agregó que no hizo remodelación estructural pero si hizo de nuevo el cieloraso cuando se cayó, que no se acuerda exactamente cuando sucedió, pero debe ser hace como 20 años, más o menos.

(4) Pedro David Millan.

Dijo tener 75 años, ser jubilado, y vivir en Santiago del Estero, 81, 1° B.

Interrogatorio efectuado por la actora.

Declaró conocer a Elvira Pedraza, conocida como Chichina, quien vive sola en Juramento 51, desde hace muchísimo tiempo, más o menos 30 años.

Dijo que conoció a Rosa que vivía con ella, que le decían Nena, y que lo sabe porque eran compañeros de trabajo en Previsión Social. Explicó que Rosa es hermana de Chichina. Agregó que sabe que ella tenía dos hermanas, Alba y Nena. Y aclaró que eventualmente le llevaba algo que ella necesitara a su casa, pero no la conoce en profundidad.

Declaró que mucho tiempo fueron compañeros de trabajo, hasta q se jubilaron hace 25 años, 30 años, ya que retiraron con una jubilación anticipada

Relató que Chichina trabajaba en subsidio, en el centro de cómputos y era una mujer independiente que vivía sola. Añadió que su hermana Rosa vivía ahí con ella, después quedó sola ella.

Declaró que si tenía otra hermana, Alba, pero no la conoció, ya que no vivía ahí en la vivienda con Chichina, tampoco conocía a su esposo. Expresó que sólo sabía que tenía dos hermanas.

Relató que las veces que fue a la vivienda, vio que convivía con Rosa y después ya quedó sola.

Sostuvo que sabe que Chichina hacía arreglos en la casa, porque recurría a él para que la asesore o le recomiende a alguien.

Mencionó que cree que ella se encargaba sola de todos los arreglos y lo que ocurría en la casa

Interrogatorio efectuado por el demandado.

Explicó que mucho de lo que sabe, salvo cuando fue a la casa, lo sabe porque Chichina le contó, además que no sabe si vivía con Lauro, ya que no lo vió, ni sabe quien es.

Aclaratoria solicitada por el suscripto.

Aclaró que el concurría al inmueble en algunas ocasiones, y que le pedía si conocía algún albañil para hacer algunas modificaciones o arreglos en su casa. Agregó que él iba y estaba en la puerta ya que como era una mujer que vivía sola nunca entró, encontrándose unos minutos y luego se retiraba.

Tachas formuladas por los demandados.

Los demandados formularon tachas respecto de todos los testigos. Fundamentaron las mismas en que existe un hilo conductor en el relato de todos, a saber, la idea tendiente a desaparecer del relato a la señora Alba, aún a veces bajo la premisa de desconocer cuestiones que son muy simples, es decir que un grupo familiar se compone de todos los hijos del matrimonio y aún llegan a la mendicidad de negar y desconocer esa situación. Independientemente de eso, lo cierto es que los testigos en su mayoría conocen los dichos, los hechos o los supuestos hechos a través de lo que la actora les menciona.

En relación a la señora Nemiña, puntualizó que la misma sostuvo que el Sr. Lauro se fue y que la señora se había quedado sola y que Alba nunca vivió ahí pese a haber vivido desde la infancia en el lugar. Estimó que ésta contradice la posición tanto de las constancias obrante en autos, como la relatada por la propia actora como por la parte demandada, que cuenta con prueba documental en función de los hechos y del tiempo dentro del proceso.

En relación al testigo Mendilaharzu Posse, manifestó que contradice la demanda, ya que dice no conocer a Alba, directamente la niega, e introduce que la señora había vivido sola en todo momento. Indicó que la complacencia para con la posición de la actora es marcada en esta situación

En relación al Sr. Navarro dijo que contradijo a todos los testigos, dado que el que fijó la posición de que el Sr. Lauro habría vivido hasta no hace más de 15 años en el lugar, que es coincidente con las constancias obrantes dentro del expediente, expuesta por la parte actora y expuesto por los demandados Expresó que es relevante este testimonio porque en definitiva establece que la posición de lauro no es casualidad dentro de este expediente dado que es uno de los herederos de la familia Pedraza.

Por último, en relación al Sr. Millán, puntualizó que no conoce nada, ya que todo manifestó conocerlo a través de la parte, con lo cual no es relevante a los efectos de la resolución.

Al correrse traslado del planteo a la actora, ésta rechazó las tachas formuladas. Sostuvo que se trató de un alegato más que de una tacha en los dichos de cada testigo. Afirmó que los testimonios han sido precisos, concisos, no se ha advertido ninguna contradicción entre ellos, y que al contrario, son testigos hábiles. Respecto a los testigos Nemiña, Mendilaharsu y Navarro, son vecinos que vivían en el barrio, de hecho en la misma cuadra, al frente, en forma diagonal a la vivienda, por lo que han llegado a conocer por su calidad de vecinos. En relación al fundamento de que se ha intentado hacer desaparecer de la familia a la Sra. Alba, eso está dado por el conocimiento de los testigos, los cuales han sido coincidentes, quienes no la vieron nunca en el domicilio, siendo coincidente y no una contradicción. Además agregó que en la demanda no se ha firmado que Alba hubiera vivido en el domicilio ni tampoco surge de la documentación. Puntualizó que por el contrario, Alba puede haber nacido en el núcleo pero la historia de las familias de esa época es que Alba fue a vivir con una tía de la familia quien la crió, y como para corroborar este hecho resulta sumamente llamativo que la propia hija de la señora Alba, la demandada Irina Vallejos, desconozca los domicilios al momento de absolver posiciones en el pliego, en los puntos 5, 6, 8 cuando ha sido cuestionada respecto a los domicilios de su madre y su padre, al haber afirmado desconocerlos, entonces menos puede saber el testigo Millán que ni siquiera era vecino, lo que no lo califica como un testigo inhábil ni como una contradicción. Por último menciono que tampoco hubo complacencia, ya que han sido testigos que han declarado de acuerdo a su conocimiento como vecinos.

En relación al señor Mendilaharsu dijo que comenzó a vivir en el barrio en el año 85 y afirmó no haberla visto la señora Alba viviendo, porque es lo que él vio.

En cuanto al señor Navarro, indicó que contó los hechos de cómo participó colaborando a la familia y también afirmó en forma categórica, sin ningún tipo de contradicción y coincidente con la Sra. Nemiña, que tampoco lo vio viviendo ahí.

Concluyó que puede haber una falla temporal, pero que hay que tener en cuenta también el tiempo transcurrido, ya que se trata de un grupo familiar amplio donde había padres, abuelos, tíos, entonces puede ser que haya incurrido el señor segundo en alguna falla temporal, al decir genéricamente 15, 10, pero sí afirmó que cuando él se retiró de la vivienda, que él vivió hasta hace 15 años atrás, no vivía el señor Lauro.

Luego de analizar las declaraciones vertidas por los cuatro testigos, considero que no le asiste razón a la parte demandada. Es menester advertir que la prueba testimonial no se analiza separadamente o de manera aislada, sino que debe ser valorada teniendo en cuenta las demás pruebas producidas en autos.

Por otra parte, el fundamento de que se trataría de "testigos de complacencia" sin indicar una causa objetiva, resulta inatendible e insuficiente para descalificar los testimonios. Las declaraciones no presentan contradicciones sustanciales ni existen indicios de parcialidad, expresándose los testigos respecto a cuestiones sobre las cuales es presumible que tengan conocimiento atento a que como manifestaron en sus declaraciones, son vecinos o compañeros de trabajo de la accionante.

Los argumentos expuestos por la parte demandada en relación a la eficacia probatoria de los testimonios brindados, considero que es materia que se encuentra reservada al análisis de mérito de la prueba al momento de dictar sentencia definitiva.

Tampoco obsta a la validez de las declaraciones testimoniales la coincidencia en sus relatos ni el desconocimiento parcial de ciertos hechos familiares por parte de algún declarante. La concordancia en los dichos responde a una percepción objetiva y compartida por quienes habitaron la misma cuadra durante décadas. Por su parte, el alegato desconocimiento por uno de los testigos, respecto a situaciones consultadas, tampoco invalida su testimonio.

Debe recordarse que al estar frente a un proceso en donde las partes discuten precisamente la ocupación de un inmueble, esa relación de "vecindad" y aun de "amistad", por lo general resultan inevitables toda vez que, quienes conocen este tipo de circunstancias suelen normalmente ser los allegados al poseedor, al igual que ocurre en ciertos procesos en que se ventilan relaciones personales (Cfr. Cám. CCC, Sala 3, Sent. 227 del 10/09/2020).

Por último, cabe reiterar que la eficacia de tales declaraciones habrá de juzgarse con mayor estrictez de acuerdo a las reglas de la sana crítica, atendiendo a las restantes circunstancias que corroboren o disminuyan su fuerza probatoria. En virtud de lo expuesto corresponde rechazar el planteo de tachas, que fuera efectuado por la parte demandada respecto a los cuatro testigos.

5.5. *Informativa.*

- El Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones VIII (SAE, 26/03/2023) informó el resultado negativo de la búsqueda del expediente "PEDRAZA FRANCISCO LAURO - PEDRAZA FRANCISCO DURBAL – CORTEZ RUFA NIEVES s/ SUCESION EXPTE. N°5987/10, tanto en los archivos Judicial y de la Provincia.

- Banco Macro informó (SAE, 28/11/2025) que la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza DNI n.° 5.727.143, sí se registra como cliente de la entidad, con domicilio declarado y registrado en su base de datos es J. DE LA BANDERA N° 51, SAN MIGUEL DE TUCUMAN, y dicho domicilio se encuentra declarado y registrado desde el día 11/11/2024.

Luego indicó (SAE, 04/02/2026) que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza, DNI 5.727.143 es titular de Caja de Ahorros de la Seg. Social n.°460000000572961, fecha de alta 01/09/2010, con domicilio registrado en el banco en J. de la Bandera 51, S. M. de Tucumán.

- La Dirección de Ingresos Municipales de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán (SAE, 02/12/2025) informó que el padrón municipal n.° 228.602 - padrón catastral n.° 22.648, identifica al inmueble ubicado en calle Juramento de la Bandera n.° 51 el que no registra deuda por los períodos no prescriptos hasta 12/2025 en concepto de las Contribuciones que Inciden Sobre los Inmuebles-C.I.S.I. según el Estado de Cuenta que se adjunta actualizado al 27/11/2025, registra como contribuyente a Pedraza Salomon L. y adjuntó estado de cuenta.

- ASISPRE contestó oficio (SAE, 03/12/2025) e informó que la Sra. Nieves Elivira del Valle Pedraza se encuentra registrada como cliente desde el 28/04/2012 al 25/10/2022 fecha en que se dio de baja y el domicilio registrado es en calle Juramento de la Bandera n° 51, Villa 9 de Julio, Tucuman.

- Naturgy contestó oficio (SAE, 04/12/2025) e informó que el servicio n.° 13050140 registrado bajo la titularidad del Sr. Francisco Lauro Pedraza, se encuentra al día, sin facturas vencidas a la fecha. Y que actualmente se registra una factura emitida el día 26/11/2025 cuyo vencimiento corresponde al día 11/12/2025 por un importe de \$8.562.37.

- EDET contestó oficio (SAE, 05/12/2025) e informó que según su registro de su sistema de gestión comercial, en calle Juramento n.° 51 se encuentra instalado el servicio n.° 129212, el mismo se dio de alta en la anterior empresa de energía AyEE a nombre de Relaur Fco Pedraza DNI sin actualizar, a la fecha se encuentra vigente y no registra deuda.

- Ministerio de Economía y Producción de la Dirección General de Rentas contestó oficio (SAE, 09/12/2025) e informó que según el estado de cuentas el padrón inmobiliario n.° 22648, en los períodos que van desde 01/2005 al 12/2025, se observa que sólo registra impagos los períodos 04 a 07 del año 2013. Que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza, no registra inscripción en la Dirección General de Rentas, ni se observan padrones inmobiliarios ni dominios automotores en los que la

misma revista el carácter de contribuyente.

Asimismo indicó que no se pudo autenticar los comprobantes de pagos, por no contar con los originales, pero se observa en el estado de cuentas la existencia de períodos pagados en las fechas consignadas en las copias de dichos comprobantes.

- Compañía de Circuitos Cerrados S.A. (CCC) contestó oficio (SAE, 10/12/2025) e informó que la Sra. Nieves Elvira Del Valle Pedraza DNI n.º 5.727.143, registra historial como usuaria del servicio bajo el n.º de usuaria/servicio: 7043, domicilio de prestación: Calle Juramento N° 1234 – San Miguel de Tucumán, fecha de alta: 23/08/1990 y fecha de baja: 08/11/2019.

Luego informó (SAE, 29/12/2025) que por un error de tipeo involuntario se informó que el domicilio de la Sra. Pedraza era calle Juramento 1234, cuando en realidad es calle Juramento 51.

- El Registro Inmobiliario de Tucumán adjuntó (SAE, 11/12/2025) informe de dominio del antecedente dominial N-53751 donde figura como titular de dominio Pedraza Leandro Salomon (½) y Jaime Rosa Celia (½).

- Tevelin S.A. contestó oficio (SAE, 12/12/2025) e informó que la factura de compra n.º 1-34459 de fecha 25/01/2016 es copia fiel del comprobante que corresponde a una operación realizada con Tevelin S.A., además la cliente Pedraza está registrada en su base de datos con el domicilio que figura en la copia de factura, calle Juramento 51, villa 9 de Julio, S. M. de Tucumán desde fecha de la factura, 25/01/2016, no teniendo posteriores compras que origine algún cambio en el domicilio registrado.

- Sociedad Aguas del Tucumán (SAT) contestó oficio (SAE, 16/12/2025) e informó que el inmueble ubicado en Juramento de la Bandera n.º 51, padrón provincial: 22648, de S.M. de Tucumán, (Dist. 123, Cuenta 00012777, Scta. 0000) , a nombre de Pedraza Leandro Salomón registra \$0 de deuda.

- Yubrin S.A. contestó oficio (SAE, 29/12/2025) e informó que la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza se encuentra registrada como clienta de la empresa, con domicilio registrado en Juramento n. 51 del B° Villa 9 de Julio, habiendo realizado una compra en la empresa en fecha 18/12/2007 conforme factura B de tal fecha.

- ANSES informó (SAE, 26/02/2026) que el domicilio declarado por la Sra. Elvira del Valle Pedraza, DNU: 05.727.143, es en calle Juramento a la Bandera N° 51, Villa 9 de julio de la ciudad de San M de Tucuman.

- Telecom Argentina S.A. (SAE, 10/04/2026) informó que la línea de telefonía fija que se encontraba registrada con domicilio de instalación y facturación denunciado sito en calle Juramento 51 - San Miguel De Tucumán, Tucumán, tiene como titular a Pedraza Francisco con fecha de alta 01/01/1970 y fecha de baja 11/03/2020

- Tarjeta Naranja S.A.U. informó (SAE, 15/04/2026) los datos personales registrados de Nieves Elvira del V Pedraza, DNI 5.727.143, domicilio calle Juramento n.º 51, C.P. 4000, Barrio Villa 9 De Julio - Tucumán, teléfonos: 4282724 / 155116662, correo: jesusymaria918@gmail.com/correo laboral: No indica, condición: titular. Luego adjuntó (SAE, 28/04/2026) fotografías del dni de la Sra. Pedraza.

5.6. Inspección Ocular.

En fecha 10/12/2025 (SAE, 11/12/2025) se realizó una inspección ocular en el inmueble objeto de la litis. En la misma se describe que fue atendido por la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza, quien

manifestó que solo ella vive en el inmueble, que lo hace desde el año 1957, que habita el inmueble en calidad de dueña. Además que el inmueble cuenta con 10 mts de frente por 79 mts de fondo, cuenta con comedor, sala de estudio, living, patio interno, pasillo, dos dormitorios, cocina, patio interno techado, pieza de servicio, lavadero, baño instalado, hacia el fondo una habitación donde se colocan elementos varios. Se indicó que las mejoras realizadas fueron en la cocina, cambio de mesada, calefón nuevo, la habitación continua al patio interno, que en principio era para alquilar, no se pudo terminar, grifería en la cocina, se puso cisterna, bomba de agua, puso rejas en frente del domicilio, se cambió la instalación eléctrica.

Corresponde señalar que la inspección ocular se muestra como un elemento necesario para el conocimiento de la realidad actual del inmueble que se intenta usucapir, asignando primacía a la verdad material, pero sin embargo no constituye un medio probatorio susceptible de acreditar el ejercicio de la posesión con anterioridad a la fecha de su realización.

Asimismo, cabe añadir que conforme lo establece el art. 481 del CPCCT (Ley n° 9.531) la inspección judicial del inmueble reviste el carácter de prueba necesaria bajo pena de nulidad en este tipo de procesos.

6. 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). Debe reunir condiciones sustanciales de exactitud; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. Se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público. Incurre en arbitrariedad que la descalifica como acto jurisdiccional válido, la sentencia que se desentiende de dichas pautas hermenéuticas (CSJT, Sent. 980 del 04/12/2020). Se requiere también 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 (Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401). Es necesaria entonces una prueba compuesta, plena y concluyente, entendida como aquella que resulte de la combinación de pruebas que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí solas pero que consideradas en su conjunto llevan a un pleno convencimiento (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 139 del 23/06/2020; Cám. CCC, Sala 2, Sent. 462 del 23/08/2017). 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, AR/JUR/52347/2012).

En el caso bajo análisis es importante remarcar que existe una deficiencia probatoria respecto a dos aspectos fundamentales: (i) la interversión de título necesaria para cambiar la calidad de la ocupación y (ii) la delimitación temporal de la posesión.

En su demanda, la actora manifiesta haber vivido en el inmueble desde 1947 —momento en que contaba con 10 años de edad—, donde constituyeron el hogar familiar sus abuelos y titulares registrales (fallecidos), Leandro Salomón Pedraza y Rosa Celia Jaime, y que el inmueble fue habitado posteriormente por los hijos de estos: Francisco Lauro Pedraza (tío soltero y sin hijos) y Francisco Durval Pedraza junto a Rufa Nieves Cortés, padres de la accionante que asumieron el cuidado del primero. Tras los fallecimientos de sus padres (el 03/04/1977 y el 27/03/1985) y de su tío (el 20/06/2008), la accionante continuó en el inmueble desarrollando actos posesorios a título de

dueña. Fundamenta su pretensión señalando que, sin perjuicio de operar la accesión de posesiones como continuadora de sus causantes (art. 1901 del CCCN), ha poseído el bien por sí misma de forma ostensible, continua e ininterrumpida por más de 60 años, poseyendo con carácter exclusivo y no como mera sucesora, luego del fallecimiento de sus padres.

En este punto cabe precisar que cuando existe mas de un heredero - como sucede en autos -, desde la muerte de su autor y hasta la adjudicación que corresponde a cada uno de ellos, los derechos y cosas pertenecen a todos, ya que la comunidad hereditaria consiste en la cotitularidad del complejo de relaciones jurídicas que se transmiten (confr. Lambois, en “Código Civil y normas complementarias”, [Dir. Bueres - Highton] , T. 6A, pág- 442, Hammurabi, Bs. As. 20001) De allí que para la procedencia de la acción de marras se exija, además de la acreditación del ejercicio de actos posesorios, la demostración de que, en algún momento, la Sra. Nieves Elvira del Valle Pedraza, intervirtió el título de su posesión, para convertirse en poseedora exclusiva del bien objeto de la litis, con exclusión de los demás herederos, a saber, los Sres. Irina Vanesa Vallejos y el Sr. Ricardo Horario Vallejos.

Desde un punto de vista normativo el artículo 2353 del Código Civil prescribe que “[n]adie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario”. Entonces para adquirir la propiedad del inmueble era menester la demostración de que los actos materiales realizados lo fueron con exclusión de los restantes coherederos. Así la Excma. Corte local en expediente n° 93/07, en sentencia n° 1579 de fecha 21/12/2022, resolvió que: “Para la procedencia de la acción de marras era necesario, además de la acreditación del ejercicio de actos posesorios -cuya existencia el tribunal de mérito reconoció-, la demostración de que en la especie, en algún momento, la actora intervirtió el título de su posesión, para convertirse en poseedora exclusiva del bien objeto de la litis, con exclusión de los coherederos. Pues bien, el Tribunal entendió que “a diferencia de lo expuesto por la actora, no existe prueba alguna de que su ocupación fue con intención de excluir a los otros coherederos” y que para que existiera la invocada interversión de título, no es suficiente el solo hecho de ocupar la cosa, pues los herederos sucedieron al causante sin necesidad de actos de aprehensión material ni animus posesorio. Es así que, consideró el A quo, que la interversión del título de la actora en relación a sus primos recién podría haberse configurado cuando hubiera realizado actos materiales con intención de privarlos de su posesión y esos actos hubieran cumplido ese efecto; y en ese sentido, que “la demanda no dice que la actora haya hecho conocer a sus primos su voluntad de excluirlos de la coposesión; es más ocultó que el titular registral era su abuelo y existían otros -muchos- herederos, entre tíos y primos”. No debe olvidarse, en este sentido, que la prueba de la interversión se valora restrictivamente y debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que se actuó en interés de los otros sucesores a quienes se pretende desplazar, pues para modificar el título o causa de la posesión, es insuficiente la sola expresión de voluntad de quien poseía para sí y por otros, pues resulta menester la exteriorización de hechos que traduzcan inequívocamente la intención de contradecir los derechos de los coherederos, que asuman una entidad tal que éstos se vieran en la obligación y necesidad de oponerse, no siendo útiles los posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares”(Cfr. Cám. CCC Concepción, Sala 2, expte. n.° 146/21, Sent. n.° 66 del 18/03/2025).

No obstante, la actora no invocó –ni menos probó– un acto positivo por el cual haya excluido a los demás herederos, sino que se limitó a decir que existe una prueba contundente de la interversión del título, que no deja lugar a dudas de que su parte, haciendo uso de su derecho de poseer, lo ha hecho a título de dueña, sin oposición alguna y con consentimiento tácito de cualquier otro

interesado en la propiedad, y tal es así, que al fallecimiento de los titulares registrales, no se inició proceso sucesorio, estimando que tal omisión no es casual, sino que obedece al hecho fáctico de resultar consentido y convalidado que el inmueble objeto de la litis, único bien de los titulares registrales, no es objeto de interés para terceros para partición, por ser reconocida su mandante como única poseedora a título de dueña de ese inmueble.

La particular rigurosidad de la prueba exigida en caso de comunidad se explica porque los actos posesorios cumplidos deben mostrarse idóneos para excluir a los restantes coherederos, de modo tal que debieron verse en la necesidad de oponerse a ellos; a la vez que excluyan posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares. De allí que en los supuestos de indivisión o comunidad hereditaria es necesario verificar que los actos realizados por el coheredero o comunero exceden el ejercicio normal del derecho que le corresponde en cuanto tal.

Entonces, si la actora ocupaba el bien como coheredera, esa condición de la posesión se mantendría hasta que se pruebe un acto efectivo de interversión de título que excluya cualquier otra posesión sobre el inmueble. Pero la interversión del título debe exteriorizarse mediante actos posesorios concretos que consigan excluir a los anteriores poseedores (o coposeedores), pues no pueden concurrir sobre una misma cosa dos posesiones que se excluyan entre sí. Se ha entendido así que la interversión no puede tenerse por producida sólo por fundamentos aparentes, sino que requiere estándares rigurosos a los efectos de acreditar que se realizaron actos que hubieran afectado a los verdaderos propietarios, por lo que no basta exteriorizar la mutación de la voluntad o el transcurso del tiempo (cfr. CSJT, Sent. 2231 del 22/11/2019).

La parte actora en su escrito de demanda aludió a construcciones y refacciones que realizara sobre el inmueble durante el largo tiempo de su ocupación. Sin embargo, al margen de las manifestaciones de los testigos, no acompañó prueba documental como ser comprobantes de compra de materiales de construcción, ni tampoco produjo prueba de otra naturaleza tendiente a acreditar con mayor certeza la realización de tales remodelaciones en el inmueble. Las remodelaciones constituyen actos materiales que indudablemente repercuten sobre el inmueble y configuran un supuesto de interversión del título que resultaba necesario de ser acreditado por la actora, con el objeto de excluir a los demás coposeedores y coherederos de la posesión que ejercen sobre el inmueble objeto de la litis. Sin embargo, ante la falta de prueba de la interversión del título, la actora no puede bajo ningún concepto atribuirse el carácter de poseedora exclusiva del inmueble que pretende usucapir.

Con independencia de la falta de prueba de la interversión de título, en el caso particular se evidencia también una orfandad probatoria acerca de las características temporales de la posesión. En efecto, si bien la actora alegó un ejercicio posesorio por sí de más de sesenta (60) años iniciado en 1947, dicha afirmación resulta inconciliable con sus propios dichos. Por un lado, sostuvo haber comenzado a poseer a título exclusivo tras el deceso de su madre ocurrido en el año 1985, lo que —a la fecha de entablada la demanda (2020)— representaría un lapso de 35 años y no de 60. Por otro lado, surge acreditado que su tío y coheredero, Francisco Lauro Pedraza, convivió en el inmueble hasta su fallecimiento en el año 2008. Esta última circunstancia priva de claridad al hito temporal de inicio de la posesión excluyente: no se ha probado si la accionante poseyó con exclusión de su tío o si lo hizo como mera continuadora de su tenencia. De considerarse este último hito (2008) como el punto de partida de una posesión exclusiva e intervertida frente a la comunidad hereditaria, el tiempo transcurrido hasta la promoción de la acción alcanzaría apenas doce (12) años, resultando notoriamente insuficiente para satisfacer el plazo legal exigido.

En relación a los actos posesorios y la prueba producida en este sentido tengo como documento más antiguo registrado a nombre individual de la actora, la cédula de identificación del automotor de

fecha 26/07/1990, acreditando su titularidad dominial sobre el mismo, asentando su domicilio en calle Juramento 51. Luego, la certificación de vínculo laboral en el Instituto de Previsión y Seguridad Social de Tucumán (02/03/2020) que constata que la Sra. Nieves Elvira Pedraza ingresó a trabajar en dicho organismo el 03/09/1973 (cesando en 1995), registrando desde esa fecha su único domicilio personal en Juramento 51. En relación al pago de Servicios Públicos e Impuestos Relativos al Inmueble, los comprobantes y facturas más antiguas incorporadas en el expediente datan del período 05/2003 y 06/2003 (boletas/facturas de EDET, Gasnor, SAT, Obras Sanitarias y selección de cuotas impagas del CISI a nombre de Leandro Salomón Pedraza o Francisco L. Pedraza).

Sin embargo, las pruebas documentales reseñadas anteriormente sólo demuestran la existencia de ocupación o residencia en el inmueble, mas no acreditan actos posesorios sobre el inmueble cuya prescripción se pretende.

En cuanto a los testimonios brindados, cabe destacar que la testigo María Cristina Nemiña declaró conocer a la actora ("Chichina") viviendo en el inmueble "desde que tiene memoria" (sitúa el recuerdo personal de su infancia en torno a los años 1963-1965, entre los 8 y 10 años de la testigo), confirmando la habitación inicial con sus padres y su posterior permanencia como dueña. De manera coincidente declaró el testigo Segundo Benjamín Navarro (vecino desde 1973, quien atestiguó la residencia ininterrumpida de la actora y la realización de actos materiales de conservación (como la reparación total del cielorraso colapsado hace aproximadamente 20 años). Cabe señalar que en el proceso de prescripción la prueba testimonial es, por lo común, la más importante y convincente, porque se trata de acreditar hechos materiales, como ser la efectivización de actos posesorios; pero la ley, con justificada desconfianza, ha querido que los testimonios sean complementados y corroborados por elementos de juicio objetivos e independientes (Kiper, C. – Otero. M. Prescripción Adquisitiva, 2da edición, Rubinzal Culzoni, 2022, p. 476).

En cuanto a la inspección ocular, la misma es de relativa importancia ya que como se dijo antes, solo indica el estado y el hecho de la ocupación actual del inmueble y no certifica el comienzo de la posesión.

En definitiva, la prueba rendida si bien permite tener por acreditada una situación de residencia y ocupación de la Sra. Pedraza desde el año 1963 aproximadamente, que es el momento en que la ubica la testigo Nemiña viviendo en el inmueble, considero que no se puede tener por acreditada una posesión "ad usucapionem" sobre el inmueble reclamado, con exclusión de los demás coherederos ante la falta de prueba de actos materiales susceptibles de configurar una interversión del título.

A mayor abundamiento cabe advertirse un dato contradictorio que surge de la prueba informativa, en tanto el plano de mensura adjuntado con la demanda es el expte n.º 137045/20, mientras que el registrado en la Dirección General de Catastro según informó (SAE, 08/03/2021) es el plano n.º 82165/2020 expte. n.º 31569/S-2020 a nombre de Pedraza, Nieves Elvira del Valle.

Es por estos motivos que, a la luz del cuadro probatorio producido en autos, corresponde rechazar la demanda. Cabe recordar que el rechazo de la acción en este caso no impide a la parte actora iniciar un nuevo proceso de prescripción adquisitiva munida de las pruebas suficientes. En este sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha resaltado que el instituto de la cosa juzgada presenta contornos especiales en los supuestos del rechazo de un juicio de prescripción adquisitiva, exigiendo que el examen de los alcances de la cosa juzgada en dichos pronunciamientos, sea casuístico, es decir, se establezcan en cada caso en particular teniendo en cuenta el modo y las razones por las que fuera desestimada la acción de usucapión (CSJN, en "El Soberbio S.A." Sent.

del 15/06/2004, Fallos 327:2321).

7. Costas. Atento las características del proceso, y siguiendo el principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la actora vencida (artículo 60, CPCCT).

8. Honorarios. De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor en los términos de lo previsto 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 CPCCT y corresponde en consecuencia diferir el pronunciamiento de honorarios.

Por ello:

RESUELVO:

I. RECHAZAR la defensa de falta de legitimación activa deducida por los demandados Irina Vanesa Vallejos y Ricardo Horacio Vallejos, conforme a lo considerado.

II. RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Nieves Elvira del Valle Pedraza DNI n.º 5.727.143 respecto del inmueble ubicado en calle Juramento n.º 51 de esta ciudad, identificado con la matrícula N-53751, padrón n.º 22648, circ. 1, secc. 14, mza. 1000, parc. 150.

III. COSTAS a la parte actora vencida, conforme se considera.

IV. DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad

HAGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN Xº NOM.

Actuación firmada en fecha 07/09/2026

Certificado digital:

CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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