Expediente: **936/12**
Carátula: **SUCESION DE LEONARDO LEON ARAUJO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **06/11/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ARAUJO LEONARDO LEON, -ACTOR
20400010553 - CAMPOS DEL SUR S.R.L., -DEMANDADO
20142269881 - PALACIO, LUIS H.-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - KAENEL, ENRIQUE E.-POR DERECHO PROPIO
30715572318808 - FISCALIA DE CAMARA CIV. Y COM.Y LABORAL C.J.CONCEPCION
20142269881 - ARAUJO, MAURICIO HERNAN-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 936/12

H20930862300

Civil y Comercial Común Sala II

JUICIO: SUCESION DE LEONARDO LEON ARAUJO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N° 936/12

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 5 días del mes de noviembre de 2026, la Sra. Vocal de la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. Valeria Susana Castillo y la Sra. Vocal Subrogante Dra. Maria José Posse, proceden a firmar la presente sentencia, por la que se estudia, analiza y resuelve el recurso de apelación deducido en fecha 19/5/2026 por el letrado Juan Pablo Molinuevo, en carácter de apoderado de la parte demandada Campos del Sur SRL contra la sentencia n° 463 de fecha 30 de abril de 2026, dictada por la Sra. Juez del Juzgado Civil y Comercial Común Iª Nom. del Centro Judicial Concepción, en los autos caratulados: “Sucesión de Leonardo León Araujo s/ Prescripción Adquisitiva” - expediente n° 936/12. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. Valeria Susana Castillo y Dra. Maria José Posse. Cumplido el sorteo de ley, y

CONSIDERANDO

La Dra. Valeria Susana Castillo dijo:

1.- Que por sentencia n° 463 de fecha 30 de abril de 2026, la Sra. Juez del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la Iª Nom. del Centro Judicial Concepción resolvió hacer lugar a la demanda y declaró que Mauricio Hernán Araujo adquirió por prescripción veinteñal el dominio del inmueble ubicado en la localidad de La Calera, departamento Juan Bautista Alberdi, que conforme al plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 91.711/25, Expte. n° 2024030216, consta de una superficie

total de 206 ha 7939,7215 m², identificado con Padrón n° 551.910, Matrícula n° 39340, Circ. II, S. B, L. 394, Parc. 167A14 y Folio Electrónico R-6970.

Asimismo, estableció en los términos del art. 1905 del CCyC que la adquisición del derecho real de dominio se produjo el 3/6/1983. Impuso las costas a la parte demandada conforme al principio objetivo de la derrota, reservó el pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad y dispuso que previo cumplimiento de los recaudos correspondientes se expidiera testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por sentencia aclaratoria n° 538 de fecha 13 de mayo de 2026 la Sentenciante aclaró el punto I de la parte resolutiva de la sentencia definitiva de fecha 30/4/2026, incorporando la cuenta tributaria n° 2025091711 correspondiente al inmueble adquirido por prescripción, manteniéndose inalterados los restantes términos de la resolución.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación y expresó agravios en fecha 19/5/2026 el letrado Juan Pablo Molinuevo, los que fueron contestados por el letrado Luis Palacio, en fecha 4/6/2026.

2. 1 Recurso del letrado Juan Pablo Molinuevo, apoderado de Campos del Sur SRL:

Manifestó que la sentencia le causa a su mandante un gravamen irreparable por resultar arbitraria, incongruente y violatoria del debido proceso y del derecho de defensa, y por apartarse de las normas que rigen la acción de prescripción adquisitiva, en particular la Ley 14.159 y el Decreto Ley 5756/58. Solicitó que se revoque la sentencia y se rechace la demanda, con costas.

Primer agravio: sostuvo que la Sentenciante admitió y valoró un plano de mensura confeccionado en 2025, trece años después de promovida la demanda y seis años después de que los autos se encontraran en estado de dictar sentencia. Expresó que la acción se inició con un plano de 1985 sobre el cual se produjo la prueba y se alegó, y que cuando los autos estaban para resolver el juzgado de origen advirtió la antigüedad del plano y consultó a Catastro, el que informó que el padrón original se anuló por sucesivas divisiones, que en muchos sectores no había delimitación física y que convenía un nuevo plano. Señaló que se autorizó a la actora a confeccionarlo y que el expediente permaneció paralizado hasta 2025. Argumentó que el plano aprobado por la autoridad administrativa que identifique correctamente el inmueble es un presupuesto de admisibilidad y de orden público (art. 24 de la Ley 14.159) y que debe existir desde el inicio del proceso y no puede subsanarse luego de trabada la litis, producida la prueba y pasados los autos a sentencia, pues ello otorga a la actora una ventaja procesal a la actora y vulnera la preclusión y la igualdad procesal.

Segundo agravio: expresó que el nuevo plano importó una mutación objetiva de la pretensión, pues modificó la geometría, los linderos, la delimitación, la superficie (de 204,5457 has a 206,7939 has), el padrón (de 61.053 a 551.910) y las referencias catastrales y dominiales, de modo que la sentencia hizo lugar a la usucapión de un inmueble delimitado por un plano inexistente al promoverse la demanda, con violación del principio de congruencia. Agregó que su mandante no pudo ejercer su defensa respecto de ese nuevo objeto pues no hubo traslado, ampliación de la pretensión, reapertura del debate, nueva integración de la litis ni oportunidad de controlar técnicamente el instrumento.

Tercer agravio: manifestó que, si bien en otros procesos se han subsanado planos, ello ocurrió antes de trabarse la litis y no cuando los autos estaban para sentencia, la prueba ya estaba clausurada y las partes habían alegado. Sostuvo que el juzgado de origen permitió a la actora incorporar prueba nueva fuera de toda oportunidad procesal y que la propia Sentenciante había reconocido que el plano original era insuficiente e inválido. Indicó que dicha situación ha

quebrantado la igualdad procesal, el derecho de defensa, la bilateralidad, la seguridad jurídica y el debido proceso.

Cuarto agravio: indicó que la Sentenciante utilizó la falta de contestación de la demanda como un reconocimiento tácito y sostuvo que, por estar comprometido el orden público, la prueba en los juicios de usucapión debe ser rigurosa y no puede fundarse sólo en el silencio del demandado. Agregó que su parte se opuso a la incorporación del nuevo plano el 22/10/2024, oportunidad en que planteó subsidiariamente la nulidad del decreto que autorizó su confección y pidió que se dictara sentencia, y que la sentencia omitió dar tratamiento serio a esos planteos y premió la desidia procesal de la actora.

Quinto agravio: argumentó que la sentencia es arbitraria porque permitió incorporar elementos que alteraron el objeto de la litis, flexibilizó de modo irrazonable los requisitos de admisibilidad, legitimó la reconstrucción tardía de una acción defectuosamente articulada y convirtió al órgano jurisdiccional en colaborador procesal de una de las partes.

Citó jurisprudencia que consideró aplicable al caso.

2.2 Contestación de agravios de la parte actora:

Señaló que la demanda fue promovida con el plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 7064/85, correspondiente al padrón de origen n° 61.053, debidamente visado por la Dirección General de Catastro en fecha 19/11/1985.

Explicó que, en fecha 15/3/2013 dicho padrón fue objeto de sucesivas divisiones y modificaciones catastrales que determinaron su anulación y reemplazo, hasta quedar el inmueble objeto de autos comprendido dentro del actual padrón n° 551.910. Agregó que algunas de aquellas modificaciones tuvieron origen en planos de mensura y división realizados por la propia demandada Campos del Sur SRL.

Manifestó que la Dirección General de Catastro informó que la ubicación geográfica y la afectación parcelaria del inmueble correspondiente al plano n° 7064/85 coincidían con los antecedentes obrantes en sus registros y que el predio se encontraba comprendido dentro de la fracción remanente del padrón n° 551.910.

Indicó que el organismo recomendó la confección de un nuevo plano en razón de la antigüedad del originariamente acompañado y de las modificaciones catastrales producidas con posterioridad, que podían haber ocasionado variaciones en las medidas, linderos y superficie.

Sostuvo que la confección del plano n° 91.711/25 no importó una modificación del inmueble objeto de la pretensión, sino la actualización de su individualización conforme a la situación catastral vigente, realizada en cumplimiento de lo informado por la Dirección General de Catastro y de lo dispuesto por el juzgado.

Asimismo, expresó que la demandada se había presentado en el proceso sin contestar la demanda ni producir prueba tendiente a controvertir los hechos invocados por su parte. Señaló que los cuestionamientos formulados posteriormente respecto de la confección del nuevo plano habían dado lugar a distintas actuaciones procesales y al pronunciamiento de esta Cámara, por lo que consideró que la recurrente pretendía reeditar cuestiones ya tratadas durante el trámite de la causa.

Finalmente, afirmó que no se había producido alteración del objeto litigioso ni vulneración del derecho de defensa, pues el inmueble cuya adquisición por prescripción que fue reconocida en la sentencia era el mismo sobre el cual había versado la pretensión desde el inicio del proceso, con las

adecuaciones derivadas de su actualización catastral.

3. Antecedentes de la cuestión a resolver

a) En fecha 17/12/2012 se presentó Mauricio Hernán Araujo, en representación de la Sucesión de Leonardo León Araujo con el patrocinio del letrado Enrique Kaenel y promovió demanda de prescripción adquisitiva respecto de un predio rural ubicado en La Calera, Dpto. Alberdi, que según el plano de mensura n° 7064/85 (Expte. 6726-F-85), aprobado por la Dirección General de Catastro el 19/11/1985, tiene una superficie de 204 has 5.457,1670 m2 (Padrón n° 61.053). Indicó que, al momento de promover la demanda, el inmueble se encontraba comprendido dentro del padrón n° 551.910 y señaló sus linderos actuales. Invocó una posesión iniciada por su padre mediante boletos de compraventa de 1961 y 1963 y continuada por la sucesión

b) En fecha 29/7/2013 (fs. 248) la Dirección General de Catastro, informó que el plano de litis se encuentra dentro del inmueble de mayor extensión identificado con el Padrón n° 551.910. Se requirieron entonces los informes de ley respecto de ese padrón y se determinó que su titular era Campos del Sur SRL (Matrícula R-6970), a quien por decreto de fecha 31/8/2015 (fs. 322) se corrió traslado de la demanda. Su apoderado opuso excepciones de falta de personería, nulidad y caducidad y no contestó la demanda. Los planteos fueron rechazados por sentencia de fecha 17/4/2017.

c) Abierta la causa a prueba, se produjeron las medidas ofrecidas por las partes. En particular, el 23/8/2017 se practicó una inspección ocular por intermedio del Juez de Paz de Juan Bautista Alberdi, para cuya realización se remitieron copias de la demanda y del plano de mensura n° 7064/85. Durante la diligencia se recorrió el perímetro del inmueble identificado en dicho plano y se dejó constancia de la existencia de alambrados, accesos y límites naturales, así como de instalaciones, plantaciones de citrus y otros cultivos.

La inspección se realizó tomando como referencia el plano de mensura original. Concluida la etapa probatoria, las partes presentaron sus alegatos y los autos quedaron en estado de dictar sentencia.

Mediante providencia de fecha 26/6/2019, y en cumplimiento de la Acordada n° 1295/18 de la CSJT, el juzgado de origen dispuso consultar a la Dirección General de Catastro sobre el plano acompañado con la demanda, atento a su antigüedad, y suspendió los plazos para dictar sentencia. El Departamento Cartografía informó el 22/7/2019 que el inmueble mensurado en el plano n° 7064/85 corresponde a la parcela en mayor extensión identificada con Padrón n° 551.910, Circ. II, Secc. B, Lámina 394, Parcela 167a, Matrícula 39.340, encontrándose coincidente su ubicación geográfica y afectación parcelaria con los antecedentes catastrales. Por su parte, el Departamento de Agrimensura informó el 26/7/2019 que el Padrón n° 61.053 se anuló por sucesivas divisiones y que, dado el tiempo transcurrido y que en muchos sectores no existía delimitación física, aconsejaba la confección de un nuevo plano que cumpliera la normativa vigente e indicara la superficie y geometría exactas de la posesión ejercida, la que podía haber variado en más o en menos.

Por decreto de fecha 13/12/2019 atento a dicho informe y a lo solicitado por el letrado de la parte actora, se autorizó la confección de un nuevo plano de mensura.

d) El 8/10/2024 se apersonó el letrado Molinuevo como apoderado de Campos del Sur SRL y planteó la caducidad de instancia, la que fue rechazada por improcedente en virtud del art. 244 inc. 2 del CPCC. Contra dicha decisión interpuso revocatoria con apelación en subsidio y, subsidiariamente, planteó la nulidad del decreto de fecha 13/12/2019. Corrido el traslado, el 29/10/2024 el letrado apoderado de la parte actora, solicitó el rechazo de la revocatoria y, en su defecto, de la nulidad, al entender que los decretos atacados estaban ajustados a derecho y que el

de diciembre de 2019 se encontraba firme y consentido, sostuvo que la nulidad era extemporánea y que no se trató de una introducción tardía de prueba sino del ajuste de la prueba ofrecida a los reglamentos vigentes y que el pedido de caducidad era improcedente por estar suspendidos los términos procesales.

Mediante sentencia n° 23 de fecha 29/11/2024 el juzgado de origen rechazó la revocatoria, concedió la apelación y difirió el tratamiento de la nulidad. Posteriormente, por sentencia n° 52 de fecha 14/3/2025, esta Cámara confirmó el rechazo de la caducidad, al considerar que la causa se encontraba pendiente de sentencia y que la medida destinada a obtener la ubicación precisa del inmueble constituía una medida para mejor proveer comprendida en las facultades previstas por el art. 135 inc. 2 del CPCC.

e) Devueltos los autos a origen, el 10/4/2025 la demandada solicitó que se reabrieran los plazos y se dictara sentencia rechazando la demanda, señalando que la actora no había presentado el nuevo plano, incumpliendo con la manda judicial. Por decreto del 15/4/2025 se dispuso pasar los autos a despacho para resolver la nulidad planteada y el 29/4/2025 se suspendió el trámite por el fallecimiento del letrado de la actora.

f)- En fecha 12/5/2025 Mauricio Hernán Araujo se apersonó con el patrocinio letrado de Luis Palacio, constituyó domicilio digital, acompañó documentación relativa a su legitimación y presentó el nuevo plano de mensura n° 91.711/25. Por decreto del 13/5/2025, el juzgado de origen requirió que el escrito fuera acompañado debidamente compaginado, lo que motivó una nueva presentación el 23/5/2025. Mediante providencia del 28/5/2025, se tuvo por apersonado al actor con el referido patrocinio letrado y se requirió que acompañara debidamente compaginada la documentación original presentada en formato digital.

Posteriormente, por decreto de fecha 24/6/2025, el juzgado de origen tuvo por cumplido lo requerido mediante providencia del 26/6/2019, relacionado con la actualización del plano de mensura, y dispuso el pase de los autos a despacho para dictar sentencia. Dicha providencia fue notificada a la demandada en su casillero digital el 26/6/2025.

Sin embargo, mediante decreto del 28/11/2025, la Sentenciante advirtió que el nuevo plano se encontraba digitalizado de manera incompleta, lo que impedía su adecuada visualización, por lo que requirió su presentación en original, completo y legible, y suspendió los plazos procesales. Esta providencia fue notificada a la demandada el 29/11/2025.

Cumplido dicho requerimiento el 2/12/2025, por decreto de fecha 5/12/2025 el juzgado de origen tuvo presente la digitalización del plano original y dispuso nuevamente el pase de los autos a despacho para dictar sentencia. Esta última providencia fue notificada a la demandada en su casillero digital el 6/12/2025.

g) El plano n° 91.711/25 (Expte. 2024030216) fue confeccionado por el agrimensor Juan Pablo Frías Silva a nombre del poseedor Mauricio Hernán Araujo, con fecha de operaciones 10/10/2019 - 23/10/2024, y lleva la firma digital del Departamento Agrimensura de la Dirección General de Catastro del 17/3/2025. Consigna una superficie de 206 has 7.939,7215 m2, Padrón n° 551.910 (en mayor extensión), Circ. II, Secc. B, Lám. 394, Parc. 167A14, Matrícula catastral 39340, inscripción registral a nombre de Campos del Sur S.R.L. (Matrícula R-6970), 31 vértices georreferenciados y como linderos a Campos del Sur SRL (Padrón n° 551.910) y a las sucesiones de Leonardo Araujo y Roberto Boydo. De la documentación acompañada surge que una primera versión, a nombre de la sucesión y visada por el Colegio de Agrimensores el 5/3/2020, ingresó a Catastro el 3/8/2020 y fue observada, entre otros motivos por consignar a la sucesión como poseedora, lo que según expuso el actor motivó la confección del plano definitivo con la conformidad de los coherederos.

h) Mediante sentencia n° 463 de fecha 30/4/2026, la Sentenciante hizo lugar a la demanda y declaró adquirido por prescripción veinteañal el dominio del inmueble individualizado mediante el plano n° 91.711/25, con una superficie de 206 ha 7.939,7215 m². Para así decidir, consideró cumplidos los requisitos de admisibilidad de la acción, particularmente el relativo al plano de mensura, mediante el instrumento acompañado en formato físico el 2/12/2025, confeccionado conforme a lo recomendado por la Dirección General de Catastro.

En cuanto al fondo de la cuestión, examinó la posesión ejercida por Leonardo León Araujo y su posterior continuación por Mauricio Hernán Araujo. Respecto del animus domini, valoró los boletos de compraventa celebrados por Leonardo León Araujo en los años 1961 y 1963, las autorizaciones administrativas para desmonte y explotación forestal, planes de forestación, actuaciones ante organismos públicos, pagos de impuestos y servicios, así como la sentencia dictada en el proceso de amparo a la simple tenencia promovido por la sucesión contra José Balbino Vega y otros. Consideró que dichos elementos demostraban una conducta sostenida en el tiempo compatible con el ejercicio de la posesión a título de dueño.

En relación con el corpus posesorio, examinó las declaraciones de los testigos quienes dieron cuenta de la ocupación del inmueble por Leonardo León Araujo y de su posterior continuación por Mauricio Hernán Araujo. Destacó que los testimonios resultaron concordantes respecto de la realización de actividades agrícolas y forestales, tareas de desmonte, alambrado, cultivos, fabricación de ladrillos y carbón, instalación de mejoras y aprovechamiento de la madera.

Asimismo, otorgó relevancia a la inspección ocular practicada por intermedio del Juzgado de Paz de Juan Bautista Alberdi, durante la cual se constató la existencia de alambrados perimetrales, accesos, instalaciones, hornos, provisión de energía eléctrica, superficies desmontadas y cultivadas con limón y nuez de pecán, así como maquinaria destinada a la explotación del predio. Consideró que tales constataciones guardaban correspondencia con las actividades descriptas por los testigos y constituían elementos objetivos demostrativos del ejercicio de actos posesorios.

Sobre la base de la valoración conjunta de dichas pruebas, concluyó que se encontraban acreditados el animus domini, el corpus posesorio y la continuidad de la posesión durante el plazo legal exigido para adquirir el dominio por prescripción.

Finalmente, estableció como fecha de adquisición el 3/6/1983, tomando como punto de partida el último boleto de compraventa de fecha 3/6/1963. Dispuso que el dominio fuera declarado a favor de Mauricio Hernán Araujo, en virtud de la adjudicación de los derechos litigiosos aprobada mediante sentencia del 4/12/2025, e impuso las costas a la demandada vencida.

i) En fecha 27/7/2026, la Sra. Fiscal de Cámara, emitió dictamen y manifestó que correspondía declarar de oficio la nulidad del decreto de fecha 13/12/2019 y de las actuaciones posteriores que fueran su consecuencia, por considerar que la autorización de una nueva mensura, luego de concluida la etapa probatoria, había alterado la estructura esencial del procedimiento y afectado el derecho de defensa de la demandada.

4. Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se consideren suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

5. Previo al tratamiento de los agravios, corresponde considerar el planteo de nulidad formulado subsidiariamente por la demandada en fecha 22/10/2024 contra el decreto de fecha 13/12/2019, mediante el cual el juzgado de origen autorizó a la parte actora a confeccionar un nuevo plano de mensura.

Dicho planteo fue sustanciado y contestado por el letrado Enrique Kaenel, entonces representante de la parte actora, quien solicitó su rechazo con costas. Sostuvo que el decreto se encontraba firme y consentido, que la nulidad había sido deducida extemporáneamente y que la medida autorizada constituía una adecuación de la prueba ofrecida a las disposiciones vigentes.

Por sentencia n° 23 de fecha 29/11/2024, el juzgado de origen rechazó la revocatoria interpuesta contra la resolución relativa a la caducidad de instancia, concedió la apelación subsidiaria y difirió el tratamiento de la nulidad hasta que recayera resolución firme de este Tribunal. Posteriormente, mediante sentencia de fecha 14/3/2025, esta Cámara confirmó el rechazo de la caducidad, sin pronunciarse sobre el planteo de nulidad.

Mediante decreto de fecha 15/4/2025, el juzgado de origen dispuso pasar los autos a despacho para resolver dicha cuestión, sin que surja un pronunciamiento posterior sobre ella.

En su expresión de agravios contra la sentencia definitiva la parte demandada cuestionó la omisión de tratamiento del planteo al sostener que la autorización para confeccionar una nueva mensura cuando los autos se encontraban en estado de dictar sentencia había alterado la estructura esencial del procedimiento y afectado su derecho de defensa.

En tales condiciones, teniendo en cuenta que el planteo fue sustanciado y que la omisión de pronunciamiento integra los cuestionamientos formulados contra la sentencia definitiva, corresponde examinar su procedencia.

Al respecto, el art. 222 del CPCC exige que quien solicita la declaración de nulidad exprese concretamente su causa, el perjuicio sufrido y las defensas que no pudo oponer. Por su parte, el art. 223 del CPCC recepta el principio de trascendencia al establecer que no se declarará nulo un acto irregular cuando su irregularidad no trascienda en perjuicio de la defensa de quien lo solicita, mientras que el art. 225 del CPCC contempla la declaración de oficio de la nulidad derivada de la alteración de la estructura esencial del procedimiento, siempre que esta resulte manifiesta.

Adelanto que el planteo no puede prosperar.

En el caso, la autorización cuestionada tuvo como antecedente la consulta efectuada a la Dirección General de Catastro en cumplimiento de la Acordada n° 1295/18 de la CSJT y la recomendación formulada por dicho organismo técnico ante la necesidad de actualizar la determinación del inmueble.

Asimismo, cabe destacar que la demanda había sido promovida con el plano de mensura n° 7064/85, aprobado por la Dirección General de Catastro, de modo que la autorización cuestionada no tuvo por objeto suplir la ausencia inicial de dicho instrumento.

En consecuencia, la circunstancia de que el juzgado de origen hubiera autorizado la confección de una nueva mensura después de concluida la etapa probatoria no permite concluir, por sí sola, que se hubiera alterado la estructura esencial del procedimiento. La medida tuvo por finalidad obtener una determinación técnica actualizada del inmueble objeto de la pretensión.

Por otra parte, al resolver la incidencia de caducidad de instancia mediante sentencia de fecha 14/3/2025, este Tribunal consideró que la confección de la nueva mensura respondía a una medida

para mejor proveer, en los términos del art. 135 inc. 2 del CPCC.

A ello se agrega la conducta procesal asumida por la propia demandada, quien, luego de haber cuestionado la autorización para confeccionar un nuevo plano de mensura mediante el planteo de nulidad formulado el 22/10/2024, en fecha 10/4/2025 solicitó el pase de los autos a despacho para dictar sentencia y el rechazo de la demanda, con fundamento en que la parte actora no había cumplido con la presentación del nuevo plano requerido por el juzgado de origen.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán sostuvo que: “La ‘Doctrina de los actos propios’ de la que surge un ‘Principio General del Derecho’ por el que se consagra la imposibilidad jurídica de pretender actuar en contra de los propios actos, decisiones o comportamientos previos; con el objeto de enervar, obstaculizar, limitar o desconocer derechos de otras personas. Constituye un límite en el ejercicio de cualquier derecho subjetivo, facultad o potestad, que responde además a la exigencia lógica que impone el tráfico jurídico de observar un comportamiento consecuente” (CSJT - Sala en lo Civil y Penal; “Provincia de Tucumán -DGR- vs. Icaro SRL s/ Ejecución Fiscal”; sentencia n° 136 de fecha 2/3/2020).

En este contexto, la posición procesal asumida por la demandada resulta contradictoria, pues invocó el incumplimiento de una medida cuya validez había cuestionado anteriormente. Tal circunstancia, valorada a la luz de la doctrina de los actos propios, constituye un argumento para desestimar el planteo de nulidad formulado.

En consecuencia, teniendo en cuenta los antecedentes que motivaron la autorización cuestionada, su finalidad y la conducta procesal asumida por la demandada, no se advierte que el decreto de fecha 13/12/2019 hubiera producido una alteración manifiesta de la estructura esencial del procedimiento ni que se hubiera acreditado un perjuicio concreto al derecho de defensa derivado de dicha autorización.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el planteo de nulidad formulado por la demandada contra el decreto de fecha 13/12/2019.

6. Análisis de los agravios:

Por razones de orden metodológico, corresponde tratar conjuntamente los tres primeros agravios, toda vez que se encuentran estrechamente vinculados con la incorporación del nuevo plano de mensura n° 91.711/25. La demandada cuestionó la oportunidad procesal en que dicho instrumento fue incorporado, sostuvo que las modificaciones introducidas respecto de la mensura originaria alteraron el objeto litigioso y denunció que no se le había conferido oportunidad de ejercer el correspondiente control, con afectación de su derecho de defensa.

Adelanto que los agravios no pueden prosperar, por las razones que se exponen a continuación.

Cabe señalar que el art. 24 de la Ley 14.159 exige que la demanda de prescripción adquisitiva sea acompañada de un plano de mensura confeccionado por un profesional autorizado y aprobado por la autoridad administrativa competente. Dicho recaudo tiene por finalidad individualizar con precisión el inmueble que se pretende adquirir otorgando certeza respecto de su ubicación, superficie y linderos.

En el caso, no le asiste razón a la demandada cuando sostiene que la incorporación del nuevo plano resultó improcedente por el solo hecho de haberse confeccionado después de concluida la etapa probatoria pues la demanda fue promovida con el plano de mensura n° 7064/85 confeccionado por profesional y aprobado por la Dirección General de Catastro, mediante el cual se individualizó el inmueble cuya prescripción adquisitiva se pretendía.

Asimismo, de las constancias de la causa surge que la ubicación del inmueble pudo ser establecida durante la tramitación del proceso. En efecto, la demanda ya identificaba el padrón n° 551.910 y sus linderos actuales; en el año 2013 la Dirección General de Catastro informó que la fracción comprendida en el plano originario se encontraba dentro de dicho padrón cuyo titular registral era Campos del Sur SRL. y en 2019 el Departamento de Cartografía informó la coincidencia de su ubicación geográfica y afectación parcelaria con los antecedentes catastrales.

La actualización de la mensura fue requerida a partir de la consulta efectuada en cumplimiento de la Acordada n° 1295/18 de la CSJT y de las observaciones formuladas por el organismo catastral, conforme a los antecedentes ya reseñados.

De este modo, la nueva mensura no fue autorizada para suplir la ausencia de un plano al promoverse la demanda, sino para actualizar la individualización técnica de un inmueble que ya había sido identificado mediante el instrumento acompañado inicialmente.

Por ello, la circunstancia de que la nueva mensura se hubiera confeccionado después de concluida la etapa probatoria no permite considerar vulnerado el principio de preclusión. El plano constituye un instrumento técnico destinado a individualizar el inmueble, sin perjuicio de que su incorporación y utilización en la sentencia deban respetar las garantías procesales correspondientes.

Deviene necesario traer a colación un fallo de nuestra CSJT en la cual se dispuso casar la sentencia de primera instancia en razón del rigorismo formal en la valoración del plano de mensura cuyos argumentos guardan coherencia con lo aquí expresado: “(...) No obstante que al incoar la demanda, el visado del plano de mensura -de conformidad con el decreto 541/3 (M.E.)- había perdido su vigencia de dos años; ello no es óbice para que cumpliera con su función de identificar el bien objeto de la pretensión. Pues estando debidamente individualizadas las parcelas por la mensura presentada al demandar, corresponde considerar cumplida la exigencia del inciso b) del art. 24 de la Ley N° 14.159, pues la mensura que se presentó con la demanda satisface la finalidad de dar certeza a la ubicación gráfica del terreno. Sabido es que la presentación del plano de mensura con las características descriptas en el régimen legal, resulta imprescindible para el dictado de la sentencia de mérito; lo cierto es que de encontrarse efectivamente caduco el plano en cuestión, el juzgador debería intimar a la parte interesada a su debida actualización, otorgándole un plazo adecuado; máxime si -como en el caso de marras- estamos hablando de un plano (visado el 5/12/2018) que habría caducado unos pocos meses antes de la interposición de la demanda (30/04/2021)” (CSJT - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones Penal; Ovejero Marta Beatriz y Ovejero Hernán Esteban s/ Prescripción Adquisitiva”; Expte. n° 146/21; sentencia nª 1265 de fecha 23/09/2024).

En relación con la alegada modificación del objeto litigioso, el recurrente sostuvo que el plano n° 91.711/25 había introducido diferencias de superficie, geometría, linderos y nomenclatura catastral respecto del plano n° 7064/85, produciéndose una alteración del inmueble cuya adquisición se pretendía.

Al respecto, corresponde destacar que el nuevo plano mantiene como referencia el padrón n° 551.910, dentro del cual la Dirección General de Catastro había ubicado la fracción mensurada en 1985, y cuenta con la intervención del organismo catastral. Asimismo, determina una superficie de 206 ha 7.939,7215 m², frente a las 204 ha 5.457,1670 m² consignadas en el plano originario, lo que representa una diferencia aproximada de 2,25 hectáreas.

Sobre esta diferencia, cabe señalar que la Dirección General de Catastro, mediante informe de fecha 26/7/2019, advirtió que debido al tiempo transcurrido desde la confección del plano n° 7064/85 y a la falta de delimitación física en diversos sectores resultaba aconsejable realizar una nueva

mensura que determinara la superficie y geometría exactas de la posesión ejercida puesto que la indicada en el plano anterior podía haber variado en más o en menos.

A ello se agrega que la inspección ocular practicada el 23/8/2017 se realizó tomando como referencia el plano de mensura n° 7064/85, acompañado con la demanda. Durante dicha diligencia se recorrió el inmueble allí individualizado y se constató la existencia de alambrados, accesos, instalaciones, plantaciones y otros sectores destinados a la explotación agrícola.

De esta manera, la inspección permitió relacionar el inmueble identificado en la demanda con las características físicas y las manifestaciones materiales de ocupación constatadas durante el proceso. Por consiguiente, la Sentenciante no sustentó su decisión exclusivamente en el plano presentado en 2025, sino que también valoró la prueba producida respecto del inmueble cuya adquisición se había solicitado.

Al respecto nuestra Corte tiene dicho: “El plano de mensura es solo un requisito formal de admisión de la demanda (art. 24. inc. (b) ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar actos posesorios ni la antigüedad de la posesión, salvo el caso en que su confección date de mucho tiempo anterior a la promoción de la demanda en cuyo caso deberá ponderarse su valor en armonía con las restantes probanzas (CSJT in re “Zelaya Juan Pedro vs. Provincia de Tucumán s/ Prescripción”, sentencia N° 1054 del 09/11/2007, entre otros fallos) (CSJT - Sala Civil y Penal; “Garcia Contreras Guillermo Esteban vs. Ovanesov Arturo s/ Prescripción Adquisitiva”, sentencia n° 934 de fecha 1/9/2015).

En cuanto al principio de congruencia, cabe recordar que este exige que la sentencia guarde correspondencia con las pretensiones deducidas por las partes, tanto respecto de los sujetos como del objeto y la causa. En el presente caso, la pretensión fue promovida respecto de un inmueble ubicado en La Calera, individualizado mediante un plano aprobado y cuya ubicación dentro del padrón n° 551.910 fue corroborada por la Dirección General de Catastro. Por su parte, la nueva mensura conservó esa referencia catastral y permitió actualizar la determinación técnica de la fracción cuya adquisición se pretendía.

En tales condiciones, las diferencias de superficie, geometría y nomenclatura señaladas por la recurrente, examinadas conjuntamente con los antecedentes catastrales y la inspección ocular, no resultan suficientes para establecer que la sentencia hubiera reconocido la adquisición de un inmueble distinto del comprendido en la pretensión originaria.

Finalmente, corresponde considerar el cuestionamiento referido a la afectación del derecho de defensa. La demandada sostuvo que no se le había conferido traslado del plano definitivo n° 91.711/25, lo que le impidió controlar las modificaciones introducidas respecto del plano de mensura original.

Al respecto, cabe señalar que la ausencia de un traslado específico no determina automáticamente la nulidad de las actuaciones ni de la sentencia, ya que resulta necesario que la irregularidad denunciada hubiera ocasionado un perjuicio concreto al ejercicio del derecho de defensa conforme al principio de trascendencia que rige en materia de nulidades procesales.

En el caso, la demandada intervino en el proceso desde el año 2015 mediante representación letrada, opuso excepciones y participó de su tramitación.

Asimismo, tuvo conocimiento de la autorización para confeccionar una nueva mensura, circunstancia que cuestionó expresamente al plantear la nulidad del decreto de fecha 13/12/2019 mediante presentación efectuada el 22/10/2024. Sin embargo, posteriormente en fecha 10/4/2025 solicitó el pase de los autos a despacho para dictar sentencia y el rechazo de la demanda,

invocando precisamente que la parte actora no había cumplido con la manda judicial de confeccionar un nuevo plano de mensura. De este modo, su conducta posterior importó reconocer la existencia y exigibilidad de la medida cuya validez había cuestionado.

Asimismo, conforme surge de las constancias de autos la demandada fue notificada de los decretos de fechas 28/11/2025 y 5/12/2025, mediante los cuales el juzgado de origen requirió completar la presentación del nuevo plano de mensura y, posteriormente, tuvo por cumplida dicha exigencia, disponiendo el pase de los autos a despacho para dictar sentencia. De este modo, con anterioridad al dictado de la sentencia definitiva de fecha 30/4/2026, la demandada había tomado conocimiento de las actuaciones procesales vinculadas con la incorporación del plano definitivo.

Si bien la recurrente sostuvo que la falta de traslado le impidió controlar las modificaciones introducidas en la nueva mensura, corresponde distinguir la omisión de una comunicación procesal específica de la efectiva afectación del derecho de defensa.

En efecto, conforme al principio de trascendencia que rige en materia de nulidades procesales, no basta con invocar una irregularidad formal, sino que resulta necesario establecer el perjuicio concreto que esta hubiera ocasionado.

En el caso, la demandada cuestionó las diferencias de superficie, geometría y linderos respecto del plano originario, pero no individualizó en su expresión de agravios un sector determinado que hubiera sido incorporado indebidamente a la superficie reconocida en la sentencia, ni señaló elementos concretos que permitieran establecer que la nueva mensura comprendía un inmueble distinto del pretendido.

Ahora bien, el conocimiento de la autorización dictada en 2019 no equivale necesariamente al conocimiento del contenido del plano definitivo incorporado en 2025. No obstante, la alegación de falta de traslado debe examinarse en relación con la concreta incidencia que la irregularidad denunciada hubiera tenido sobre las posibilidades de defensa y sobre la decisión recurrida.

En este sentido, la recurrente identificó las diferencias entre ambas mensuras, pero no desarrolló de qué manera esas variaciones habrían determinado el reconocimiento de una posesión sobre una fracción ajena a la comprendida en la pretensión originaria, ni vinculó tales diferencias con elementos concretos de la prueba producida que permitieran establecer esa circunstancia.

Ello no supone desconocer la importancia de la bilateralidad en la incorporación de elementos técnicos, sino señalar que la procedencia de una nulidad requiere ponderar la trascendencia de la supuesta irregularidad denunciada en las circunstancias particulares del proceso.

En tales condiciones, y sin que las diferencias invocadas permitan establecer por sí solas una modificación del objeto litigioso, no se advierten elementos suficientes para concluir que la omisión del traslado específico hubiera determinado una afectación concreta del derecho de defensa con entidad para invalidar la sentencia recurrida.

Por lo expuesto, corresponde rechazar los tres primeros agravios.

En relación con los restantes agravios, corresponde examinar el cuestionamiento referido a la valoración de la falta de contestación de la demanda y a la alegada arbitrariedad de la sentencia recurrida.

Al respecto, cabe señalar que en los procesos de prescripción adquisitiva, la prueba de la posesión debe ser clara, precisa y contundente, sin que resulte suficiente el silencio de la parte demandada para tener por acreditados los presupuestos de procedencia de la acción.

En el presente caso la Sentenciante si bien señaló que la falta de contestación de la demanda influía en la valoración de los hechos invocados por la actora, no fundó exclusivamente en dicha circunstancia la procedencia de la acción sino que efectuó un análisis de las pruebas producidas en autos. En particular, valoró los boletos de compraventa de los años 1961 y 1963, la documentación relativa a las actividades agrícolas y forestales desarrolladas sobre el inmueble, los pagos de impuestos y servicios y los antecedentes del proceso de amparo a la simple tenencia. Asimismo, ponderó las declaraciones testimoniales que dieron cuenta de la ocupación del predio y de los actos posesorios ejercidos por Leonardo León Araujo y posteriormente por Mauricio Hernán Araujo, en concordancia con las constataciones efectuadas durante la inspección ocular practicada por intermedio del Juzgado de Paz de Juan Bautista Alberdi. Sobre la base de la valoración conjunta de dichos elementos, concluyó que se encontraban acreditados el animus domini, el corpus posesorio, la continuidad de la posesión y el cumplimiento del plazo legal exigido para adquirir el dominio por prescripción.

De este modo, la falta de contestación de la demanda no constituyó el fundamento exclusivo de la decisión recurrida, sino una circunstancia considerada junto con los restantes elementos probatorios.

En cuanto a la alegada omisión de tratamiento de los planteos formulados el 22/10/2024, corresponde señalar que la cuestión relativa a la caducidad de instancia fue resuelta por este Tribunal mediante sentencia de fecha 14/03/2025, mientras que el planteo de nulidad del decreto de fecha 13/12/2019 fue examinado en el considerando 5 de esta resolución.

Finalmente, tampoco se advierte que la sola autorización para confeccionar una nueva mensura hubiera convertido al juzgado de origen en colaborador procesal de la actora, supliendo indebidamente su actividad. En efecto, conforme a lo desarrollado precedentemente, dicha autorización tuvo su origen en la consulta efectuada en cumplimiento de la Acordada n° 1295/18 de la CSJT y en la recomendación formulada por la Dirección General de Catastro.

En tales condiciones, la medida autorizada encuentra fundamento en las facultades previstas por el art. 135 inc. 2 del CPCCT, sin que su dictado permita concluir que se hubiera vulnerado la igualdad procesal o la imparcialidad de la Sentenciante.

Por ello, corresponde el rechazo de los agravios expuestos.

En consecuencia, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto en fecha 19/5/2026 por el letrado Juan Pablo Molinuevo, en carácter de apoderado de la parte demandada Campos del Sur SRL contra la sentencia n° 463 de fecha 30 de abril de 2026, dictada por la Sra. Juez del Juzgado Civil y Comercial Común Iª Nom. del Centro Judicial Concepción, la que se confirma en todos sus términos.

7. Por último, en cuanto a las costas se imponen a la parte demandada vencida Campos del Sur SRL en virtud del principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 CPCCT).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Maria José Posse dijo: que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto del Sr. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Y VISTO el resultado del presente acuerdo, se

RESUELVE

I)- NO HACER LUGAR al planteo de nulidad del decreto de fecha 13/12/2019, formulado en subsidio por Campos del Sur SRL en fecha 22/10/2024, conforme lo considerado.

II)- NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido en fecha 19/5/2026 por el letrado Juan Pablo Molinuevo, en carácter de apoderado de la parte demandada Campos del Sur SRL contra la sentencia n° 463 de fecha 30 de abril de 2026, dictada por la Sra. Juez del Juzgado Civil y Comercial Común Iª Nom. del Centro Judicial Concepción, la que se confirma en todos sus términos, conforme lo considerado (arts. 61 y 62 CPCC).

III)- COSTAS: a la parte demandada vencida Campos del Sur SRL, conforme a lo considerado.

IV).- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Valeria Susana Castillo

Dra. María José Posse

ANTE MÍ: Firma digital:

Julio Rodolfo Mahiub - Funcionario de ley

Actuación firmada en fecha 05/11/2026

Certificado digital:
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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