

Expediente: 168/22

Carátula: LEMA LUIS ALBERTO Y MAZZARELLA ROSA CRISTINA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 29/07/2025 - 00:00

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

27268813115 - LEMA, LUIS ALBERTO-ACTOR

27268813115 - MAZZARELLA, ROSA CRISTINA-ACTOR

30716271648835 - BURGOS, ABELARDO T-DEMANDADO

90000000000 - MAZA, MARIA JOSEFINA-CODEMANDADO

90000000000 - MAZA, LUIS ROLANDO-CODEMANDADO

90000000000 - MAZA, JORGE EDUARDO-CODEMANDADO

30715572318812 - FISCALIA CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRABAJO C.J.CONCEPCION

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 168/22



H20901768580

JUICIO: LEMA LUIS ALBERTO Y MAZZARELLA ROSA CRISTINA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 168/22.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

AÑO 2025

CONCEPCION, 28 de julio de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar Sentencia Definitiva en el presente proceso y

RESULTA

1).- En fecha 03/05/2022 se apersona la Dra. Cinthia Lorena Achín, como apoderada del Sr. Lema Luis Alberto, DNI N° 13.513.705 y la Sra. Mazzarella Rosa Cristina, DNI N° 10.297.466, ambos domiciliados en calle San Martin N° 431 de la Ciudad de Aguilares, Provincia de Tucumán.

Inician la presente acción con el objeto de adquirir el dominio del inmueble ubicado en calle José Mármol N° 775, padrón N 60.743 v padrón N ° 60.742 que mide 11,98 mts de frente, por 20,92 mts y 20,88 mts. de fondo (medidas exactas como figuran en el plano de mensura para prescripción adquisitiva, que se agrega como documental), que linda al norte con Mohamed Maruf, padrón N° 60.744, al sud con Graciela Belinda del Gobbo, padrón N° 60.742, al este con calle José Mármol y al oeste con Suc. de Segundo María Maza (remanente padrones N °60.743 y padrón N ° 60.742).

Aclara que la presente demanda lo es en contra de: 1) los herederos declarados, de Segundo María Maza y Josefina Montenegro de Maza, A saber: María Josefina Maza DNI 13.513.703 con domicilio en calle Carlos Pellegrini N° 547, Luis Rolando Maza DNI 14.414.390 con domicilio en calle José Mármol N°755, y Jorge Eduardo Maza DNI 17.239.984 con domicilio en calle Gorriti N° 1860, B° Lilia, todos de la ciudad de Aguilares; 2) De Burgos Abelardo T. y otros, del cual no se tiene absolutamente ningún dato, motivo por el cual, solicito la publicación de edictos con el fin de que se apersone en los presentes autos.

También indica que el inmueble que se prescribe es urbano con edificación, y a partir de abril del año 2021 tiene cuenta tributaria con N° de padrón: 2021082538, con motivo de haberse confeccionado, presentado y aprobado en la Dirección General de Catastro de la Provincia, el Plano de Mesura para Prescripción Adquisitiva.

En cuanto a los hechos, refiere que sus mandantes adquieren el inmueble objeto de litis por compra por Boleto de Compraventa de fecha 13 de enero de 1986, a los herederos del causante, Segundo María Maza, tal como se desprende de dicho boleto que se adjunta al presente. Dichos herederos, fueron hasta el momento de la venta (fecha: 15/01/1986), dueños del terreno padrón N° 60.743 y poseedores (por compraventa) del terreno padrón N° 60.742; inmuebles que constituyen la presente litis, es decir que sus representados, desde hace más de 36 años, son únicos dueños y poseedores, superando ampliamente el plazo estipulado en la ley para prescribir.

Dice que, a partir de la adquisición por compra de los inmuebles, sus poderdantes, ejercieron la posesión ininterrumpida, pública y pacífica, realizando diversos actos conforme a la naturaleza del bien. Que comenzaron a edificar y continúan en la actualidad haciéndolo, además de pagar servicios de luz, agua, internet, seguridad privada e instalación del gas natural de los inmuebles. También pagan impuestos inmobiliarios municipales y provinciales, tal como se desprende de la documental que acompaña.

Aclara que, en lo que respecta al pago del impuesto inmobiliario, ya que se trata de una mayor extensión, y para determinar la posesión sobre la cual tiene que tributar sus representados, mandaron a confeccionar plano de mensura y con ello se generó una cuenta tributaria del inmueble de litis. Así pues, tanto la solicitud de la apertura de cuenta tributaria como el pago de impuestos, constituyen actos posesorios que manifiestan además el *animus domini* de mis mandantes, como Sostuvo reiteradamente la Jurisprudencia "El pago de impuestos y tasas que gravan el inmueble constituyen una exteriorización del animus del poseedor y tal pago...constituye un insuperable elemento objetivo de convicción. (C.N.Civ. Sala D, 3/4/89, LL 1989-E-3)". –

Todos estos actos exteriorizan sin lugar a dudas, la posesión material de sus mandantes, el Sr. Lema y la Sra. Mazzarella, (corpus) uno de los elementos *sine qua non* de la adquisición por prescripción, como así también, el ánimo de dueño (*animus domini*), con que ellos y sus hijos, ejercieron dicha posesión durante todos estos años en el inmueble. Cita jurisprudencia al respecto.

Asimismo, indica que, lo referenciado anteriormente, y la posesión material, a título de dueños, pública, pacífica e ininterrumpida, que el Sr. Maza ejerció sobre el inmueble desde tiempo inmemorial, esa posesión más la posesión actual de sus mandantes, debidamente probada mediante los hechos enunciados, respaldados por toda la documentación acompañada, cumplimentan los requisitos esenciales para que opere la prescripción adquisitiva a su favor, quedando configurada la acción de posesión. Cita jurisprudencia respecto a la accesión de posesión.

Ofrece prueba documental: a) Copia del Boleto de Compraventa del inmueble en cuestión; b) Sentencia favorable del Juicio de escrituración de los autos: Lema Luis Alberto y Rosa Cristina

Mazzarella Vs, Josefina Montenegro De Maza y Otros S/ Acción De Escrituración”, Expte. N° 533/14; c) Fotos del comienzo de la edificación en los inmuebles en cuestión y del estado de edificación en la actualidad; d) Copia de las boletas del servicio de luz, sin ningún periodo impago, y copia del comienzo del trámite para el servicio del gas; e) Copias del pago del impuesto inmobiliario provincial al día, sin ningún periodo pendiente de pago, (pago anual año 2021 y pagos de enero, febrero, marzo y abril del año 2022); f) Copias del pago del impuesto inmobiliario municipal anual de los años, 2018, 2019,2020,2021 y 2022; g) Copias del pago de teléfono e internet (febrero, marzo y abril de 2022), y seguridad privada (enero, febrero, marzo y abril de 2022); h) Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva en formato PDF, firmado por el ingeniero agrimensor Alberto Nicolás Aùn.

Ofrece prueba informativa: solicitando se libre oficio al Juzgado Civil y Comercial de la I° Nom. de este Centro Judicial a los fines de que remita el expediente Lema Luis Alberto y Rosa Cristina Mazzarella Vs, Josefina Montenegro De Maza y Otros S/ Acción De Escrituración”, Expte N° 533/14.

También ofrece como testigos: a) JOSE GABRIEL DIAZ, DNI 28.020.603, con domicilio en Pasaje Granaderos N.° 1678. B° Julio A. Roca –Aguilares y ARIEL ALBERTO ANTONIO GANATIOS, DNI 24279306, con domicilio en calle San Martin N.° 419- Aguilares

Por ultimo ofrece prueba confesional.

2) En fecha 16/02/2024 se apersona la Dra. Gabriela Liliana Garay, auxiliar de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nom, a cargo de la Dra. Isabel Nacul, en el carácter de Defensora de Ausente del Sr. Burgos Abelardo.

Niega todos y cada uno de los hechos invocados por la parte actora en su escrito de demanda.

Por último, se opone a la agregación de toda prueba documental que no haya sido agregada a la presente demanda.

3) En fecha 20/10/2023 se libraron cédulas de notificación N° 644,645 a los fines de que los demandados, Sr. Maza Luis Rolando y Maza María Josefina se apersonen a estar a derecho, sin que los mismos se hayan presentado, aunque se encuentran debidamente notificados.

4) Encontrándose debidamente integrada la litis, en fecha 19/02/2024 se ordena la apertura a prueba en el presente proceso. Seguidamente el 01/10/2024 se lleva a cabo la primera audiencia.

La parte actora ofrece y produce: Cuaderno de prueba N° 1: Documental; Cuaderno de prueba N° 2 Testimonial; Cuaderno de Prueba N°3: Informativa; Cuaderno de prueba N° 4: Instrumental (no se admite); Cuaderno de Prueba N° 5: Inspección ocular y Cuaderno de prueba N| 6: Confesional.

La parte demandada ofrece y produce: Cuaderno de prueba N° 1 Instrumental.

En fecha 20/12/2024 se lleva a cabo la segunda audiencia. Producidas las pruebas ofrecidas por la actora (Confesional y testimonial), se ordena el informe de prueba y se procede a escuchar los alegatos.

En fecha 26/12/2024 se practica planilla fiscal.

En fecha 27/02/2025 emite su dictamen el Sr. Fiscal Civil y pasan los autos a despacho para dicta sentencia.

CONSIDERANDO

1) Cuando una persona diferente al titular del derecho real de dominio entra en la posesión de la cosa, con asentimiento o en contra de la voluntad de aquel, y se desempeña como su verdadero propietario durante un lapso de tiempo, el Código Civil entiende que se produce para uno la adquisición del mencionado derecho y consecuentemente, para el otro, la pérdida. Este instituto se conoce como prescripción adquisitiva o usucapión, expresamente incluido en el art. 1.897 del CCCN, como uno de los modos de adquirir derechos reales en general.

Así, lo que interesa a esta causa es que quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: *primero*, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, *segundo*, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí, sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).

En este contexto, cabe aclarar cuál es el marco normativo aplicable al presente juicio; toda vez que el plazo para prescribir, invocado por la parte actora, fue iniciado durante la vigencia del Código Civil Velezano y la demanda fue interpuesta durante la vigencia el Nuevo Código Civil y Comercial Común.

Si bien la reforma legislativa no ha modificado los plazos de prescripción adquisitiva larga y por lo tanto la solución arribada será idéntica; en el presente caso es de aplicación el art. 2537 del Código Civil y Comercial, que establece que "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior".

En consecuencia, advierto que el plazo de prescripción invocado por la parte actora, no solo se habría iniciado, sino que también se habría cumplido antes de la vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial. Por tal razón el presente juicio se regirá por las disposiciones del anterior Código Civil.

2) La parte actora pretende adquirir por prescripción veintañal el dominio de un inmueble ubicado en calle José Mármol N° 774 de la Ciudad de Aguilares, identificados con el padrón N° 60.743 y 60.742, que mide 11,98 metros de frente por 20,92 y 20,88 metros de fondo, conforme plano de mensura N° 82538/2021 de fecha 11/03/2021.-

Asimismo, se aclara que los actores han adquirido el inmueble objeto de litis mediante boleto de compraventa de fecha 15/01/1986 a los herederos del causante Segundo María Maza, quienes fueron los dueños hasta el momento de la compra respecto del padrón N° 60.743 y poseedores por un boleto de compraventa respecto del padrón N° 60.742.-

En este contexto, constato que el recaudo de admisibilidad exigido por el art. 24 de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756/58 se ha cumplido con el plano de mensura N° 8816/23, de fecha 29/08/2023 que se encuentra agregado al expediente y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en las resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

Es sabido que, por tratarse la prescripción, de un modo de adquirir el dominio que compromete el orden público, la prueba debe apreciarse con criterio restrictivo. Como principio, incumbe a los actores acreditar de manera categórica y convincente los extremos legales para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble. A él compete demostrar la posesión y sus elementos constitutivos -corpus y animus-, con carácter público, pacífico e ininterrumpido, y su extensión

durante el tiempo previsto por la ley, con la rigurosidad y contundencia propia de este medio excepcional de adquisición del dominio. A este efecto se admite toda clase de pruebas, con la limitación de que el progreso de la acción no puede basarse únicamente en prueba testimonial (art. 24 de la ley 14.159; inciso i) texto decreto ley 5756/58.

Nuestro Máximo Tribunal, en fallos como: "Ortiz, Jorge Horacio y/o s/ prescripción adquisitiva", sentencia del 28/7/2014; "Grisi, María Teresa M. s/ prescripción adquisitiva", sentencia del 24/6/2015, ha señalado que el proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, y las pruebas meritadas unas con otras y todas entre sí, integrándolas en pos de establecer la realidad de los hechos. De allí que no baste su consideración por separado: la ley exige prueba compuesta que autorice a concluir, con categórica certeza, que efectivamente el usucapiente ha poseído como dueño durante el tiempo exigido por la ley. Y si bien el progreso de la acción no podrá fundarse exclusivamente en las manifestaciones de testigos, esto no significa una descalificación de la prueba testimonial, que constituye un valioso aporte para el conocimiento de los hechos, aunque requiera su corroboración mediante pruebas de distinta naturaleza.

Ahora bien, no resulta controvertido que según exigencia contenida en los arts. 4.015 y 4.016 (actuales 1.899 CCyCN y cc.) que rige el caso (arg. art. 7, CCCN), para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva sin justo título ni buena fe es necesario acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante un mínimo de veinte años. Esto es, el corpus posesorio, ejerciendo un poder de hecho sobre la cosa, y el animus o intención de tenerla para sí. El juicio de usucapión ha sido creado para reconocer como propietario de un inmueble a aquella persona que durante un cierto tiempo lo posee con ánimo de dueño. Tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social, ya que estimula la producción y el trabajo de quien durante años ha cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad.

Los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión, consagrados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia de nuestros Tribunales, están constituidos por la presencia de una prueba plena y concluyente de la existencia: a) del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa; b) del animus, o la intención de tener la cosa para sí; c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica.

Además, el proceso de usucapión debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser meritadas unas con otras y todas entre sí, resultando censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente, todo ello sin dejar de tener en cuenta la facultad del juez, de inclinarse por algunos de esos elementos, en perjuicio de otros. No es posible que cualquier ocupación sea considerada para sí y a título de dueño, debiendo soportar la carga de la prueba en tal sentido quien invoca esa calidad. Así, el carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24 Ley 14.159) llegue el órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión.

Dicho esto, debo resalta que el actor ha obtenido sentencia favorable de acción de escrituración. El actor junto a su esposa en el año 2014 ha iniciado un juicio de escrituración caratulado "*Lema Luis Alberto y Mazzarella Rosa Cristina Vs. Montenegro de Maza Josefina y Otros S/ escrituración – Expte N° 533/14*" por ante el Juzgado Civil y Comercial de la I° Nom. de este Centro Judicial, en el cual ha recaído sentencia de fondo N° 491 de fecha 29/11/2018 y por la cual se ordena a los Sres. Josefina Montenegro de Maza, María Josefina Maza, Luis Rolando Maza y Jorge Eduardo Maza a otorgar en

el término de 10 días la escritura traslativa de dominio a favor de los actores, del inmueble ubicado en calle José Mármol N° 775, designado como fracción 3.

Conforme a las constancias obrantes en el expediente mencionado, la resolución se encuentra firme a la fecha. Sin embargo, no se advierte que se haya cumplido con lo dispuesto en el punto 1 del fallo dictado el 29/11/2018. Por tal motivo, este juzgador entiende que ello ha motivado el inicio del presente proceso.

Ahora bien, cabe tener presente que conforme lo normado por el art. 24° inc. c) de la Ley 14.159 que "se admitirá toda clase de prueba, pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...". -

La jurisprudencia al respecto señala que: "A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas par parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1°, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificadorio del art. 24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.". (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

Por otro lado, no escapa a mi consideración que en el caso los actores, invocaron la accesión de posesiones, en la medida en que pretende adicionar al ejercicio de actos posesorios propios, los realizados por el Sr. Maza.

Señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde analizar la prueba rendida en autos:

I) Prueba documental:

- a) Copia del Boleto de Compraventa del inmueble en cuestión
- b) Sentencia favorable del Juicio de escrituración de los autos: "Lema Luis Alberto y Rosa Cristina Mazzarella Vs, Josefina Montenegro De Maza y Otros S/ Acción De Escrituración", Expte N° 533/14.
- c) Fotos del comienzo de la edificación en los inmuebles en cuestión y del estado de edificación en la actualidad.
- d) Copia de las boletas del servicio de luz, sin ningún periodo impago, y copia del comienzo del trámite para el servicio del gas
- e) Copias del pago del impuesto inmobiliario provincial al día, sin ningún periodo pendiente de pago, (pago anual año 2021 Y pagos de enero, febrero, marzo y abril de año 2022)
- f) Copias del pago del impuesto inmobiliario municipal anual de los años, 2018, 2019, 2020,2021 y 2022.
- g) Copias del pago de teléfono e internet (febrero, marzo y abril de 2022), y seguridad privada (enero, febrero, marzo y abril de 2022)
- h) Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva en formato PDF, firmado por el ingeniero agrimensor Alberto Nicolás Aún.

II) Confesional: la parte actora ofreció como absolventes a la Sra. Maza María Josefina, DNI N° 13.513.703 y el Sr. Luis Rolando Maza, DNI N° 14.414.390.

Ambos ha manifestado que es cierto que en día 15/01/1986 vendieron el inmueble de litis a los actores en autos. Que dicho inmueble fue comprado por su padre, el Sr. Segundo Maza (hoy fallecido). Dice que respecto del padrón N° 60742 vendieron una porción al Sr. Lema y la otra al Sr. Chalin Jorge. También ha manifestado que recuerdan del juicio de escrituración en el cual hay una sentencia a favor de los actores, aclarando que la fecha de la misma no recuerda. Por último, manifiestan que si saben que en el año 2021 se realizó un plano de mensura del inmueble con el Agrimensor Aun.

Asimismo, el Sr. Maza resalta que desde que le vendió, los actores no vivieron ahí porque era un sitio baldío pero empezaron a construir y que su padre, según Maza, compro una fracción al sr. Burgos (titular registral del padrón N° 60.742

III) Testimonial: la parte actora ofrece la declaración testimonial del Sr. José Gabriel Díaz, que no estuvo presente en la audiencia y del Sr. Ariel Alberto Antonio Ganatio, DNI N° 24.729.306, argentino de cincuenta años, quien ha declarado: "que conoce el inmueble de litis, que actualmente lo sabe porque hay un gimnasio al cual muchas veces lleva a su esposa. Dice que los poseedores son los actores en autos y sus hijos. Conoce esta situación desde más o menos el año 1990, en virtud de que en su niñez jugaba en el inmueble con sus amigos, porque en ese momento era un sitio baldío y que muchas veces vio al actor en autos llegar al lugar, descargar materiales, limpiar el terreno. Por último, ilustra diciendo que vive a tres cuadras, que el inmueble tiene un frente amplio, que además del gimnasio funciona un consultorio, desconoce si viven ahí, que hoy ve a los hijos en el inmueble de Litis.

IV) Inspección Ocular: En fecha 03/12/2024 se recepciona el mandamiento del Juez de paz de la Ciudad de Aguilares. Quien informa que el día 26/11/2024 se apersono en el inmueble de litis, fue atendido por el Sr. Lema.

Manifiesta que el inmueble tiene uso comercial, de medidas 11 metros de ancho por 20 metros de largo. Posee planta alta de las mismas dimensiones de construcción. Aclara que no vive nadie, solo es de uso comercial, consta de un consultorio médico de tres metros de ancho y ocho metros de largo. Entre el consultorio y la otra parte del salón existe un pasillo de un metro de ancho y doce metros de largo, que se usa para guardar bicicletas y motos, también aclaro que en el pasillo, en la entrada se observa cuatro canillas de gas. Después del pasillo sigue un salón que se usa como gimnasio, cuyas medidas son de siete metros de ancho por veinte metros de largo y también usa la planta alta del terreno. Se trata de una construcción en su mayoría nueva de 10 años aproximadamente, solamente existe una medianera de larga data (35 años).

El Juez de Paz también procedió a realizar averiguaciones entre los vecinos, siendo la única que pudo encontrarse en su domicilio, la Sra. Marta Zulema Decima, DNI N° 14.414.225, quien vive en calle José Mármol N° 759. La Sra. manifiesta que el poseedor es el Sr. Lema Luis y lo hace desde hace mucho más de 20 años.

V) Informativa: en el cuaderno de prueba N° 3 de la parte actora, se libraron oficio a distintas entidades.

En fecha 10/10/2024 Gasnor contesta el oficio informando que según sus registros el domicilio solicitado José Mármol 775 de la Ciudad de Aguilares, no cuenta con suministro de gas.

En fecha 14/10/2024 contesta EDET, el cual informa que según sus registros la titularidad del servicio N° 596826 con vigencia desde 19/03/2015 corresponde al Sr. Luis Alberto Lema.

En fecha 15/10/2024 contesta Telecom los datos actuales de titularidad registrados en los sistemas informáticos de la Compañía, para el servicio 3865487500, es de Lema Pablo Ramiro, fecha de alta 17/10/2018.-

En fecha 15/10/2024, la DGR informa que el padrón N° 60743 posee deuda en los periodos 13/1994 a 01/1996, 04 a 06/1996, 05 y 06/1997, 05/2002 a 06/2003, 01/22 a 09/2024 por la suma de \$183.036,81. El padrón N° 60742 posee deuda en los periodos 02/1994 a 06/1998, 05/2002 a 06/2033, 01/2022 a 09/2024 por la suma de \$ 181.795,34 y por último, la cuenta tributaria N° 2021082538 no tiene deuda desde el año 2021 a la fecha.

En fecha 23/10/2024 la SAT informa que el titular del servicio al número de medidor A145173860 es el Sr. Lema Luis Alberto y la cuenta 02-6019-0 en la cual se encuentra instalada el medidor A145173860, no posee deuda.

En fecha 25/10/2024 contesta la Municipalidad de Aguilares - Dirección de Rentas, informando que las propiedades identificadas con Padrones Provinciales N° 60743/60742 - Manzana 25 - Zona A, ubicada en calle José Mármol 775 de la Ciudad de Aguilares, figuran a nombre de Luis Alberto Lema y que tiene abonado hasta el 6 de diciembre del año 2022. También indica que se anula esos padrones y crea la cuenta tributaria 2021082538, que figura como responsable fiscal el Sr. Luis Alberto Lema y se realizaron pagos correspondientes al periodo 1° bimestre del año 2023 hasta el 6° bimestre del año 2024.

3) Así las cosas, de las pruebas arrimadas por los actores, y pese a la rigurosidad del sistema probatorio en el marco del juicio de prescripción adquisitiva, es de mi convencimiento que en este caso particular los extremos se encuentran cumplidos, habiendo quedado probado que el Sr. Luis Alberto Lema y Mazzarella Rosa Cristina, se hallan en posesión del inmueble objeto de esta litis y que ella satisface el plazo exigido por la ley. Las probanzas referidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para el progreso de la acción de prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión del accionante, determinando su procedencia.

Resta señalar que el art.1.905 del Código Civil y Comercial -ley 26.994-, vigente a la fecha de esta resolutive, determina que “la sentencia que se dicte en los juicios de prescripción adquisitiva, en procesos contenciosos-como el presente-, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”. La normativa citada entonces se aplica en forma inmediata por encontrarnos frente a un proceso de constitución de un derecho real y revestir esa norma carácter adjetivo.

En mérito a ello se determina que el plazo de prescripción se cumplió el 15/01/2006 (art. 1905 del CCCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del accionante, tomando como punto de partida la fecha del boleto de compraventa entre los actores y los herederos de Segundo María Maza y que constituye un fuerte indicio del inicio de la posesión, en el contexto de hechos antes referido, y ante la imposibilidad de establecer con precisión un momento distinto.

En conclusión, han sido acreditados en autos los presupuestos exigidos por la normativa sustancial a fin de adquirir el dominio por prescripción; esto es, que transcurrieron más de veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la superficie que se pretende usucapir.

4) Con respecto a las costas, nuestro tribunal supremo sostiene: *“aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde no hay un contradictor apersonado sino que el señor Defensor de Ausentes asume dicha representación y donde tampoco cabe esperar que el Ministerio Público se allane a la pretensión -siendo razonable exigir la aportación de prueba acabada del derecho que se alega contra los intereses del ausente, en caso de prosperar la acción-, razones de equidad justifican imponer las costas en el orden causado. Esta solución guarda coherencia con la idea de que la actuación del señor Defensor de Ausentes no genera costas y que las que deriven de la actuación del accionante, deberán ser soportadas por su parte, interesada en la demostración de los presupuestos de la acción entablada. De lo expuesto se sigue que las costas del presente juicio serán soportadas por su orden (art. 105 inc. 1 del CPCC). DRES.: GANDUR – ESTOFAN – POSSE”*. En esta línea, adhiriéndome a lo dispuesto por nuestro tribunal supremo, estimo que las costas deben ser impuestas por su orden, conforme art. 61 del CPCyC.

RESUELVO

1)- **HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva veinteñal iniciada por el Sr. Lema Luis Alberto y la Sra. Rosa Cristina Mazzarella de un inmueble ubicado en calle José Mármol N ° 775, padrón N 60.743 v padrón N ° 60.742 que mide 11,98 mts de frente, por 20,92 mts y 20,88 mts. de fondo (medidas exactas como figuran en el plano de mensura para prescripción adquisitiva, que se agrega como documental), que linda al norte con Mohamed Maruf, padrón N° 60.744, al sud con Graciela Belinda del Gobbo, padrón N° 60.742, al este con calle José Mármol y al oeste con Suc. de Segundo María Maza (remanente padrones N °60.743 y padrón N ° 60.742).

2) **DECLARAR** que el plazo de prescripción se cumplió el 15/01/2006 (art. 1.905 del CCyCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del accionante, tomando como punto de partida la fecha del boleto de compraventa entre el Sr. Edmundo Dionisio Díaz y la Sra. Lucinda Ríos de González (pasado por ante Escribano Domingo Minniti).-

3).- **COSTAS**, por su orden.

4) **RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

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

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 28/07/2025

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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