

Expediente: **1356/22**

Carátula: **REYNAGA VICTORIA DEL ROSARIO Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **05/11/2025 - 00:00**

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

27243402145 - REYNAGA, VICTORIA DEL ROSARIO-ACTOR/A

27243402145 - REYNAGA, FERNANDO FRANCISCO-ACTOR/A

27243402145 - REYNAGA, FATIMA DEL VALLE-ACTOR/A

30716271648511 - COLOMBRES, AMADEO-DEMANDADO/A

90000000000 - F.I.V.A. S.R.L., -DEMANDADO/A

30716271648511 - COLOMBRES, MARIA ELISA-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la XIVª Nominación

ACTUACIONES N°: 1356/22



H102335770473

**JUICIO: REYNAGA VICTORIA DEL ROSARIO Y OTROS S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.-
EXPTE. N° 1356/22.-**

San Miguel de Tucumán, noviembre de 2025

Y VISTO: Que vienen los presentes autos a despacho a resolver, de los que;

RESULTA

Que se presentaron la Sra. Victoria del Rosario Reynaga, DNI N° 11.915.157, con domicilio en calle Balcarce N° 1.130 de esta ciudad, el Sr. Fernando Francisco Reynaga (h), DNI N° 14.225.774, con domicilio en República N° 333, Lastenia, Departamento Cruz Alta, y la Sra. Fátima del Valle Reynaga, DNI N° 17.267.883, con domicilio en Pasaje Brasil N° 583 de esta ciudad, con el patrocinio letrado de la Dra. Mariana Beatriz Cellerino, M. P. N° 6.554, e iniciaron demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado en el denominado Loteo Villa Urquiza, identificado como Lote N° 11 de la Manzana F, sobre calle Delfín Gallo N° 1.812 (hoy Don Orión N° 1812), de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario Libro 121, Folio 229/233, Serie B, Año 1928, con padrón inmobiliario N° 126.927, matrícula: 6359, Circunscripción I, Sección 6B, Manzana 50A, parcela 11; Nomenclatura Municipal: Padrón N° 206.108, circunscripción I, sección: 06, manzana: 0510, parcela 110, siendo sus linderos: Norte: calle Don Orión; Sur: Patricia Quevedo Padrón 126929- Edif., Este: Orlando Herrera Padrón 118738- Edif.; Oeste: Alejandro Ismael Orellana Padrón: 126926 - Edif, y superficies: punto 1-2: 9,69m, 2-3: 16,70m; 3-4: 0,19 m; 4-5: 13,16m, 5-6: 9,83 m; 6-1: 29,89m, total: 292,2757 m².

Citaron el Art. 2.532 y ccdtes. del CCyC, Ley N° 14.159, doctrina y jurisprudencia.

Sostuvieron que desde hace más de veinte años (1961) a la fecha han ocupado el inmueble mencionado, con ánimo de dueños. Manifestaron que dicha propiedad fue su hogar desde que nacieron, pues fue adquirida mediante boleto de compraventa por su padre, el Sr. Fernando Francisco Reynaga, estando casado con Juana Rosa Cuello. Señalaron que la compra la realizó a F.I.V.A. SRL (Financiera, Inmobiliaria de la Vivienda Argentina Sociedad de Responsabilidad Limitada), el 10/04/1961, concretando en dicha fecha una solicitud de compra que hiciera a la misma sociedad el 23/12/1959. Agregaron que en apariencia, la mencionada sociedad era la encargada de la venta de los terrenos, no siendo el titular registral de la mayor extensión, que sí serían los Sres. María Elisa Colombres y Amadeo Colombres. Indicaron que contra ellos, debe ser dirigida la presente demanda.

Relataron que al momento de la adquisición, la propiedad era sólo un lote sin construcción, el cual se encontraba vacío, sin ocupación ni contradictor alguno, por lo que su padre fue edificando la casa desde sus cimientos, con el producto de su trabajo. Describieron que en el año 55, ya había nacido la hija mayor del matrimonio, la Sra. Victoria del Rosario Reynaga (15/06/1955), luego en el 61 nació Fernando Francisco Reynaga (h) (28/02/1961), y, Fátima del Valle Reynaga el 17/01/1963.

Mencionaron que su padre falleció el 30/01/1974, momento a partir del cual han continuado ejerciendo la posesión como continuadores de aquel. Destacaron que en el sucesorio de su padre, Expte. N° 2702/18 con trámite en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IXª Nominación, han sido declarados únicos y universales herederos.

Puntualizaron que el 27/07/2021 mediante escritura N° 587 pasada por ante el escribano Nicolás F. Odstrcil, su madre, la Sra. Juana Rosa Cuello, les cedió las acciones y derechos hereditarios y posesorios que tenía y le correspondían en la sucesión de su cónyuge.

Describieron que todas las pruebas ofrecidas, revisten el carácter de instrumentos públicos, y que acreditan la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de más de 20 años, superando el término exigido por el Código de Fondo.

Adjuntaron documental: plano de mensura padrón N°126.927 a nombre de los actores, copias de DNI, actas de nacimiento, matrimonio, defunción del año 1.974, copia del boleto de compraventa del 10/04/1961; original de la solicitud de compra N° 005, a FIVA SRL del 23/12/1959, solicitud de Delineación y Permiso de Construcción de la Municipalidad de S. M. de Tucumán del 11/10/1971; formulario pago derecho de construcción del 22/09/1971; plano conforme a obra aprobado por la Municipalidad de S. M. de Tucumán el 26/07/1971, certificado de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán del 28/11/1973, Formulario 83 A N° 5014- Derecho de Construcción del 22/09/1971; escritura de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios y Posesorios otorgada por escritura N° 587 del 27/07/2021, pasada por ante el Escribano Nicolás Federico Odstrcil, facturas pagadas del servicio, de EDET (Empresa De Distribución De Energía Eléctrica), de fechas 16/04/1997; 18/06/1997; 16/10/1998; 21/12/1998; 19/02/1999; 22/04/1999; facturas del servicio de agua, Dirección Provincial de Obras Sanitarias del 30/09/1988 y 10/09/1987; Aguas del Aconquija de fechas 15/12/1997 y 30/03/1998; Obras Sanitarias Tucumán del 10/02/1999; 09/08/1999 y 08/10/1999; SAT del 10/04/2018; boleta del servicio de Cable CCC del 01/10/1997; boletas emitidas por Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán, padrón N° 12.927, de los períodos 02/1991, boletas de rentas municipales, padrón N° 206.108, períodos 1969/70/71, 73, 3 anticipo 1.987; 1° anticipo 1988; plan de pago de N° 38725.

Que el 04/05/2022 se requirieron los informes sobre las personas que figuran como dueños titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis. Se ordenó librar oficios a Registro Inmobiliario, Dirección General de Catastro, Dirección General de Rentas y a la Dirección de

Inmuebles Fiscales. Asimismo, conforme el Art. 229 CPCCT, se dispuso ordenar la anotación preventiva de la litis respecto del inmueble y se ordenó librar oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia a efectos de dar a conocer la misma.

Que de los informes de los mismos surge que el padrón N° 126.927 registra como contribuyente a la Sra. Colombres María Elisa, DNI N° 8.960.946 y que se encuentra a nombre de la antes mencionada y del Sr. Colombres Amadeo (s/DNI).

Que el 13/05/2022 se ordena disponer la instalación del cartel indicativo del inicio de este proceso, dando cumplimiento con la Acordada N° 381/16. Que el 05/12/2022 se acompañó informe emitido por Oficiales de Justicia que refleja el cumplimiento de esta medida.

Que el 26/07/2023 se ordenó citar a FIVA SRL en su domicilio de calle San Martín N° 677 2° Piso, Dpto. B y a la Sra. Colombres María Elisa, DNI N° 8.960.946 y al Sr. Colombres Amadeo, sus herederos y/o a quienes se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo de esta litis. Esta última notificación fue ordenada por edictos, bajo apercibimiento de designárseles un Defensor de Ausentes.

Que el 26/09/2023 se hizo efectivo este apercibimiento. Que el 19/10/2023, la Dra María Isabel Vidal Sanz, Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la IIª Nominación, solicitó medidas previas respecto de los posibles herederos de los antes mencionados. Que el 23/04/2024 contestó demanda. Por imperativo procesal negó todos y cada uno de los hechos expuestos en aquella. Consideró que no se encuentran dados los recaudos exigidos por la ley para la procedencia de este medio excepcional de adquisición de dominio por el transcurso del tiempo y que por ello, corresponde el rechazo de la demanda.

Que el 11/06/2024 se abrió a pruebas este proceso y se convocó a las partes a la Primera Audiencia de Proveído de Pruebas. Que la misma se llevó a cabo el 27/11/2024. Que al tratarse de derechos indisponibles se puso en conocimientos de las partes la imposibilidad de conciliar. Acto seguido se corrió traslado a los actores de la oposición planteada por la parte demandada. Este Magistrado resolvió hacer lugar a la oposición planteada y por ende, desglosar la documental acompañada fuera de término. A continuación se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes:

Pruebas ofrecidas por la parte actora:

Documental: Se admitió esta prueba se reservó para su valoración en esta oportunidad.

Informativa: Se admitió esta prueba. Se ordenó librar oficios a: 1) GEAF N° 1. Producida el 18/10/2024. 2) Secretaria Electoral Nacional: Producida el 12/11/2024. 3) Mesa de Entradas Civil: Producida el 26/09/2024. 4) GEAS N° 1: No producida.

Testimonial: Se admitió esta prueba. Se ordenó el comparecimiento en calidad de testigos de los Sres. Nestor Alejandro Orellana, DNI N° 10.012.156 y Sandra Elizabeth Ortiz, DNI N° 20.418.274; quienes deberán apersonarse en la Segunda Audiencia.

Pruebas ofrecidas por la Defensoría oficial Civil y del Trabajo de la IIª Nominación:

Instrumental: Se admitió esta prueba se reservó para su valoración en esta oportunidad.

Que el 15/04/2025 se llevó a cabo la Segunda Audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de la Causa para Definitiva. Que en dicha oportunidad comparecieron las partes actores y codemandada, no estando presente representante alguno por FIVA SRL. Se produjo la prueba testimonial.

Que el Sr. Nestor Alejandro Orellana, DNI N° 10.012.156 manifestó que a la familia Reynaga los conoce por ser vecinos. Indicó que conoció a los actores y a los padres de los mismos hace 60 años aproximadamente. Expresó que al día de hoy no vive nadie en el domicilio de Delfín Gallo N° 1812 pero que observa que los actores van a limpiar y hacer mantenimiento en el domicilio.

Se procedió a dar lectura de las pruebas producidas por las partes. Luego de ello, las partes expresaron alegatos.

Que el 16/04/2025 se practicó planilla fiscal.

Que el 30/06/2025 se dio cumplimiento con el Art. 478 del CPCCT con dictamen de inspección ocular emitido por Oficiales de Justicia.

Que el 30/07/2025 emitió opinión el Agente Fiscal de la 1ª Nominación.

Que el 31/07/2025 pasaron estos autos a despacho a dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

Que se presentan la Sra. Victoria del Rosario Reynaga, DNI N° 11.915.157, el Sr. Fernando Francisco Reynaga (h), DNI N° 14.225.774, y la Sra. Fátima del Valle Reynaga, DNI N° 17.267.883, con el patrocinio letrado de la Dra. Mariana Beatriz Cellerino, M. P. N° 6.554, e inician demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado en Villa Urquiza, identificado como Lote N° 11, Manzana F, sobre calle Delfín Gallo N° 1.812 (hoy Don Orione N° 1812), de esta ciudad, inscripto en el Registro Inmobiliario Libro 121, Folio 229/233, Serie B, Año 1928, con padrón inmobiliario N° 126.927, matrícula: 6359, Circunscripción I, Sección 6B, Manzana 50A, parcela 11; Nomenclatura Municipal: Padrón N° 206108, circunscripción I, sección: 06, manzana: 0510, parcela 110, siendo sus linderos: Norte: calle Don Orione; Sur: Patricia Quevedo Padrón 126929- Edif., Este: Orlando Herrera Padrón 118738- Edif.; Oeste: Alejandro Ismael Orellana Padrón: 126926 - Edif, y superficies: punto 1-2: 9,69m, 2-3: 16,70m; 3-4: 0,19 m; 4-5: 13,16m, 5-6: 9,83 m; 6-1: 29,89m, total: 292,2757 m².

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Art. 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual Art. 1.899 del Código Civil y Comercial.

Que los elementos de la prescripción adquisitiva son dos: la posesión y el tiempo. Asimismo, estos requisitos deben ser demostrados por quien intenta la acción, de un modo indubitable. Es decir que la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente durante todo el tiempo que la ley manda respecto de la totalidad del inmueble que se intenta usucapir.

Por otro lado, debo precisar que no me encuentro obligado a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso. En sentido análogo, tampoco es obligación del Juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino aquellas que estime apropiadas para resolver el mismo.

Es importante destacar que en el presente proceso los actores se presentan como continuadores de la posesión ejercida por su padre el Sr. Fernando Francisco Reynaga y por su madre, la Sra. Cuello Juana Rosa. Aclaro que esta última les cedió a sus hijos por medio de escritura pública las acciones y derechos hereditarios y posesorios que tenía y le correspondían en la sucesión de su cónyuge.

En este marco, se debe tener en cuenta que: "Corresponde señalar que la accesión de posesiones entre sucesores particulares (o a título singular) admitida por el Código Civil entonces vigente (Art. 4.005, en similar sentido el actual Art. 1.901 del CCyCN) permite al poseedor unir su posesión a la de su antecesor para integrar el plazo legal de prescripción. Para ello, y como dije en otra oportunidad, "como la posesión es un hecho, la ley permite sumar el tiempo ganado por el antecesor del poseedor a título singular, pero en todo caso, la accesión de posesiones exige que una derive de la otra (arg. arts. 2475 y 2476, Cód. Civil), en razón de un vínculo jurídico de transmisión de los derechos posesorios, que explique tal continuidad." (conf. CCC, Sala 1, mi voto en "Dorado Ramón Antonio s/ Prescripción Adquisitiva" Sent. 395, 17/09/2015). Asimismo, como explica la doctrina al respecto "El clásico tema de la llamada accesión de posesiones implica que no es necesario que la misma persona haya poseído la cosa durante todo el tiempo necesario para prescribir. Tiene su fundamento en que ante las numerosas mutaciones que se producen en las propiedades la usucapión con frecuencia sería imposible si se hubiese exigido que el poseedor fuera siempre el mismo" (conf. Alterini Jorge H. Dir. "Código Civil y Comercial Comentado", T. IX, Ed. 2019, La Ley, Bs. As., coment. art. 1901, pág. 207).- (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1 - Juicio: Sucesión de Rojo Paula c/ Bustos Ruben Arnaldo y Juarez Lidia Luisa s/ reivindicación - Sentencia N° 222 - Fecha de Sentencia: 30/04/2025 - Dras. Ruiz y David - Registro N° 00074376-01).

En el caso de autos el actor a fin de acreditar el nexo jurídico con su antecesor, adjunta escritura pública N° 587, Cesión de Acciones y Derechos posesorios celebrado en fecha 27/07/21, entre los actores y la Sra Cuello Juana Rosa, DNI N° F1.783.040, en el cual ésta cede y transfiere a favor de los cesionarios, la totalidad de las acciones y derechos que tiene y le corresponde en la sucesión de su cónyuge, Juicio: Reynaga Fernando Francisco s/ Sucesión - Expte. N° 2702/18", con trámite en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IXª Nominación, respecto del inmueble de calle Delfín Gallo N° 1.812. A su vez, de la consulta pública a dicho expediente no surgen otros herederos que los antedichos, conforme se desprende de la declaratoria del 27/07/2018.

En este marco, y conforme a lo ya expresado, los actores deben acreditar además de su posesión, la ejercida por sus antecesores, y que ésta haya sido ejercida en forma pública, pacífica, ostensible e ininterrumpida por el plazo de veinte años.

Cabe destacar el boleto de venta del 10/04/1.961 presentado por los actores, que si bien no fue presentado en original, no se encuentra cuestionada su verosimilitud, donde consta la venta que realiza FIVA SRL de un lote N° 11, Manzana F, de terreno de propiedad de Amadeo Colombres y Elisa Colombres, en beneficio del Sr. Fernando Francisco Reynaga. En efecto, para ello analizo la restante prueba documental presentada en original, tales como solicitud de compra N° 005 emitido por FIVA SRL del año 1.959 y la constancia de Delineación y Permiso de Construcción emitido por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán año 1971.

De igual manera, tengo en cuenta que los actores adjuntan como prueba documental, recibos del año 1.973 y del año 1.971 de Dirección de Rentas de Municipalidad de San Miguel de Tucumán, en donde consta el domicilio de calle Delfín Gallo N° 1.812 que coincide con el padrón municipal consignado en autos para con el inmueble objeto de la litis. Asimismo, un certificado emitido por la Dirección de Catastro y Edificación - Municipalidad de San Miguel de Tucumán de noviembre del año 1973, donde consta la venta de la propiedad de calle Delfín Gallo N° 1.812 a favor del Sr. Fernando Francisco Reynaga. De igual modo, comprobantes de pago de C.I.S.I. año 1999, año 2022; de impuesto inmobiliario del año 2018 y 2021, en donde constan el nombre de la sucesión y domicilio del inmueble objeto del proceso.

Asimismo observo facturas de pago de servicios, tales como facturas SAT del año 2.017 y año 2.018, de Dirección Provincial de Aguas Sanitarias del año 1.987 y 1.988, Aguas del Aconquija del

año 1.998 y 1.997, Obras Sanitarias Tucumán del año 1.999, de Edet de años 2.019, 1.997, 1.998, 1.999 y 2019, de Compañía de Circuitos Cerrados S.A. del año 1997; entre otras. En todas ellas consta dirección del inmueble referenciado y nombre del Sr. Reynaga o de la sucesión del mismo.

Cabe señalar que la posesión de estos instrumentos por parte de los actores es indicativa que los han recibido de sus antecesores y que la posesión de estos, con el Sr. Reynaga fue continua.

Que si bien los recibos del pago de las mencionadas facturas no se encuentran acreditados de manera completa y continua durante todo el período de tiempo, ello no es necesario a los efectos de otorgarle valor probatorio, como así tampoco es necesario que los mismos se encuentren a nombre del accionante, presumiendo que fueron abonados por quien detenta su posesión. La jurisprudencia sostiene al respecto: "No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales – de la prescripción adquisitiva -, exteriorizando con ello el animus domini".- (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3 - Juicio: Serrano María Belén s/ Prescripción Adquisitiva - Sentencia N° 569 - Fecha de Sentencia: 18/12/2014 - Doctores: Acosta e Ibañez).

Resulta de gran relevancia analizar también, el informe de la inspección ocular realizado por los Oficiales de Justicia del Poder Judicial presentado en autos, donde se realizó una descripción habitacional del inmueble, del que se dijo que se encuentra en buenas condiciones. Ello me permite inferir, que si bien los actores no residen en ese lugar, si velan por su cuidado y mantenimiento que todo inmueble necesita con el correr de los años.

Por último, tengo en cuenta el testimonio del testigo, Sr. Orellana, quien declaró en forma concordante con las constancias de estos autos. Refirió conocer a la familia Reynaga, primero a los padres y luego a los hijos, quienes hoy se encargan de mantener el inmueble. No indicó que sean otros sus dueños, sino que se refirió a los Reynaga como quienes ejercieron desde siempre la posesión del mismo, desde hace muchos años, desde hace alrededor de 60 años.

Cabe destacar que junto al escrito inicial de demanda se adjuntó plano de mensura para prescripción a nombre de los actores N° 83.950 - Expte. N° 19202/21, confeccionado en el año 2021, dando así cumplimiento con el recaudo dispuesto por el Art. 24 inc. b) de la ley 14.159, habiendo sido confeccionado el mismo por un profesional de la materia y visado por la Dirección General de Catastro, he de tener por ciertos los linderos, superficies y demás datos que allí se detallan. De igual modo, se constató la colocación efectiva del cartel indicativo (Acordada N° 381/2016), conforme surge acreditado de informe presentado el 03/07/2025.

Que si bien en los presentes casos la prueba debe ser valorada en forma restrictiva al encontrarse en juego cuestiones de orden público, es menester efectuar una valoración conjunta de la misma, esto significa que debe ser evaluada en su totalidad; los distintos elementos de modo conjunto, integrado y relacionado; de conformidad con las reglas de la lógica y de la sana crítica racional.

A mayor abundamiento la Jurisprudencia al respecto concluyó: "Y 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 - cfr. se adelantara- 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. Sin que tampoco sea 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 arrojadas 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. (Cámara Civil y Comercial Común - Sala I - Juicio: Sequeira Emma Nora del Valle c/ Bustos Hermanos s/ prescripción Adquisitiva - Expte. N° 1137/21 - Sentencia N° 556 - Fecha de Sentencia: 28/08/2025 - Doctoras Laura A. David y Marcela Fabiana Ruiz).

Por ello entiendo que se encuentra acreditada la posesión en autos, en sus dos elementos (corpus y animus) en forma plena, indubitable y concluyente. Que el análisis conjunto e integrado de las pruebas me llevan al convencimiento de que la posesión fue ejercida en forma continua e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley (Art. 1.899 del C.C. y C.) primero por el Sr. Reynaga Fernando Francisco y su esposa la Sra. Cuello Juana Rosa y luego por sus hijos, la Sra. Victoria del Rosario Reynaga, DNI N° 11.915.157, el Sr. Fernando Francisco Reynaga (h), DNI N° 14.225.774, y la Sra. Fátima del Valle Reynaga, DNI N° 17.267.883, como continuadores de la posesión y quienes se presentaron a iniciar este proceso, encontrándose acreditada mediante diversos medios probatorios la posesión animus dominis ejercida hace más de veinte años.

Resta señalar que el Art. 1.905 del Código Civil y Comercial, 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.

Vale aclarar entonces que la posesión habría comenzado en el año 1961 hasta el fallecimiento del Sr. Fernando Francisco Reynaga (padre) en 1974, continuando la misma sus sucesores, es decir los actores en carácter de hijos y su madre la Sra. Juana Rosa Cuello (dado que se trataría de un bien ganancial), hasta el año 1981 cuando se cumplió el plazo veintenel. A su vez esta última cedió sus derechos a sus hijos los actores en autos, por lo cual debe declararse adquirido el dominio por tales descendientes en carácter de condóminos.

En mérito a ello y, conforme a los elementos reunidos, se determina que el plazo de prescripción se cumplió el 10/04/1981 (Art. 1.905 del CCCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte de los accionantes, tomando como punto de partida la firma del boleto de venta del 10/04/1961, y que constituye el inicio de la posesión, en el contexto de hechos antes referido.

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, de manera clara y convincente, por parte de los actores, quienes demostraron poseer con ánimo de dueños desde hace más de veinte años.

En mérito de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por la Sra. Victoria del Rosario Reynaga, DNI N° 11.915.157, el Sr. Fernando Francisco Reynaga (h), DNI N° 14.225.774, y la Sra. Fátima del Valle Reynaga, DNI N° 17.267.883, respecto del inmueble ubicado en calle Don Orión N° 1.812.

Que atento a la actitud asumida por las partes presentadas en juicio considero que las costas deberán ser soportadas por su orden (artículos 61 inc 1 y 482 del C.P.C.C.).

Que al encontrarse el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del Art. 39 de la ley N° 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia.

Por ello,

RESUELVO

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por la Sra. Victoria del Rosario Reynaga, DNI N° 11.915.157, el Sr. Fernando Francisco Reynaga (h), DNI N° 14.225.774, y la Sra. Fátima del Valle Reynaga, DNI N° 17.267.883, con patrocinio letrado de la Dra. María Beatriz Cellerino, M. P. N° 6.554, respecto del inmueble ubicado en el denominado Loteo Villa Urquiza, identificado como Lote N° 11 de la Manzana F, sobre calle Delfín Gallo N° 1.812 (hoy Don Orione N° 1812), de esta ciudad, inscripto en mayor extensión en el Registro Inmobiliario Libro 121, Folio 229/233, Serie B, Zona N, Año 1928, a nombre de María Elisa Colombres y Amadeo Colombres, con padrón inmobiliario N° 126.927, matrícula: 6359, Circunscripción I, Sección 6B, Manzana 50A, parcela 11; Nomenclatura Municipal: Padrón N° 206.108, circunscripción I, sección: 06, manzana: 0510, parcela 110, siendo sus linderos: Norte: calle Don Orione; Sur: Patricia Quevedo Padrón 126929- Edif., Este: Orlando Herrera Padrón 118738- Edif.; Oeste: Alejandro Ismael Orellana Padrón: 126926 - Edif, y superficies: punto 1-2: 9,69m, 2-3: 16,70 m; 3-4: 0,19 m; 4-5: 13,16 m, 5-6: 9,83 m; 6-1: 29,89m, total: 292,2757 m² y **DECLARAR** adquirido el dominio a favor de los actores, en un porcentaje de 1/3 cada uno, a partir del día 10/04/1981, fecha en el que se cumplió con el plazo de prescripción.

II.- COSTAS conforme lo considerado.

III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

IV.- NOTIFICAR esta sentencia en el domicilio denunciado en autos de F.I.V.A. SRL. (Art. 268 CPCCT).^{1356/22 CRMDV}

HÁGASE SABER.-

Dr. Pablo Alejandro Salomón

Juez

Juzgado Civil y Comercial Común de la 14ª Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Actuación firmada en fecha 04/11/2025

Certificado digital:

CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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