

Expediente: **4340/18**
Carátula: **TOSCANO MARCOS SALVADOR S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **15/04/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20309201265 - TOSCANO, MARCOS SALVADOR-ACTOR/A
90000000000 - ROBLES, CARLOS ALEJANDRO-DEMANDADO/A
20239307761 - ROBLES, STELLA MARIS-DEMANDADO/A
20239307761 - ROBLES, ANALIA DEL VALLE-DEMANDADO/A
20165747241 - ROBLES, OSCAR ARMANDO-DEMANDADO/A
30716271648513 - AUSENTE, -HEREDERO/A DEMANDADO/A
30715572318220 - FISCALIA CIVIL Y COMERCIAL Y DEL TRABAJO I NOM
20341591342 - CORTINA, SEBASTIAN RAMIRO-POR DERECHO PROPIO
30716271648513 - ROBLES, CARLOS ANTONIO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

ACTUACIONES N°: 4340/18



H102335457894

JUICIO: TOSCANO MARCOS SALVADOR S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- EXPTE. N°4340/18.- JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA XIVª NOMINACIÓN

San Miguel de Tucumán, abril de 2025

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

RESULTA

Que se presenta el Sr. Toscano Marcos Salvador, DNI N° 29.943.781, con domicilio en calle Italia prolongación S/N, Villa Nueva de la ciudad de Lules, inicialmente con el patrocinio letrado del Dr. Javier Mena, M. P. N°6.981 y promueve prescripción adquisitiva sobre una fracción de terreno que es parte de una mayor extensión de un inmueble ubicado en calle Rioja N° 36 de la ciudad de San Isidro de Lules, matrícula F-2998, identificado en Catastro Parcelario con padrón N° 375926, matrícula 16426, Orden 2039, Circunscripción II, Sección B, Manzana 60B, Parcela 4, conforme plano de mensura para prescripción adquisitiva plano N° 78854/18 expediente N° 2571-G-18, cuyas medidas son: del punto 1-2: 15,06 m; 2-3: 13,64 m; 3-4: 15,04 m; 4-1: 13,81 m.; Superficie: 205,8682 m²; y linderos: al Norte: calle Rioja, al Sur: Teodoro José Usandivaras. al Este: Teodoro José Usandivaras, al Oeste, Teodoro José Usandivaras.

Cita Art. 1.901 CCyC. Indica que la posesión de este inmueble se realizó en forma efectiva, pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años. Observa que para cumplir con el requisito de tiempo exigido por la ley para prescribir el poseedor puede sumar el tiempo de su posesión con el tiempo que poseyeron los poseedores anteriores siempre y cuando no sean viciosas, y exista un nexo legal entre ambas. Enuncia requisitos.

Relata que los poseedores originarios del inmueble cuya prescripción se reclama, fueron sus padres Atenor Bernardo Toscano y Beatriz del Valle Montes, quienes lo adquirieron de los señores Teodoro José Usandivaras y de María Eusebia Mercado, mediante boleto de compra venta del 30/07/1978. Manifiesta que desde el inicio de la posesión ejercieron sus padres actos de forma pacífica ininterrumpida, pública, y con animus domini manteniendo el mismo siempre en perfecto estado de limpieza, cortando el césped, construyendo una casa que señala que es y fue el hogar de su familia. Cuenta que hace 14 años aproximadamente, sus padres le permitieron construir con su propio dinero una casa donde vivía con su familia, una casa totalmente independiente a su casa materna. Detalla que luego la modificó y que actualmente hay departamentos que alquila. Explica que la construcción era suya pero el terreno de sus padres. Resalta que por ello, el 08/02/2017 procedió mediante boleto de compraventa a comprar a sus padres el inmueble objeto de la acción que persigue.

En su ampliación explica que el inmueble objeto de esta demanda corresponde a una fracción de terreno que es parte integrante de una mayor extensión que se ubica sobre calle Italia y La Rioja, es decir, una esquina, cuya entrada principal, se encontraba por calle Italia de ahí que la mayoría de la documental cuenta con esa dirección. Reitera los actos posesorios efectuados por los poseedores originarios y por el propio actor.

Acompaña documental: diferentes boletas: de agua y energía eléctrica años 88/89/90/92/93/90, Dirección Provincial de Obras Sanitarias, SAT 2017/2016/2014/2006/2005/2004/2018; Telecom 2003/2002/2001/200/1999, EDET 2008/2004/2000/1997/1993/2018, boletas y recibo Municipalidad de San Isidro de Lules del 1997, 1994, 2001; comprobantes varios de los años 1999/2002, factura Supercanal años 2001/2010/ 2000/2001, boletas y comprobante de pago de Dirección General de Rentas Inmobiliario del 2017/2018, fotocopias de DNI, actas de matrimonio y nacimiento, formulario de impuesto de sellos del año 2017, copia cesión boleto de compraventa del 08/02/2017, copia de certificación de firma, copia de contrato de concesión y anexo, copias de contratos de alquiler con escuelas, boleto de compraventa del año 1978, plano de mensura. La cual se encuentra reservada en caja Fuerte del Juzgado Letra T del año 2019 y se tiene en cuenta en este momento para el dictado de esta sentencia.

Que el 09/04/2019 se tiene por presentado al actor, se requieren informes dirigidos a Dirección de Registro Inmobiliario, Dirección General de Catastro, Dirección General de Rentas y a Dirección de Inmuebles Fiscales. Asimismo, se ordena la anotación preventiva de la litis y se ordena la colocación del cartel indicativo conforme lo ordenado en Acordada N° 381/16.

Que el 28/08/2019 la Dirección General de Rentas informa que respecto del padrón Inmobiliario n° 375926 registra como contribuyente al Sr. Usandivaras Teodoro José. El 04/09/2019 la Dirección General de Catastro informe que el inmueble identificado con el padrón Catastral N° 375.926 reconoce como responsable fiscal al Sr. Usandivaras Teodoro José y como titulares dominiales a Usandivaras Teodoro José y Mercado María Eusebia inscripto en la Matrícula Registral F-2998 que describe la mayor extensión y que se registra un plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre de Toscano Marcos Salvador, N° 78854/18 - Expte. N° 21571-G-2018.

Que el 01/10/2019 la parte actora adjunta informe del Juzgado de Paz de la ciudad de Lules, donde se informa que el 03/09/2019 el Oficial de Justicia observó en el inmueble de calle Rioja 36 de esa ciudad el cartel indicativo conforme lo ordenado en este proceso. Asimismo, acompaña fotografías.

Que el 02/10/2019 se agrega informe de Registro Inmobiliario para el antecedente dominial F-02998 siendo titulares de dominio: Usandivaras Teodoro José, L.E. n° 3.538.323 y Mercado María Eusebia, L. C. N° 8.985.651.

Que por sentencia del 25/10/2019 se le otorga al actor el beneficio para litigar sin gastos y se designa al Dr. Javier Mena, M. P. N° 6981 como apoderado.

Que Mesa de entradas Civil informa se encuentra abierta la sucesión de la Sra. Mercado Maria Eusebia, con trámite en el Juzgado en lo civil en Familia y Sucesiones III - Expte 3340/03.

Que el 13/02/2020 se agrega informe del Registro Inmobiliario respecto de la anotación preventiva de litis matrícula F-02998.

Que el 07/02/2020 se acompaña informe del Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la IIIa. Nominación de donde surge que los herederos de la Sra. Mercado son sus hijos los Sres. Oscar Armando Robles, DNI N° 7.070.720 y Carlos Alejandro Robles, DNI N° 7.060.180 y su cónyuge el Sr. Manuel Alejandro Robles, más este último cedió sus derechos hereditarios a los anteriores conforme surge del informe de fojas 92.

Que el 01/12/2020 se ordena citar a los herederos antes mencionados y por edicto a quienes se crean con derecho de parte del Sr. Usandivaras Teodoro José.

Que el 23/02/2021 se presenta el Sr. Carlos Antonio Robles, DNI N° 17.458.583 con domicilio en calle Buenos Aires 1.290 de esta ciudad con patrocinio letrado del Dr. Sebastian Ramiro Cortina, M. P. N° 9653, en carácter de heredero del Sr. Carlos Alejandro Robles, siendo las restantes las Sras. Stella Maris Robles y Analía del Valle Robles, todos ellos en carácter de hijos. Contesta demanda. Niega los dichos en el escrito inicial. Relata que su padre fue quien ejerció la posesión. Denuncia a los restantes herederos.

Que el 28/10/2021 se acredita la citación por edictos del Sr. Usandivaras Teodoro José.

Que el 29/06/2021 se apersonan con patrocinio letrado del Dr. Luna Ladetto Francisco Adriano, M. P. N° 4952 las herederas Analía del Valle Robles, DNI 14.073.040 y Stella Maris Robles, DNI N° 14.278.976.

Que el 18/11/2021 se apersona en representación del Sr. Usandivaras la Defensoría Oficial en lo Civil comercial y del Trabajo de la IVa. Nominación

Que el 10/05/2022 contesta demanda Stella Maris Robles, DNI N° 13.278976 con domicilio en sector 10 mza 4 casa 30 Lomas de Tafi y Analía del Valle Robles, DNI N° 14.073.040 con domicilio en Chacabuco N° 1.243 de esta ciudad. Rechaza en todas sus partes, los dichos y documental acompañada por el actor. Reconoce que el inmueble es de mayor extensión pero aclara que por ello no resulta claro la supuesta posesión aludida. Indica que el plano de mensura acompañado no corresponde con lo solicitado por el Sr. Toscano. Sostiene que tanto el actor como el Sr. Antenor Bernardo Toscano y Beatriz del Valle Montes, nunca poseyeron el inmueble que se pretende prescribir. Pide rechazo de demanda, con costas.

Que el 22/06/2022 el Dr. Cortina Sebastián Ramiro, denuncia fallecimiento del Sr. Carlos Antonio Robles. Que el 20/12/2022 se ordena citar y correr traslado de demanda por edictos a los herederos del mismo o a quienes se creyeron con algún derecho. Que el 28/04/2023 asume su representación la Defensoría Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IVª Nominación. A su vez mediante informe del 11/11/2022 se verifica la inexistencia de sucesión abierta del Sr. Carlos Alejandro Robles, sin perjuicio del apersonamiento de sus tres hijos mencionados (Carlos Antonio, Stella Maris y Analía del Valle).

Que el 08/03/2024 se tiene por incontestada demanda por parte del Sr. Oscar Armando Robles. Que en misma fecha se abre a prueba el presente proceso y se invita a las partes a ofrecer dentro de los

primeros diez días, toda la prueba que intenten valerse.

Se convoca a las partes a la primera audiencia de proveído de pruebas para el 02/08/2024. Que en dicha oportunidad se presenta el actor con su letrado apoderado y se apersona el Sr. Oscar Armando Robles con el patrocinio del Dr. Rojas Alcorta Gustavo, M. P. N° 4.015, y se presenta la Dra. Susana Ruiz como auxiliar de Defensor por los ausentes. No comparecen las demandadas Robles Stella Maris DNI 13.278.976 y Robles Analía del Valle, DNI 14.073.040, ni su letrado patrocinante Luna Ladetto Francisco Adriano M. P. N° 4952. Interviniendo la Defensoría Oficial de la IV Nominación por los demandados Teodoro José Usandivaras y Carlos Antonio Robles. Que en el transcurso de la audiencia toma la palabra el Dr. Rojas Alcorta y manifiesta allanamiento a la pretensión de autos. Pide eximición de costas. Corrido el traslado a la contraria, no objeta el allanamiento y manifiesta acuerdo en cuanto a la eximición solicitada. Que este Magistrado resuelve tener presente lo expresado para su valoración en esta oportunidad. Se proveen las pruebas ofrecidas por las partes:

Pruebas ofrecidas por la parte actora:

- Documental: Se admite la misma, se reserva su valoración para este momento.
- Informativa: Se admite la misma. Se ordena librar oficios a: **a)** Edet S.A., a efectos de informar titulares durante los últimos 30 años del servicio 638425, medidor 3720045, el cual corresponde al inmueble de calle la Rioja 36 - Dpto. A, antes Neuquén, Lules Tucumán; servicio 23846, medidor 5504875, el cual corresponde a ubicado en calle Italia prolongación, Lules, Villa Nueva. Tucumán; cliente 23846, el cual corresponde al inmueble ubicado en calle Italia prolongación, Lules, Villa Nueva, Tucumán. Producida el 02/09/2024. **b)** Telecom Personal S.A. a fin de informar quien fue titular de la línea 3814812026, cliente 2401166561001, perteneciente al inmueble ubicado en calle Italia s/n esquina pasaje Neuquén, en los últimos 30 años. Producida el 23/08/2024. **c)** SAT, con el fin de informar respecto de las personas titulares del servicio correspondiente al inmueble ubicado en calle Italia Villa Nueva Lules, identificado con N° de cuenta 253-00000394-0000, código cliente 18600729, padrón 375926, en los últimos 30 años; al inmueble ubicado en calle Rioja de Villa Nueva Lules, identificado con N° de cuenta 253-00005865-0000, código cliente N° 18608290, padrón 375926 en los últimos 20 años. Producida el 30/08/2024. **d)** Escuela Eliseo Cantón, a efectos de informar si ha realizado algún tipo de contrato de concesión con el Sr. Toscano Marcos Salvador, en caso afirmativo informe la fecha del contrato y el domicilio denunciado por el señor antes mencionado. Que la misma no fue producida. **e)** Escuela N° 223 Cabo 1° Méndez, a fin de informar si ha realizado algún tipo de contrato de concesión con el Sr. Toscano Marcos Salvador, en caso afirmativo informe la fecha del contrato y el domicilio denunciado por el señor antes mencionado. Producida el 07/10/2024. **f)** Municipalidad de San Isidro de Lules, con el fin de informar respecto del nombre del responsable fiscal del padrón N° 375926; para que informe el nombre anterior de la calle Rioja altura esquina Italia, Villa Nueva donde se ubica el padrón 375926 y a qué altura de la calle Italia Villa Nueva, se ubica el padrón 375926. Producida el 11/09/2024. Que el informe presentado puso en conocimiento que conforme Dirección gral. De Catastro, la propiedad ubicada en calle La Rioja N° 36 de la ciudad de San Isidro de Lules, registrada bajo el padrón N° 375926, figura como responsable fiscal a nombre de "Toscano Antenor y Montes B." (sic). Que en lo que respecta al nombre de las calles, informa que el padrón n° 375926, se encuentra ubicado en esquina sur oeste de la intersección de calles Italia y La Rioja, con frente sobre calle Italia N° 90. Que de igual modo, se aclara que los nombres de las mismas son los únicos que existen y que en cuanto a la numeración domiciliaria de calle Italia, informa que el padrón n° 375926 (mayor extensión), existen dos viviendas, de las cuales el Sr. Marcos Salvador Toscano ocupa el fondo de la parcela ubicada sobre la calle La Rioja N° 36 que responde al plano de mensura para prescripción adquisitiva a su nombre, aprobado por Expte. 16961-T-18 en fecha 12/09/2018 (Catastro Municipal). **g)** Supercanal a

fin de informar quien es o fue el titular del abonado N° t00101047 y/o N° t00103636, perteneciente al inmueble ubicado en calle Italia prolongación Lules, indicando fecha de instalación del servicio. prueba que no fue producida. h) Secretaría Electoral para que informe el domicilio del Sr. Antenor Bernardo Toscano, DNI N° 8.061.085 y del Sr. Toscano Marcos Salvador, DNI N° 29.943.781, en los últimos 30 años. Que no fue producida.

- Inspección ocular. Se admite la misma y se fija el día 26/08/2024 a horas 10:00 para realizar la medida, conforme a la reglamentación vigente. Se ordena librar mandamiento al Juzgado de Paz de Lules a tales efectos.

- Testimonial. Se admite la misma. Se ordenó que los testigos propuestos, comparezcan a la segunda audiencia.

Pruebas ofrecidas por la Defensoría:

- Documental: Se admite la misma y se la reserva para esta oportunidad.

Que se fija fecha para el desarrollo de la Segunda Audiencia el día 26/11/2024 a horas 11:00, con el fin de producir la prueba testimonial ofrecida y la expresión de alegatos, por parte de las partes.

Que en oportunidad del desarrollo de la Segunda Audiencia, comparece el Dr. Mena Javier, junto al Sr. Toscano Marcos Salvador, el Sr. Robles Oscar Armando junto a su letrado patrocinante, Dr. Rojas Alcorta Gustavo y El Defensor Oficial en lo Civil y Comercial y del Trabajo, Dr. Roberto Paz junto a la Auxiliar de Defensor Dra. Susana Ruiz. No comparecen las demandadas Robles Stella Maris DNI 13.278.976 y Robles Analía del Valle, DNI 14.073.040, ni su letrado patrocinante Luna Ladetto Francisco Adriano M. P. N° 4952.

Abierto el acto, se produce la prueba testimonial. Comparecen los testigos propuestos, quienes también responden aclaraciones y repreguntas efectuadas por las partes y este Magistrado. Que la primera testigo Delicia Del Rosario Bellido, DNI N°11.962.881, cuenta que hace 40 años aproximadamente que vive al lado del inmueble de La Rioja 36 de la ciudad de Lules, que actualmente vive en ese inmueble el Sr. Marcos Toscano y antes lo hacían sus padres. Que el segundo testigo, el Sr. Herrera Pedro Atenor, DNI N°17.973.020, dice que es amigo o vecino del actor, que lo conoce desde los años 80 aproximadamente y que es del barrio. Indica que antes del actor, vivieron sus padres, quienes viven actualmente en otra unidad. La última testigo, la Sra. Borquez Daniela Marisa, DNI N°: 25.785.538, quien dice ser vecina de Toscano y que cuenta que éste nació ahí y se crió también junto a sus padres: "Bety y Pilila". Manifiesta que estos últimos continúan viviendo en la zona pero en otro inmueble diferente al de Marcos Toscano, quien tiene unos departamentos. La compareciente manifiesta que actualmente no entró a la casa de los padres del actor, sólo cuando era niña.

Acto seguido se dio lectura a las pruebas producidas, dando cierre al período probatorio y las partes expresaron alegatos. Se ordenó que pasen los autos a practicar planilla fiscal y al Agente Fiscal.

Que el 30/12/2024 se practica planilla fiscal. Que el 07/03/2025 contesta el Agente Fiscal de la 1ª Nominación.

Que el 12/03/2025 pasan estos autos a despacho a dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

Que se presenta el Sr. Marcos Salvador Toscano, DNI N° 29.943.781 e inicia demanda por prescripción adquisitiva con el fin de adquirir el dominio de un inmueble ubicado en calle Rioja N° 36, Villa Nueva, ciudad de Lules, identificado con nomenclatura catastral: Circ. II, Secc. B, Mza. 60B, parcela 4, Padrón 375926, Matrícula 16426, Orden 2039, anotado en el Registro Inmobiliario en la Matrícula F-2998, con una superficie de 205,8682m²; que se encuentra dentro de una mayor extensión.

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. 1.899 del CCyC, respecto de la posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe.

Corresponde recordar, 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. (Art. 1.900 CCyC)

Que en el presente caso, el actor se presenta como continuador de la posesión que habrían ejercido sus padres por más de 20 años sobre el terreno de mayor extensión, donde se asienta el inmueble objeto de la litis.

La jurisprudencia de nuestros Tribunales precisó: "Quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 2475 y 2476 del Código Civil), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, es el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa". (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 2 - Juicio: Pérez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva - Expte. N°: 638/06-Sentencia N°: 537 - Fecha Sentencia: 26/09/2017 - Doctoras: Amenábar - Leone Cervera).

Conforme la situación fáctica presentada por el actor, el mismo además de acreditar el título (singular en este caso) por el cual se le transmitió la cosa, debe acreditar actos posesorios propios y de sus antecesores, realizados en forma continua durante al menos veinte años.

Que se acompaña cesión boleto de compraventa, del 08/02/2017, convenido entre los señores Antenor Bernardo Toscano, DNI N° 8.061.085 y Beatriz del Valle Montes, DNI N° 6.204.571 domiciliados en calle Italia sin número Villa Nueva de la ciudad de San Isidro de Lules, Departamento Lules, de la provincia de Tucumán, por una parte y por la otra el Sr. Marcos Salvador Toscano, DNI N° 29.943.781, con mismo domicilio y convienen que aquellos ceden, venden y transfieren a favor del segundo y éste acepta todas las acciones y derechos que tienen y les corresponde emergentes del instrumento privado de fecha 30/06/1978, como así también los derechos posesorios que tienen y les corresponde sobre una fracción de terreno que es parte integrante del inmueble en mayor extensión ubicado en Villa Nueva, ciudad de San Isidro de Lules, departamento Lules identificado como lote N° 7, con las siguientes medidas: 15 m de frente y 13 m de fondo y que linda al norte con pasaje sin nombre, al Sur, parte del lote N° 6, al Este: remanente del inmueble de mayor extensión y al oeste: parte del lote N° 8. Se indica que les corresponde a los cedentes por compra que hicieron del lote de terreno a los Señores Teodoro José Usandivaras y María Eusebia Mercado, mediante boleto de compraventa de fecha 30/06/1978, el cual posee sellado y fue acompañado en autos.

Que con la documentación hasta aquí detallada se encuentra acreditado el nexo jurídico (cesión de derechos posesorios - compraventa) mediante el cual se transmitió la posesión desde los señores Antenor Bernardo Toscano y Beatriz del Valle Montes, como padres, a su hijo - actor en autos-. Respecto a este tipo de instrumentos la jurisprudencia tiene dicho que: "Este tipo de instrumentos - boletos de compraventa y cesión de acciones y derechos de condominio- no prueban el hecho posesorio, pero constituye un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa". (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1 - Juicio: Mure Víctor Raúl c/ José Minetti y CIA. s/ prescripción Adquisitiva - Sentencia N° 219 - Fecha de Sentencia: 05/06/2017 - Doctoras: Ruiz y David).

A su vez el actor presentó diversos instrumentos públicos como ser: acta de nacimiento, de matrimonio, DNI, que acreditan el vínculo padres-hijo que existe entre el actor y los señores Antenor Bernardo Toscano y Beatriz del Valle Montes. Debe destacarse que en todas las actas e instrumentos mencionados el actor y sus padres, registran como domicilio, la mayor extensión donde se encuentra el inmueble objeto de autos, y que dichos instrumentos datan, en su mayoría, de hace más de veinte años.

Que de la lectura del presente proceso, surgen elementos de convicción suficientes para tener por acreditada la posesión veinteañal invocada como fundamento de la acción de prescripción adquisitiva incoada por el Sr. Toscano Marcos Salvador.

Menciono además, que el actor presenta como prueba documental boletas de pago de impuesto inmobiliario y pagos de servicios que datan del año 1988, siendo la más actual presentada del año 2018, momento en que se inició este proceso. Que si bien los recibos del pago de las mismas no se encuentran acreditados de manera completa y continua durante todo el periodo 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 ni de sus padres. Se presume que fueron abonados por quien los tiene en su poder. 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 Ibáñez).

Considero de gran relevancia la prueba de inspección ocular producida en autos, por cuanto el Oficial de Justicia de la localidad de Lules, deja constancia de haber sido recibido en el inmueble objeto de la litis por el actor Sr. Toscano Marcos Salvador. Observa el cartel identificador en el frente del mismo y que se trata de un terreno de aproximadamente 15 metros de frente por 13 metros de fondo. Indica que se trata de una construcción que se divide en tres plantas y posee 11 departamentos, de donde 9 de ellos tienen un dormitorio y baño y otros dos; tienen dos dormitorios y baño. Refiere que están todos alquilados en la actualidad. Señala en su informe que el Sr. Toscano, le indica que es el único locador de las unidades descriptas y único propietario del lugar, porque compró el inmueble en fecha 08/02/2017. Acompaña fotografías.

Por otro lado, se encuentra acreditado también, el cumplimiento del recaudo dispuesto por el Art. 24 inc. b) de la ley N° 14.159, con el plano de mensura para prescripción adquisitiva N°78854/18, 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 y superficie que allí se detallan.

Que teniendo en cuenta las pruebas hasta aquí merituadas considero verosímil la declaración de los testigos ofrecidos en estos autos, quienes en forma concordante manifestaron que el actor ocupa el inmueble objeto de esta litis y que previamente lo hacían sus padres que ahora viven al lado de esta construcción, hace más de cuarenta años conforme surge de autos. Asimismo declararon en forma concordante que el actor construyó los departamentos de donde es locatario.

Que en el caso de autos, 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.) por el Sr. Toscano Marcos Salvador, como continuador de la posesión ejercida por sus padres Antenor Bernardo Toscano y Beatriz del Valle Montes, encontrándose acreditada mediante diversos medios probatorios la posesión animus dominis ejercida desde hace más de 40 años.

Que si bien en los presentes casos la prueba debe ser valorada en forma restrictiva al encontrarse en juego cuestiones de orden público, considero que se encuentra acreditada la posesión, en sus dos elementos (corpus y animus) en forma plena, indubitable y concluyente.

En mérito de lo expuesto, y de acuerdo a lo manifestado por el Agente Fiscal interviniente, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por el Sr. Toscano Marcos Salvador, DNI N° 29.943.781 y declarar adquirido por usucapión el inmueble ubicado en La Rioja N° 36 de la ciudad de Lules, identificado con nomenclatura catastral: Circ. II, Secc. B, Mza. 60B, parcela 4, Padrón 375926, Matrícula 16426, Orden 2039, anotado en el Registro Inmobiliario en la Matrícula F-2998, con una superficie de 205,8682m²; que se encuentra dentro de una mayor extensión.

Que en relación a las costas, estimo prudente imponer las mismas respecto del demandado Oscar Armando Robles por el orden causado, por haber formulado allanamiento a la pretensión en su primera presentación en la primera audiencia, prestando conformidad la actora con tal distribución de costas, considerando por otra parte lo dispuesto en el art. 479 del CPCCT. Las de la Defensoría Oficial que interviniera en representación de los presuntos herederos de los Sres. Teodoro Usandivaras y Carlos Antonio Robles también se fijan por su orden, por cuanto actúa en ejercicio de funciones públicas y carece de facultades para allanarse, ya que ello implicaría un acto de disposición que requeriría poderes especiales, lo cual excede las facultades de la representación necesaria. En cambio sí se imponen a las codemandadas Stella Maris Robles y Analía del Valle Robles por resultar vencidas en su oposición al progreso de la acción, aunque lógicamente en la proporción correspondiente a su eventual porción hereditaria (art. 61 del CPCCT).

Al encontrarse encuadrado este proceso en lo dispuesto en el inc. 3 del Art. 39 de la Ley N° 5.480, no corresponde efectuar por el momento, regulación de honorarios en esta resolución.

Por ello,

RESUELVO

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por el Sr. Toscano Marcos Salvador, DNI N° 29.943.781 y **DECLARAR** adquirido a su favor, a partir del día de la fecha, el dominio del inmueble ubicado en calle La Rioja N° 36 de la ciudad de Lules, identificado con nomenclatura catastral: Circ. II, Secc. B, Mza. 60B, parcela 4, Padrón 375926, Matrícula 16426, Orden 2039, anotado en el Registro Inmobiliario en la Matrícula F-2998, con una superficie de 205,8682m²; que se encuentra dentro de una mayor extensión.

II.- ESTABLECER como fecha de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva el día 08/02/2017.

III.- COSTAS conforme lo considerado.

IV.- Previo pago de los derechos fiscales, honorarios y aportes, **OFÍCIESE** a la Dirección General de Catastro de la Provincia a los efectos de que otorgue vigencia catastral al Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 78854/18 de fecha 12/11/2018, correspondiente al Expediente n° 21571-G-2018 y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y líbrese oficio al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción.

V.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

VI.- La presente resolución es notificada al Agente Fiscal interviniente en este proceso.- CRMDV 4340/18

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 14/04/2025

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>.