

Expediente: 3716/14

Carátula: BLASCO HECTOR PABLO C/ AYALA MARIA ADELINA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 13/08/2026 - 00:00

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

20176145081 - BANCO HIPOTECARIO, -DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, PATRICIA-DEMANDADO/A

30716271648512 - AYALA JOSE, -DEMANDADO/A

30716271648512 - AYALA JOSEFA, -DEMANDADO/A

30716271648512 - AYALA MIGUEL, -DEMANDADO/A

30716271648512 - SUCESTORES DE JUAN AYALA, -DEMANDADO/A

30716271648512 - SUCESTORES PABLO DOMINGO AYALA, -DEMANDADO/A

30716271648512 - SUCESTORES CARMEN AYALA, -DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, MARIA ADELINA-DEMANDADA

27100124187 - BLASCO, ALBA LIDIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27100124187 - BLASCO, RUBEN OMAR-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27100124187 - BLASCO, GUILLERMO DANIEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA RAUL, -HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA NORA DELIA, -HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA FRANCISCO, -HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA MARIA ANGELICA, -HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA JUANA, -HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, CARLOS EDUARDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, JOSÉ-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, NORMA AZUCENA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, ALBERTO ANTONIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, JORGE HORACIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, ARIEL MIGUEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, MARIA ROSA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, ESTER DEL CARMEN-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA, DANIELA ELIZABETH-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MARIN, BERTA NELIDA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - AYALA DE PADILLA, MARIA CRISTINA-DEMANDADO/A

27238555235 - BLASCO, HECTOR PABLO-ACTOR/A

28

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común

15° Nominación

ACTUACIONES N°: 3716/14



H102346336837

JUICIO: "BLASCO HECTOR PABLO c/ AYALA MARIA ADELINA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N° 3716/14.

San Miguel de Tucumán, agosto de 2026

**Y VISTO:** Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "**BLASCO HECTOR PABLO c/ AYALA MARIA ADELINA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**". Expte. N° 3716/14, de cuyo estudio,

**RESULTA:**

En fecha 11/11/2014, se presenta el Sr. Héctor Pablo Blasco, DNI 12.597.259, con domicilio real sito en calle Crisóstomo Álvarez N° 1425 de esta ciudad, con la representación letrada de la abogada María Cleidi Chagra, constituye domicilio procesal y promueve demanda de prescripción adquisitiva de dominio veinteñal, del inmueble ubicado en la localidad de La Ramada de Abajo, Ruta Provincial 317, Departamento Burruyacu, de la Provincia de Tucumán, con el fin de consolidar el derecho que considera tener sobre el mismo.

Respecto del trayecto atravesado hasta la demanda de prescripción, manifiesta que él mismo continúa con la posesión con ánimo de dominio que ejercía su abuelo desde el año 1949, sobre una superficie total de 122.430,645 m<sup>2</sup>, Nomenclatura Catastral: Padrón N° 97513, Matrícula N° 24169, Orden N° 131, Circunscripción 1, Sección K, Lámina 15, Parcela 223, conforme plano de mensura aprobado e inscripto por la Dirección de Catastro, que acompaña con la demanda (plano N° 63.823/12, Expte. N° 3692-A-12).

Ese inmueble formaba parte de la propiedad compuesta por 109 Hectáreas con 39,79 m<sup>2</sup> que pertenecía, según informe de dominio a su abuelo Pablo Ayala Gil, quien contrajo matrimonio con su abuela, María Josefa Haro Ledesma, en el año 1911. De dicha unión, nacieron 9 hijos: Pablo Domingo Ayala; Josefa Ayala; Francisco Ayala; Carmen Ayala; Juan Ayala; Miguel Ayala; José Ayala; Rosa Herminia Ayala y María Adelina Ayala.

Luego de su fallecimiento, los hijos del matrimonio habrían decidido dividir la herencia, quedando para la madre del actor, Rosa Herminia Ayala, el inmueble objeto de la acción, quien junto con su esposo, el Sr. José Blasco padre del accionante, continúa con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del mismo.

Continúa relatando que del matrimonio Blasco/Ayala nacieron cuatro hijos: Héctor Pablo Blasco; Alba Lidia Blasco; Guillermo Daniel Blasco y Rubén Omar Blasco y que la familia se radicó en el inmueble, realizando diversos actos posesorios como la compra de un tractor; la celebración de contratos de arrendamientos; el cultivo de las tierras o construyendo ampliaciones y mejoras en la casa.

Manifiesta que en el año 1993, su madre habría decidido venderle el inmueble y cederle las acciones y derechos posesorios sobre el terreno por el precio de \$6.000. Agrega que en fecha 19/11/1993, celebró un reconocimiento de venta/cesión, del que participaron también sus tres hermanos, prestando su conformidad para la operación.

Por tal motivo, aduce que es él mismo quien continúa con la posesión desde el año 1993 de manera ininterrumpida.

A los fines de demostrar el ánimo de dominio que ejerce, destaca que ha realizado una serie de actos posesorios, a saber: alambrado de parte de la fracción; contratos de arrendamiento; cultivo de la tierra; venta de lo allí cosechado; construcción, conservación y demolición del inmueble; mensura; etc.

Funda su pretensión en derecho, ofrece prueba documental, inspección ocular, informativa y testimonial.

Cumplidos los recaudos legales de presentación en juicio, en fecha 23/04/2015, se ordena librar oficio al Registro Inmobiliario, Catastro Parcelario e Inmuebles Fiscales, a fin de requerir los informes de ley. Asimismo, se dispone librar oficio a la Dirección General de Catastro Parcelario a fin de que informe sobre la última valuación del inmueble en cuestión, a los efectos de calcular el impuesto de justicia que se debe tributar.

El día 13/11/2015, el accionante solicita el avance del juicio y requiere que se libren oficios a Mesa de Entradas Civil en Familia y Sucesiones, a los fines de que informe si se encuentran abiertos los procesos sucesorios de los primeros titulares registrales del inmueble objeto del proceso: Pablo Ayala Gil y María Josefa Haro Ledesma.

En fecha 28/06/2015, ante la consulta sobre la última valuación fiscal del inmueble objeto del proceso, la Dirección de Catastro Parcelario informa además del valor, que la titularidad del inmueble correspondería al Banco Hipotecario Nacional.

En virtud de ello, se ordena correr traslado a la entidad financiera mencionada. Cumplida la notificación, en fecha 16/04/2021, se apersona el abogado Nicolás Terán en representación del Banco Hipotecario y al contestar demanda opone excepción de falta de legitimación pasiva.

A tales efectos sostiene que del informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de Tucumán surge con claridad que su mandante no es dueño del inmueble objeto del juicio, por lo que corresponde que se lo omita del reclamo formulado. Agrega que, en el hipotético caso de que la inclusión del Banco en juicio se hiciera por la existencia de un crédito hipotecario, ello tampoco autoriza a que se lo demande en un juicio de prescripción, pues el derecho real de hipoteca, nada tiene que ver con la titularidad dominial del inmueble gravado.

Subsidiariamente contesta la demanda, allanándose en forma lisa, llana e incondicional al reclamo del Sr. Blasco.

Seguidamente, de la excepción deducida, se ordena dar vista al actor por cinco días.

En fecha 11/05/2021, el accionante contesta traslado y se allana al planteo de falta de legitimación pasiva opuesto por el Banco, atento a que conforme surge del informe del Registro Inmobiliario el Banco no surge como titular registral, pero en la contestación de oficio efectuada se indica que en el folio real el banco era titular y por ello, a fines de evitar nulidades futuras cumplió con lo indicado por el juzgado.

Contestada la vista, se difiere la resolución de la excepción para definitiva.

Posteriormente, el Sr. Blasco solicita que se libre oficio al Juzgado Federal, Secretaría Electoral de la provincia de Tucumán, a los fines de que cumpla con informar el último domicilio registrado de los 9 hijos del titular registral.

Cumplido el informe por parte del Juzgado Federal; requiere que se corra traslado de la demanda a Rosa Herminia Ayala y María Adelina Ayala, únicas herederas legítimas que sobreviven a la fecha del pedido de informes.

Seguidamente, en fecha 26/12/2016, requiere que se libre oficio a mesa de entradas civil en familia y sucesiones, a fin de que informe si se encuentran abiertos los sucesorios de: Pablo Domingo Ayala; Josefa Ayala; Francisco Ayala, Carmen Ayala; Juan Ayala; Miguel Ayala y José Ayala.

El día 06/07/2017, la Sra. Rosa Herminia Ayala, DNI 8.9888.537, domiciliada en calle Pellegrini N° 832 y María Adelina Ayala, DNI 8.982.742, domiciliada en calle Libertad N° 159, se presentan con el patrocinio letrado de la abogada Lucía María Lobo y se allanan a la demanda de prescripción incoada. Reconocen su calidad de “propietario” al haber poseído de manera pacífica e ininterrumpida, pública y pacífica, el inmueble objeto del proceso y en último lugar ofrecen prueba documental.

En fecha 04/10/2017, en virtud de lo informado previamente por Mesa de Entrada Civil en Familia y Sucesiones, requiere que se libre oficio: a) al Juzgado de Familia y Sucesiones de la VII; III; V; IX; II; VIII, a fin de que informen: DNI de los causantes; etapa procesal en que se encuentra la sucesión; declaratoria de herederos si la hubiera; denuncia de bienes y si fue denunciado como parte del acervo hereditario el inmueble padrón 975.131.

El 09/11/2017 el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la 8va Nominación, remite la información sobre la declaratoria de herederos de José Ayala; Miguel Ángel Ayala y María Elvira Llanos.

Posteriormente, el 28/11/2017, la 9na Nominación de Familia y Sucesiones informa la apertura y declaratoria de herederos en las sucesiones de: Francisco Ayala y Juana Menbribe de Ayala.

Posteriormente, se informa sobre la sucesión de Josefa Ayala de García y su declaratoria de herederos.

En fecha 01/11/2018, el Juzgado en Familia y Sucesiones de la 2da Nominación informa sobre las sucesiones de Carmen Ayala y Juan Ayala.

Finalmente, luego de realizar las averiguaciones pertinentes, el día 05/12/2019, el Sr. Blasco solicita que se haga lugar a la solicitud de publicación de edictos a fin de que, en caso de que corresponda, se dé intervención al Defensor de Ausentes que por turno corresponda.

A continuación, en fecha 12/03/2020, el accionante detalla: **superficie** (122.430,645 m²), **linderos** (al norte con Ruta Provincial N° 317, al sur con camino vecinal, al oeste con René Marcos Pilot y al este con María Ayala) y **medidas** (del punto 1 al 2 94,23 m de fondo; del punto 2 al 3 1299,05 m lateral este; del 3 al 4 94,2307 m de frente y del 4 al 1 1299,50 m lateral oeste), que componen la fracción del inmueble que pretende prescribir.

En fecha 16/03/2022, se remiten las actuaciones a la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la 3ra Nominación, a cargo de la Defensora subrogante María del Pilar Lau, en dos cuerpos con 284 fs., que contesta demanda el 21/03/2022.

La Defensora se presenta por los sucesores de Juan Ayala; Carmen Ayala; Pablo Domingo Ayala, Miguel Ayala, Josefa Ayala y José Ayala y/o sus herederos y/o a quienes se considerasen con derechos, ausentes en autos. En esta oportunidad, luego de formular las negativas de rigor, procede a relatar lo que considera como la verdad de los hechos y sostiene que de la prueba documental adjuntada por la parte actora no surge la acreditación de los actos posesorios exigidos por el tiempo que establece la ley.

En este sentido, expresa que no se colige, en forma indubitable, el pago de servicios e impuestos, dato relevante a los fines de probar la posesión apta para operar la prescripción adquisitiva.

Señala que la mera invocación de la realización de actos posesorios es insuficiente para acreditar el hecho de la posesión, puesto que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “*animus domini*”, como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por

prescripción.

Funda su contestación en derecho, cita doctrina y jurisprudencia y se opone a la incorporación de nueva documental por parte del actor.

Ante el fallecimiento de la Sra. Rosa Herminia Ayala, se suspende el trámite del juicio y se ordena librar oficio a Mesa de Entradas Civil, a fin de que informe si se encuentra iniciado el sucesorio de la difunta.

Constatado lo anterior, se cita a: Alba Lidia Blasco; Rubén Omar Blasco y Guillermo Daniel Blasco (apoderado común), herederos denunciados, a fin de que en el perentorio término de seis días se apersonen a estar a derecho en la presente causa, bajo apercibimiento de rebeldía.

Cursadas las notificaciones pertinentes, en fecha 10/03/2023, se apersonan Alba Lidia Blasco, Rubén Omar Blasco y Guillermo Daniel Blasco, herederos de la Sra. Rosa Herminia Ayala, con el patrocinio letrado de la abogada Carmen Silvia Medina; constituyen domicilio procesal, ratifican en todos sus términos lo actuado por su madre previamente y con ello, el allanamiento formulado.

En fecha 31/05/2023, se dispone la apertura de la causa a prueba, se concede un plazo para cumplir con el ofrecimiento y se convoca a las partes a fin de celebrar la Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas, a realizarse a través de la plataforma ZOOM.

Posteriormente, al desprenderse de las constancias de autos que, en fecha 02/08/2021 la parte actora peticiona se tenga por incontestada la demanda por los herederos de Francisco Ayala y al no haberse practicado esas notificaciones, se deja sin efecto la apertura a pruebas y se ordena notificar a los herederos, Norma Azucena Ayala, Alberto Antonio Ayala, Jorge Horacio Ayala, Ariel Miguel Ayala, María Rosa Ayala, Daniel Omar Ayala, Ester del Carmen Ayala, Walter Gustavo Ayala, Daniela Elizabeth Ayala y Berta Nélida Marin.

Cumplida la notificación y encontrándose vencido el plazo para contestar demanda, el Sr. Blasco reclama que se reabran los términos suspendidos y la apertura a prueba del juicio.

En ese estado, mediante providencia de fecha 12/06/2024, se tiene por incontestada la demanda por los herederos de José Ayala: Norma Azucena Ayala, Alberto Antonio Ayala, Jorge Horacio Ayala, Ariel Miguel Ayala, Maria Rosa Ayala, Ester Del Carmen Ayala, Daniela Elizabeth Ayala y Berta Nélida Marin. Asimismo, se ordena la reapertura de los términos suspendidos por proveído de fecha 18/11/2023 y la apertura de la causa a prueba, concediendo a las partes un plazo de diez días para ofrecer todos los medios de los que intentasen valerse.

Además de ello, se realiza la convocatoria a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba.

En fecha 06/08/2024, el actor denuncia la colocación del cartel indicativo reglamentario, lo que se constata mediante inspección ocular de fecha 25/09/2024 (cuaderno de prueba A4).

El día 26/08/2024, tiene lugar la Primera Audiencia, con la presencia del actor Hector Pablo Blasco, junto a su letrada patrocinante Dra. María Cleidi Chagra; los Sres. Guillermo Daniel Blasco, Alba Lidia Blasco y Rubén Omar Blasco junto a su letrada patrocinante Dra. Carmen Silvia Medina; la Defensoría Oficial Civil y Comercial IIIa Nominación en representación de los sucesores de Juan Ayala, Carmen Ayala, Pablo Domingo Ayala, Miguel Ayala, Josefa Ayala y José Ayala y en representación de Banco Hipotecario, el Dr. Nicolás Terán.

Abierto el acto, al no ser posible una conciliación, se proveen las pruebas ofrecidas formándose los siguientes cuadernillos: **PRUEBAS OFRECIDAS POR EL ACTOR: A1 - DOCUMENTAL; A2 - INFORMATIVA:** Se libran oficios a: Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán y Registro de Estado Civil y Capacidad de las Personas; **A3 - TESTIMONIAL:** Se cita a: 1) Juan Carlos Ledesma; 2) José Durval Córdoba; 3) Emiliano Miguez; 4) José Antonio Martínez y 5) Julia Aída Martín. Asimismo, quedan ofrecidos como testigos sustitutos: Oscar Eduardo Santillán y Eugenio Andrés Cravero; **A4 - INSPECCIÓN OCULAR E INFORME VECINAL; A5 - PERICIAL ARQUITECTÓNICA:** resulta sorteado el perito Miguel Angel Bustamante; **A6 - ABSOLUCIÓN DE POSICIONES:** Se cita a Rubén Omar Blasco. **PRUEBAS OFRECIDAS POR ALBA LIDIA BLASCO, RUBÉN OMAR BLASCO Y GUILLERMO DANIEL BLASCO: D1 - DOCUMENTAL. PRUEBAS OFRECIDAS POR SUCESORES DE JUAN AYALA; CARMEN AYALA, PABLO DOMINGO AYALA, MIGUEL AYALA, JOSEFA AYALA y JOSÉ AYALA: C1 - INSTRUMENTAL; PRUEBAS OFRECIDAS POR LA CODEMANDADA BANCO HIPOTECARIO: B1 - DOCUMENTAL Y CONSTANCIAS DE AUTOS.**

Para concluir el acto, la Magistrada dicta el despacho Saneador conforme al artículo 451 CPCC respecto a que todos los planteos han sido resueltos en audiencia y que todo lo que ha sucedido desde que se inició el proceso judicial hasta esa fecha, no es susceptible de planteo alguno por las partes.

Con las demás pruebas producidas, en fecha 11/02/2025, se realiza la Segunda Audiencia de producción de pruebas y Conclusión de la causa para definitiva. Abierto el acto, se recibió la declaración de los testigos propuestos en el cuaderno de pruebas A3: Juan Carlos Ledesma; José Durval Córdoba, Emiliano Miguez; José Antonio Martínez y Eugenio Andrés Cravero.

En primer término, prestó declaración testimonial Juan Carlos Ledesma, quien manifestó haber sido criado desde aproximadamente los diez años por Rosa, madre del actor Héctor Pablo Blasco, y que considera a este último y a sus hermanos Guillermo, Rubén y Alba como hermanos. Expuso que vivió junto con la familia Blasco en el inmueble ubicado en la localidad de La Ramada de Abajo, por aproximadamente 15 años, donde residían Rosa, José “Pepe” Blasco y sus cuatro hijos, entre ellos el actor.

Señaló que, cuando él mismo se trasladó a la ciudad, permanecieron en el lugar Héctor, Guillermo y Rubén Blasco, aunque no pudo precisar la fecha en que ello ocurrió. Asimismo, expresó que tenía conocimiento, por comentarios, de que Rosa había vendido la finca a Héctor Pablo Blasco, sin poder indicar una fecha concreta. Finalmente, refirió que tiene un pariente (sobrino) en la zona y que, por él sabe que el actor arrienda actualmente las tierras que integran el inmueble.

A continuación, declaró José Durbal Córdoba, quien manifestó mantener una relación de amistad con los integrantes de la familia Blasco. Expuso que conoció el inmueble ubicado en La Ramada de Abajo, sobre la Ruta Provincial N° 317, aproximadamente durante la década de 1980, debido a que trabajaba con José Blasco, padre del actor, realizando tareas de siembra en la finca. Señaló que, por entonces, residían allí los padres y los hermanos Blasco que trabajaban en el campo y que, según comentarios de la familia, la madre habría vendido el inmueble a Héctor Pablo Blasco en el año 1993. Agregó que, con posterioridad, concurrió al predio por pedido del actor, quien le encomendó controlar las cosechas obtenidas por los arrendatarios. Finalmente, manifestó que tenía conocimiento de que Héctor Pablo Blasco arrendaba las tierras para su explotación agrícola.

Seguidamente, se da la palabra a Emiliano Míguez, quien manifestó residir en La Ramada de Abajo desde los quince años y conocer a Héctor Pablo Blasco por ser vecino de la zona. Expresó que conoce el inmueble ubicado sobre la Ruta Provincial N° 317 y que, según lo transmitido por sus padres y lo conocido en el vecindario, pertenecía a la familia Blasco. Asimismo, señaló que actualmente el predio es arrendado y explotado mediante siembra por terceras personas,

circunstancia que conoce por vivir en las inmediaciones.

Luego, José Antonio Martínez, propietario de un inmueble vecino y residente en la zona desde 1962, manifestó conocer a Héctor Pablo Blasco y al predio objeto del proceso por haberse criado en sus inmediaciones. Señaló que el actor residió allí junto con sus padres y que posteriormente su madre celebró con él un contrato de arrendamiento para explotar el campo mediante siembra. Preciso que el contrato data del año 1993, tenía una duración de cuatro años y que continuó ocupando el predio durante dos o tres años más sin contrato escrito. Agregó que, cuando comenzó el arrendamiento, en el lugar solo permanecían restos de la antigua vivienda familiar y que actualmente observa cultivos en el inmueble. Finalmente, al serle exhibido el contrato de arrendamiento acompañado a la causa, reconoció como propia la firma inserta en él.

En último lugar, Eugenio Andrés Cravero manifestó conocer a la familia Blasco por haber colaborado durante su juventud con la actividad comercial de su padre, realizando entregas de mercaderías en el inmueble de La Ramada de Abajo. Refirió que, en un primer momento, era recibido por José Blasco y que también tuvo trato con Héctor Pablo Blasco y algunos de sus hermanos. Agregó que, durante la década de 1990, regresó al predio y las personas que entonces lo arrendaban le informaron que pertenecía a Héctor Blasco. Señaló que esta circunstancia le fue posteriormente confirmada por Rubén Blasco, quien manifestó que el ahora accionante se ocupaba del campo y lo mantenía arrendado desde hacía tiempo.

Culminadas las declaraciones, la Dra. Acosta Defensora de Ausentes, formula tacha de testigo sobre la persona y los dichos del Sr. Juan Carlos Ledesma, en relación a su cercanía con la familia y al hecho de que en su relato reitera que tiene conocimiento de las situaciones por “comentarios” o “dichos” de terceros.

Por otra parte, en relación a los Sres. Córdoba y Cravero, también cuestiona el hecho de que manifiestan conocer los hechos por comentarios externos.

Corrido el traslado correspondiente, la Dra. Chagra responde que su relación personal resulta importante para determinar el plazo de tiempo de la posesión y que en zonas rurales como la del presente caso, es normal que las personas conozcan las situaciones de propiedad a través de los comentarios de vecinos. Con respecto a Córdoba destaca que el testigo trabajó en el inmueble indicado, mientras que el Sr. Cravero tomó conocimiento de los hechos directamente de los hermanos del actor.

Contestada la tacha, se reserva la incidencia para su valoración en instancia definitiva.

Posteriormente, el Sr. Rubén Omar Blasco absuelve posiciones según el pliego propuesto por la parte actora. Reconoce que sus padres residieron, sembraron y cosecharon en el inmueble ubicado en La Ramada de Abajo, sobre la Ruta Provincial N° 317, y que él nació y vivió allí con ellos. Admitió que su madre, Rosa Herminia Ayala, vendió el predio a Héctor Pablo Blasco y que, en junio de 1993, él y sus hermanos Alba Lidia y Guillermo Daniel Blasco reconocieron dicha operación. Asimismo, afirmó que sus padres permanecieron en el inmueble hasta 1993 y que, desde ese año, Héctor Pablo Blasco continuó ejerciendo su posesión. Finalmente, reconoció que este último demolió la vivienda existente para ampliar la superficie cultivable y que actualmente arrienda el campo para su explotación agrícola.

En último lugar, el actor realiza una última declaración. Manifiesta que sus abuelos adquirieron el inmueble al Banco Hipotecario con motivo de la colonización de La Ramada de Abajo iniciada en 1939 y que, tras el fallecimiento de su abuelo en 1970, las tierras fueron divididas provisoriamente entre los integrantes de la familia. Expuso que, luego del fallecimiento de su abuela en 1982, su

grupo familiar ocupó la fracción donde se encontraba la vivienda y que, en 1993, al trasladarse sus padres a San Miguel de Tucumán por razones de salud, adquirió de sus progenitores esa porción. Añade que desde entonces arrienda el inmueble a distintas personas y que actualmente se encuentra a cargo del hijo de un primo. Finalmente, señala que carece de título instrumentado debido a la confianza y a los acuerdos familiares, pero que su posesión nunca fue discutida por los restantes integrantes de la familia.

Con ello, se dio por concluido el plazo probatorio y se efectuó el informe del actuario, recopilando las pruebas producidas y ordenando la agregación de los cuadernos de prueba al expediente principal. Seguidamente, y en conformidad con las letradas presentes, se habilita el plazo común de 6 (seis) días para que las partes presenten sus alegatos.

En primer lugar, el Banco Hipotecario reitera en su alegato que no es ni fue dueño del inmueble objeto del proceso, por lo que no puede ser sujeto pasivo del reclamo.

Por su parte, el actor remarca la presencia de documentación tal como la ratificación de la compra efectuada por el que suscribe el 22 de junio de 1993, fotografías antiguas del lugar, contrato de arriendo, boletas de impuestos inmobiliarios; con el fin de reafirmar su posición respecto del carácter continuo y público de la posesión.

Destaca que de la prueba informativa es posible concluir que el padrón pertenece al que suscribe como contribuyente (Blasco); paga los impuestos de renta provincial desde el día 16/05/2012, que el padrón de origen es el N° 97513 que registra como anterior contribuyente al Banco Hipotecario SA, quien se allanó en autos.

Argumenta que de la inspección ocular se desprende que ingresa a la propiedad libremente sin ningún inconveniente, que el inmueble se encuentra sembrado actualmente con avena y que allí existe un monolito en memoria de su padre. Asimismo, afirma que los vecinos lo conocen como poseedor e incluso recuerdan la posesión por parte de sus abuelos.

Por otro lado, observa que de la pericia arquitectónica resulta que la piedra que constituye el monumento monolito data desde hace 25 años y se trataría de un acto acabadamente posesorio, corroborado por las declaraciones de los testigos que, a su juicio, brindaron claridad sobre la situación del inmueble.

A su turno, Rubén Omar Blasco, Alba Lidia Blasco y Guillermo Daniel Blasco, en representación de Rosa Herminia Ayala, con el patrocinio de la letrada Carmen Silvia Medina, presentan su alegato. En tal sentido, ratifican el allanamiento a la pretensión deducida por el Sr. Héctor Pablo Blasco, su hermano.

Por último, la representante de la Defensoría de Ausentes, plantea que la parte actora no logró demostrar el corpus y el animus, que permitan concluir en forma contundente indubitable que la parte actora hubiera ejercido la posesión real del bien, por el término de 20 años, conforme el plazo exigido por el art. 1899 del CCyC.

Arguye que la prueba documental adjuntada por la parte actora es insuficiente para acreditar la posesión por el periodo de 20 años exigido por la ley; que con la prueba informativa ofrecida y producida tampoco pudo acreditarla y que no se configura la llamada prueba compuesta necesaria en este tipo de juicio.

Sobre la pericia arquitectónica, resalta que dicha prueba sólo da cuenta de la existencia de un monolito, monumento o construcción similar y con respecto a la Testimonial y Absolución de Posiciones, considera que tanto las declaraciones de los testigos, como la absolución de posiciones,

no permiten acreditar los extremos de hecho mencionados en la demanda.

Producidos los alegatos, se ordena practicar planilla fiscal y dar vista al Ministerio Público Fiscal, a fin de que emita dictamen sobre la cuestión de fondo.

En fecha 11/09/2025 se deja constancia de la inscripción definitiva de la anotación preventiva de litis sobre la matrícula B-01973.

Posteriormente, se incorpora al Expediente el dictamen fiscal en el que la funcionaria concluye: *“Del análisis del expediente digital se desprende que la actora ha dado cabal cumplimiento de los requisitos exigidos legal y/o pretorianamente para la viabilidad de la acción que el interés público se encuentra debidamente tutelado en el caso y que V.S. puede proceder al dictado de la sentencia definitiva, dirimiendo los derechos de las partes”*.

Cumplido con ello, los autos son llamados a despacho para resolver en fecha 07/10/2025.

Con los autos a la vista, la proveyente advierte que restan elementos necesarios para la resolución del proceso, en tanto que del plano de mensura aprobado (N° 63823/12) no se desprenden suficientes datos registrales que permitan identificar al inmueble de manera inequívoca. Por ese motivo, en uso de las facultades conferidas por el art. 135 inc. 4 del CPCC y en virtud de lo dispuesto por el art. 1902 CCyC (último párrafo) dispuso como medida de mejor proveer: librar oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán a fin de que remita un informe de dominio actualizado, con antecedentes de titularidad dominial, correspondiente a la Matrícula B-01973 (Burruyacu), y el padrón catastral correspondiente a tal matrícula y librar oficio a la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, a fin de que remita informe respecto de los antecedentes dominiales vinculados al Plano de Mensura N° 63823/12.

Cumplidas las medidas previas, en fecha 15/04/2026 se reabren los términos suspendidos para dictar sentencia.

## **CONSIDERANDO:**

### **1. Los hechos. Las pretensiones.**

En fecha 11/11/2014 se presenta el Sr. Héctor Pablo Blasco y promueve demanda de prescripción adquisitiva larga respecto de una fracción del inmueble ubicado en La Ramada de Abajo, sobre la Ruta Provincial N° 317, departamento Burruyacu, provincia de Tucumán, identificada con Padrón N° 97.513, Matrícula Catastral N° 24.169, Orden N° 131, Circunscripción I, Sección K, Lámina 15, Parcela 223 y vinculada registralmente con la Matrícula B-01973 (Burruyacu).

La fracción pretendida posee, según el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 63.823/12, una superficie de 122.430,645 m², equivalente a 12 ha 2.430,645 m², y forma parte de un inmueble de mayor extensión. Además, conforme al referido plano, linda: **al norte**, con la Ruta Provincial N° 317; **al sur**, con camino vecinal; **al oeste**, con la propiedad de René Marcos Pilot; y **al este**, con la de María Ayala.

El actor sostiene que continúa la posesión con ánimo de dueño iniciada por su abuelo Pablo Ayala Gil desde el año 1949. Relata que, luego del fallecimiento de este último, sus hijos habrían dividido de común acuerdo las tierras que integraban la herencia, correspondiendo a su madre, Rosa Herminia Ayala, la fracción objeto de este proceso. Agrega que aquella continuó ejerciendo la posesión junto con su esposo José Blasco y sus hijos Héctor Pablo, Alba Lidia, Guillermo Daniel y Rubén Omar Blasco, quienes residieron en el inmueble y lo destinaron a la explotación agrícola.

Refiere que en el año 1993 su madre le vendió el inmueble y le cedió las acciones y derechos posesorios a cambio de la suma de \$6.000. Señala que dicha operación fue reconocida el

19/11/1993 mediante un instrumento en el cual sus tres hermanos prestaron conformidad. Afirma que, desde entonces, ejerce la posesión exclusiva, pública, pacífica, continua e ininterrumpida de la fracción con ánimo de dueño.

Aduce haber exteriorizado dicha posesión mediante la realización de diversos actos materiales, entre los que menciona el alambrado de parte del terreno, la celebración de contratos de arrendamiento, el cultivo y la explotación agrícola, la venta de las cosechas, la construcción, conservación y posterior demolición de la vivienda existente, la realización de mejoras y la confección del plano de mensura.

Promovida la acción, se efectuaron averiguaciones destinadas a individualizar y citar a los sucesores de Pablo Ayala Gil y María Josefa Haro Ledesma. En ese contexto, y a partir de la información proporcionada inicialmente por la Dirección General de Catastro, se corrió traslado de la demanda al Banco Hipotecario S.A. La entidad compareció y opuso excepción de falta de legitimación pasiva, argumentando que no reviste ni revistió la calidad de titular dominial del inmueble y que la eventual existencia de un derecho real de hipoteca tampoco justificaría su intervención como demandada. Subsidiariamente, se allanó en forma lisa, llana e incondicional a la pretensión adquisitiva. Corrido el pertinente traslado, el actor se allanó a la excepción, cuya resolución fue diferida para definitiva.

Por su parte, Rosa Herminia Ayala y María Adelina Ayala comparecieron y se allanaron a la demanda. Fallecida la primera, se presentaron sus herederos Alba Lidia Blasco, Rubén Omar Blasco y Guillermo Daniel Blasco, quienes ratificaron lo actuado por su madre y mantuvieron el allanamiento formulado.

Por otro lado, la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la 3a Nominación, interviniente en representación de personas ausentes que pudieran considerarse con derechos sobre el inmueble, contesta demanda y se opone al reclamo del Sr. Blasco, negando la aptitud de la prueba producida para demostrar actos posesorios ejercidos con ánimo de dueño durante el plazo legal.

Con las pruebas producidas y presentados los alegatos, el Ministerio Público Fiscal dictaminó que se encontraban cumplidos los requisitos necesarios para la viabilidad de la acción.

En este marco, tengo para mí que la controversia principal consiste en determinar si el Sr. Héctor Pablo Blasco acreditó de manera suficiente el ejercicio de la posesión sobre la fracción de 122.430,645 m<sup>2</sup> individualizada en el Plano de Mensura N° 63.823/12, de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo de veinte años exigido por la ley.

Con ello en mente, cabe recordar que los jueces deben valorar separadamente las cuestiones planteadas y solo se encuentran obligados a considerar aquellas que resulten relevantes para la solución del conflicto (art. 214, inc. 5, CPCC). En consecuencia, serán ponderados los elementos probatorios conducentes para dilucidar los aspectos controvertidos en autos.

## **2. Aplicación temporal de la norma.**

Entrando al análisis de la pretensión, resulta necesario determinar preliminarmente la normativa sustancial aplicable, teniendo en cuenta que la demanda fue promovida el 11/11/2014 y que, durante la tramitación del proceso, entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación.

A partir del 01/08/2015 comenzó a regir el nuevo Código Civil y Comercial, cuyo art. 7 dispone: “*A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario*”.

De acuerdo con dicha regla, las relaciones o situaciones jurídicas constituidas o extinguidas bajo la vigencia de la legislación anterior se rigen por esta última. En el caso, el primer acto objetivo que permite tener por iniciada la posesión personal de Héctor Pablo Blasco es el contrato de arrendamiento celebrado el 10/11/1993. Por consiguiente, de encontrarse acreditada la continuidad de esa posesión con los caracteres exigidos por la ley, el plazo de veinte años habría quedado cumplido el 10/11/2013, antes de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial.

Como señala Kemelmajer de Carlucci, *"...la solución es razonable: la ley anterior fue la que creó la expectativa de que en ese período: el poseedor adquiriría el derecho real. Entre los sistemas posibles el legislador optó por el que, en principio, respeta la confianza:...del poseedor, de que adquirirá el derecho en el lapso determinado por la ley"* (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 71).

En consecuencia, la adquisición del derecho real debe juzgarse conforme a los arts. 3947, 4015, 4016 y concordantes del Código Civil Velezano, sin perjuicio de considerar las disposiciones del Código Civil y Comercial como fuente interpretativa en cuanto receptan principios ya desarrollados por la doctrina y la jurisprudencia.

Ahora bien, en referencia a la aplicación de las normas de carácter adjetivo, estimo pertinente dejar sentado que, en fecha 01/11/2022 entraron en vigencia las disposiciones procesales contenidas en el nuevo Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Tucumán (en adelante CPCC), cuyas disposiciones deben ser aplicadas a todos los juicios iniciados a partir de esa fecha y a los juicios pendientes y en curso, como el de autos, pero *"con excepción de los trámites, diligencias, plazos y etapas procesales que hayan tenido principio de ejecución o empezado su curso"* que se regirán por las disposiciones hasta entonces aplicables, según lo dispone el Art. 822.

En consonancia con ello, el proceso se acogió a lo indicado por el nuevo Código Procesal Civil y Comercial a partir de la apertura a prueba, luego de notificados todos los posibles interesados.

### **3. Excepción de falta de legitimación pasiva.**

En este punto, corresponde examinar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el Banco Hipotecario SA, cuyo tratamiento fue diferido para esta oportunidad.

Al respecto, cabe recordar que la legitimación para obrar constituye un requisito intrínseco de admisibilidad de la pretensión y exige que exista coincidencia entre las personas que efectivamente intervienen en el proceso y aquellas a quienes el ordenamiento jurídico habilita para pretender (legitimación activa) o contradecir (legitimación pasiva) respecto de la relación jurídica sustancial debatida (cfr. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1990, T. I, p. 406).

En igual sentido, la Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha expresado que: *"la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda, de tal suerte que para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo del asunto, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes —actora o demandada— sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; estas últimas son las 'justas partes' o las 'partes legítimas'"* (CSJT, Sala Laboral y Contencioso Administrativo, sentencia N° 1477, Fecha: 28/09/2017).

En casos como el de autos, la legitimación activa corresponde a quien invoca el ejercicio de la posesión y pretende obtener el reconocimiento del derecho real adquirido por el transcurso del tiempo. Por su parte, la legitimación pasiva recae, principalmente, en el titular registral del dominio y, en su caso, en quienes aparezcan con derechos sobre el inmueble, a fin de garantizar el carácter contencioso del proceso y el debido ejercicio del derecho de defensa, conforme lo establecido por el

artículo 24 de la Ley N° 14.159.

En el caso, la intervención del Banco Hipotecario SA tuvo origen en el informe remitido inicialmente por la Dirección General de Catastro Parcelario, en el cual se indicaba que la titularidad del inmueble correspondía a dicha entidad.

Al comparecer al proceso, la entidad financiera citada opuso excepción de falta de legitimación pasiva y aclaró que su vinculación con el inmueble se originó a partir de la constitución de una hipoteca, con lo que no reviste calidad de titular dominial del inmueble. Subsidiariamente, se allanó en forma lisa, llana e incondicional a la pretensión del actor.

Corrido el pertinente traslado, el Sr. Blasco se allanó a la excepción interpuesta y al resultar dilucidada la cuestión de la titularidad conforme los resultados de las medidas para mejor proveer ordenadas posteriormente, se sigue que no existe un vínculo real vigente que justifique la intervención del Banco Hipotecario como sujeto pasivo de la acción.

**Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el Banco Hipotecario SA.**

#### **4. Encuadre jurídico. Prescripción adquisitiva.**

La pretensión deducida persigue la declaración de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva larga o usucapión, instituto que constituye un modo originario de adquirir un derecho real mediante el ejercicio de la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de la cosa durante el plazo fijado por la ley.

En el caso bajo análisis, como ya se dijo al tratar la aplicación temporal del derecho, corresponde considerar que el actor invoca el inicio de su posesión exclusiva en el año 1993 y que, de resultar acreditados los extremos alegados, el plazo de veinte años habría quedado cumplido durante el año 2013, esto es, durante la vigencia del Código Civil velezano.

Con ello presente, el artículo 3.947 CC establecía que los derechos reales y personales se adquieren y se pierden por la prescripción, definiéndola como un medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo. En particular, el artículo 4.015 CC disponía la posibilidad de adquirir el dominio de un inmueble por la posesión continua durante veinte años, con ánimo de tenerlas para sí, sin necesidad de título ni buena fe por parte del poseedor.

El Código Civil velezano receptaba entonces una concepción dualista de la posesión, integrada por dos elementos esenciales: el *corpus*, entendido como el poder material o de hecho ejercido sobre la cosa, y el *animus domini*, consistente en la intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad y comportarse respecto de ella como dueño, sin reconocer en otra persona un señorío superior.

Asimismo, al constituir un medio excepcional de adquisición de dominio, pues al mismo tiempo que consolida originariamente el dominio en cabeza del poseedor provoca la extinción del derecho del anterior propietario, en ambos regímenes legales se encuentra comprometido el orden público, circunstancia que impone una interpretación estricta de sus presupuestos y una apreciación rigurosa del material probatorio.

En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia de nuestro máximo tribunal al señalar que, frente al carácter excepcional de este modo de adquisición del dominio, la prueba debe apreciarse con criterio estricto y conducir a una convicción insospechable acerca del cumplimiento de los requisitos legales (cfr. CSJT, sentencia N° 1023, Fecha: 23/12/1997).

La carga de acreditar tales presupuestos pesa sobre la parte actora, conforme a los principios generales en materia probatoria y al carácter necesariamente contencioso del proceso establecido por el artículo 24 de la Ley N° 14.159.

A tales efectos, en este tipo de juicios la acreditación de la posesión veinteañal no suele surgir de un solo elemento aislado, sino de lo que la doctrina y la jurisprudencia denominan prueba compuesta; es decir, de la convergencia de diversos medios de prueba que, analizados en forma integral y concordante, permiten al juzgador alcanzar convicción suficiente acerca de la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida a título de dueño por el término legal.

En esa línea, si bien la prueba testimonial reviste singular importancia en atención a la naturaleza de los hechos que se procura demostrar, no puede erigirse, por sí sola, en sustento exclusivo de la pretensión. Es menester que se encuentre corroborada por otros elementos objetivos, tales como documentación, informes, inspección ocular, constancias de mejoras, cerramientos, cultivos, pago de tributos o servicios, entre otros indicios. Del mismo modo, el pago de impuestos, tasas o contribuciones constituye un elemento de apreciable valor indiciario, aunque no configura actualmente un recaudo autónomo e ineludible; por ende, su ausencia no conduce sin más al rechazo de la demanda, si el resto del material probatorio resulta apto para demostrar los presupuestos de la usucapión. Tampoco es imprescindible que las pruebas abarquen en forma puntual cada año del lapso legal, pero sí deben exteriorizar el ejercicio de la posesión durante una porción sustancial del período, de modo tal que razonablemente pueda inferirse su continuidad por el plazo de veinte años.

**Establecidos estos parámetros, corresponde examinar si las pruebas incorporadas a la causa, valoradas integralmente y conforme a las reglas de la sana crítica racional, resultan idóneas para tener por acreditado que Héctor Pablo Blasco ejerció sobre la fracción individualizada en el Plano de Mensura N° 63.823/12 una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con *corpus* y *animus domini*, durante el plazo de veinte años exigido por los artículos 4.015 y 4.016 del Código Civil.**

##### **5. Análisis del caso. Valoración de la prueba. Tacha de testigos.**

En el caso bajo análisis, el actor pretende que se declare adquirido por prescripción el dominio de la fracción de un inmueble descrito en su demanda, ubicada en La Ramada de Abajo, sobre la Ruta Provincial N° 317, departamento Burruyacu, Provincia de Tucumán, alegando haber ejercido sobre ella una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, durante un período superior a veinte años.

Como cuestión preliminar, corresponde señalar que las medidas para mejor proveer ordenadas, permitieron individualizar de manera suficiente el objeto litigioso. En efecto, los informes remitidos por la Dirección General de Catastro y el Registro Inmobiliario permiten vincular la fracción delimitada, cuya superficie mensurada es de 122.430,645 m<sup>2</sup>, identificada mediante Plano de Mensura N° 63.823/12, con el inmueble de mayor extensión inscripto en la Matrícula Registral B-01973 y con el Padrón Catastral N° 97.513.

Sentado ello, de los antecedentes dominiales surge que el inmueble de mayor extensión se encuentra inscripto a nombre de Pablo Ayala, abuelo materno del actor. Según el relato formulado en la demanda y las declaraciones de los herederos de Ayala, luego del fallecimiento del titular registral, los nueve hijos del matrimonio habrían distribuido materialmente las tierras, correspondiendo a Rosa Herminia Ayala, madre de Héctor Pablo Blasco, la fracción objeto de este proceso.

Sin embargo, dicha división familiar no se encuentra acreditada mediante partición sucesoria, instrumento escrito, plano de división ni otro elemento objetivo que permita tener por probado, con

suficiente certeza, su alcance jurídico y material. En consecuencia, no corresponde afirmar que Rosa Herminia Ayala hubiera adquirido el dominio de la fracción como consecuencia de aquel acuerdo.

Ahora bien, lo cierto es que es posible valorar los actos materiales y jurídicos realizados por ella en calidad de poseedora exclusiva de la fracción correspondiente al inmueble. En particular, se incorpora al expediente un documento de solicitud de compra de un tractor para la explotación agrícola en el predio, realizada por el Sr. José Blasco, padre del accionante y esposo de Rosa Herminia Ayala, de fecha 25/08/1983.

Además, existe un contrato de arrendamiento de fecha 27/09/1983, celebrado entre la Sra. Ayala y un tercero, en el que se describe detalladamente la fracción del inmueble, sus linderos y las construcciones existentes en el mismo. Tal contrato constituye un indicio objetivo y temporalmente relevante de que, al menos desde entonces (1983), la madre del actor ejercía las facultades de administración y aprovechamiento económico sobre esa porción del terreno, con exclusión de sus hermanos y en carácter de dueña.

Resulta concordante con lo relatado, la absolución de posiciones de Rubén Omar Blasco (hermano del actor), quien reconoció que sus padres vivieron, sembraron y cosecharon en el predio, así como la continuidad de la explotación agrícola por parte del actor. El citado manifestó además que su hermano demolió la antigua vivienda para ampliar la superficie destinada al cultivo.

Posteriormente, luego del traslado de sus padres a la ciudad de San Miguel de Tucumán, Héctor Pablo Blasco habría asumido durante el año 1993 la posesión personal de la fracción y continuado su explotación agrícola. Si bien el contrato de cesión-venta instrumentado en el año 2014 reconoce retrospectivamente una operación celebrada entre el actor y Rosa Herminia Ayala durante 1993, el primer elemento objetivo que permite determinar con precisión el comienzo de la posesión ejercida por Blasco en nombre propio es el contrato de arrendamiento de fecha 10/11/1993, celebrado por este último, en carácter de arrendador, con José Antonio Martínez.

En efecto, José Antonio Martínez reconoció como propia la firma inserta en el contrato y confirmó que Héctor Pablo Blasco le entregó el campo para su explotación agrícola; que el arrendamiento tenía una duración de cuatro años y que continuó sembrando el inmueble durante dos o tres años más, aún después de concluido el plazo instrumentado.

Dicho esto, tengo presente que, para resolver la pretensión no resulta necesario recurrir a la accesión de posesiones entre la suya y la de su madre, al haberse producido elementos que permiten situar el comienzo de la posesión personal de Héctor Pablo Blasco a partir del año 1993.

Tal instrumento aparece acompañado por otros elementos de prueba, que analizados de manera conjunta otorgan verosimilitud al reclamo interpuesto. En este sentido, la declaración de Martínez adquiere singular relevancia porque no sólo participó personalmente en la relación contractual referida, sino que además manifestó ser propietario de un inmueble vecino, haberse criado en la zona desde su nacimiento y conocer tanto al actor como al predio objeto del proceso.

A este testimonio se añade el de José Durbal Córdoba, quien manifestó que, luego de 1993, concurrió al inmueble por encargo de Blasco para controlar las cosechas obtenidas por los arrendatarios y verificar la cantidad de granos extraídos y el porcentaje que correspondía al actor como consecuencia del arrendamiento.

Por su parte, Eugenio Andrés Cravero declaró que conoció a la familia Blasco por haber concurrido al predio para entregar mercaderías y que, durante la década de 1990, regresó al inmueble y que las

personas que entonces lo explotaban le informaron que lo arrendaban a Héctor Blasco.

En igual sentido, Emiliano Míguez, vecino de La Ramada de Abajo desde aproximadamente los quince años, manifestó conocer el inmueble y expresó que en la zona era públicamente conocido que pertenecía a la familia Blasco y que era Héctor Pablo Blasco quien lo arrendaba.

En último lugar, Juan Carlos Ledesma, manifestó haber vivido durante varios años con la familia Blasco-Ayala en el inmueble y que tenía conocimiento de que Rosa Herminia Ayala había vendido la finca a su hijo.

En este punto, si bien vale tener presentes las tachas formuladas contra los testigos Ledesma, Córdoba y Cravero, cabe recordar que las declaraciones testimoniales deben ser examinadas conforme las reglas de la sana crítica racional, atendiendo a las circunstancias del caso, a la razón de los dichos, a la forma en que los declarantes tomaron conocimiento de los hechos y a su concordancia con el restante material probatorio.

En ese entendimiento, si bien la estrecha relación de Ledesma con la familia Blasco y la circunstancia de que Córdoba y Cravero hayan manifestado conocer algunos hechos por comentarios de terceros no determinan, por sí solas, su falta de idoneidad ni privan de eficacia a sus testimonios; sino que tales circunstancias inciden en el peso que se atribuye a sus dichos el ponderarlos en conjunto con los demás elementos de prueba producidos en juicio.

Como ya se dijo, las declaraciones de testigos en este tipo de procesos, no son valoradas de manera aislada ni resultan dirimentes si se tratara de la única prueba aportada; su valor proviene en cambio de la concordancia, en este caso, con la prueba documental, el reconocimiento efectuado por el arrendatario, la absolución de posiciones y demás instrumentos de prueba incorporados al expediente.

Por ello, al no haberse acreditado circunstancias concretas que permitan concluir que los testigos carecen de idoneidad, imparcialidad o credibilidad suficiente, corresponde **rechazar las tachas formuladas**.

En conclusión, aún sin resultar suficientes por sí solas, constituyen un elemento corroborante de los actos posesorios exteriorizados por el actor, así como de la ausencia de una controversia familiar respecto de la explotación de la fracción, si se observan en concordancia con los allanamientos formulados.

Así, las piezas descritas contribuyen a corroborar con alto grado de relevancia, el carácter público y pacífico de una posesión cuya existencia surge principalmente de actos objetivos de administración, explotación y disposición del uso del inmueble.

En el resto de los cuadernos de prueba conformados, podemos encontrar además que la DGR informa que la cuenta tributaria no presenta deudas y se encuentra a nombre del accionante (Cuaderno A2). Asimismo, de la inspección ocular e informe vecinal producidos con fecha 25/09/2024 (Cuaderno A4) surge que, el inmueble se encontraba efectivamente destinado a la explotación agrícola, sembrado con avena, con un camino de ingreso demarcado, un cerramiento de alambre sobre su lado oeste y sin viviendas u otras construcciones, salvo un monolito recordatorio y un cartel alusivo al proceso. Tales constataciones resultan compatibles con el destino rural del predio, declarado por el actor y con la modalidad de ejercicio posesorio invocada. A ello se agrega el informe vecinal, en el que los Sres. Mario Vizcarra y Roberto Ramos manifestaron que la propiedad se mantuvo sembrada y en buen estado y que, en el ámbito local, era conocida como perteneciente a Héctor Pablo Blasco, constituyendo más indicios corroborantes del carácter público y de la

continuidad de la posesión.

Por su parte, la pericia arquitectónica (Cuaderno A5) constató la existencia, a la vera de la Ruta Provincial N° 317 y próxima al límite del inmueble, de una gruta o monolito con una placa recordatoria de José Blasco, padre del accionante. El profesional designado estimó que la placa de mármol tendría una antigüedad aproximada de veinticinco años, coincidente con la fecha de fallecimiento de su progenitor (21/10/1999), mientras que la estructura de mampostería que actualmente la contiene sería considerablemente más reciente, de aproximadamente diez años o menos. Por consiguiente, esta prueba presenta la existencia de un elemento recordatorio vinculado con la familia Blasco desde aproximadamente 1999 aunque no constituye, aisladamente, prueba suficiente de la posesión veinteañal. Reitero sin embargo, que su valor es complementario y debe apreciarse junto con el resto de los elementos analizados.

Esta línea es sostenida por la doctrina legal de la CSJT que establece: *“A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público. Incurrir en arbitrariedad que la descalifica como acto jurisdiccional válido, la sentencia que se desentiende de dichas pautas hermenéuticas”* (Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Tucumán, sentencia N° 980, de fecha 4/12/2020).

**En este contexto, examinado de manera integral y conforme a las reglas de la sana crítica racional el material reunido, estimo que la valoración integral de todos los elementos, conforma la prueba compuesta exigida en un juicio de prescripción y me permite alcanzar un grado de convicción suficiente acerca del carácter de la posesión ejercida por Héctor Pablo Blasco, que lo hizo de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida y con ánimo de dueño, sobre la fracción mensurada del inmueble por el plazo de veinte (20) años.**

Asimismo, estimo que el plazo previsto por el art. 4015 del Código Civil debe computarse desde el 10/11/1993, por ser esta la primera fecha cierta respaldada por un acto posesorio objetivo, **con lo que los veinte (20) años requeridos se cumplieron en fecha 10/11/2013.**

**En mérito de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda incoada y declarar adquirido el dominio por prescripción de la fracción del inmueble objeto de la pretensión, ubicada en La Ramada de Abajo, sobre la Ruta Provincial N° 317, departamento Burruyacu, provincia de Tucumán; delimitada conforme al Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 63.823/12, Expediente N° 3.692-A-12. La fracción, posee una superficie de 122.430,645 m<sup>2</sup>, e integra el inmueble de mayor extensión inscripto en la Matrícula Registral B-01973 (Burruyacu).**

**Se encuentra identificado catastralmente con Padrón N° 97.513, Matrícula Catastral N° 24.169, Orden N° 131, Circunscripción I, Sección K, Lámina 15, Parcela 223, que linda al norte con Ruta Provincial N° 317, al sur con un camino vecinal, al oeste con el predio de René Marcos Pilot y al este con el de María Adelina Ayala.**

#### **6. Pronunciamiento de costas.**

En atención a las circunstancias excepcionales que concurren en el caso, estimo pertinente apartarme del principio objetivo de la derrota e imponer las costas de la totalidad del proceso por el orden causado, conforme a la facultad prevista por el art. 61 inc. 1 del CPCC.

#### **7. Pronunciamiento de honorarios.**

Se difiere el pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

**RESUELVO:**

1) **HACER LUGAR** a la **excepción de falta de legitimación pasiva** deducida por **BANCO HIPOTECARIO SA**, según se considera.

2) **RECHAZAR** las **tachas de testigos** formuladas contra Juan Carlos Ledesma, José Durbal Córdoba y Eugenio Andrés Cravero, según se considera.

3) **HACER LUGAR** a la demanda de **prescripción adquisitiva** promovida por el **Sr. Héctor Pablo Blasco**, DNI 12.597.259 y en consecuencia, **DECLARAR ADQUIRIDO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA VEINTEAÑAL**, a favor de **Héctor Pablo Blasco** y a partir del **10/11/2013**, el **DOMINIO** de la fracción ubicada en La Ramada de Abajo, Ruta Provincial N° 317, departamento Burruyacu, Provincia de Tucumán, delimitada mediante Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 63.823/12, Expediente N° 3.692-A-12, con una superficie de 122.430,645 m², identificada catastralmente con Padrón N° 97.513, Matrícula Catastral N° 24.169, Orden N° 131, Circunscripción I, Sección K, Lámina 15, Parcela 223, y vinculada registralmente con la Matrícula B-01973 (Burruyacu), correspondiente al inmueble de mayor extensión; con las medidas, linderos y demás antecedentes consignados en el plano de mensura y en los informes expedidos por la Dirección General de Catastro y el Registro Inmobiliario, según se considera.

4) **IMPONER COSTAS** por el orden causado, según se considera.

5) **RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

6) **FIRME** la presente y cumplidos los recaudos fiscales y administrativos pertinentes, **LIBRAR OFICIO** a la **Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán** para que proceda a la registración parcelaria de la fracción conforme al Plano de Mensura N° 63.823/12 y expida la documentación necesaria para su inscripción dominial.

**HÁGASE SABER.** BMV 3716/14

**FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ**

**- JUEZA -**

Actuación firmada en fecha 12/08/2026

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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