

Expediente: 2344/23

Carátula: RUESGA BERTA ADELA C/ ESTRUCTFOR S.A.C.I.F.I S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 12/08/2026 - 00:00

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

90000000000 - ESTRUCTFOR S.A.C.I.F.I., -DEMANDADO/A

27129182496 - RUESGA, BERTA ADELA-ACTOR/A

17

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°: 2344/23



H102346323026

JUICIO: "RUESGA BERTA ADELA c/ ESTRUCTFOR S.A.C.I.F.I s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N° 2344/23.

San Miguel de Tucumán, agosto de 2026

Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "RUESGA BERTA ADELA c/ ESTRUCTFOR S.A.C.I.F.I s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N° 2344/23, de cuyo estudio,

RESULTA:

En fecha 18/05/2023, se presenta la Sra. Berta Adela Ruesga, DNI 16.108.087, con domicilio real sito en Ruta N° 304, Km. 70, de la localidad de Puesto de Uncos, Departamento Burruyacu, con la representación letrada de la abogada Adriana Mónica Lescano, constituye domicilio procesal y promueve demanda de prescripción adquisitiva, a tenor de lo normado en los art. 475 y cc del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia (en adelante CPCC) y art. 1891, 1897,1899,1900 1914 y cc del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyC).

Dirige su pretensión en contra de la firma ESTRUCTFOR S.A.C.I.F.I., con el objeto de que se le otorgue la propiedad y dominio por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en Ruta N° 304

Km. 70, Localidad de Puesto de Uncos, Departamento Burruyacu, Provincia de Tucumán, identificado con Matrícula Dominial N° B-00798, Padrón N° 196.410, Nomenclatura Catastral Circunscripción I, Sección G, Lam: 273, Par.: 111 N, Mat. Catastral n° 26214, con una superficie según plano de mensura de 9957,9360 m², que mide según plano de Punto 1-2 226,39 m, de 2-3 45,16 m, de 3-4 217,34 m y de 4-1 45,15 m.

Manifiesta que en fecha 11/03/1982 compró a la firma demandada el terreno referido para construir su vivienda por la suma de 2.500 pesos ley, contra entrega de la posesión efectiva del inmueble en ese mismo momento; posesión que se mantuvo hasta la fecha de la presentación de la demanda. Sin embargo, expresa que la empresa vendedora habría retenido la totalidad de la documentación generada por la operación.

Continúa narrando que luego de adquirir el terreno comenzó la construcción de su vivienda y que al año siguiente (1983), contrajo matrimonio con el Sr. Jesús Miguel Ruiz, por lo que allí se constituyó el asiento del hogar conyugal.

Agrega que, en dicho inmueble nacieron los cuatro hijos de matrimonio: Miguel Rafael Ruiz, el 11/11/1983; Edgardo David Ruiz, el 17/06/1987; Daria Abel Ruiz, el 05/12/1988 y Candida Mariel Ruiz, el 03/03/1992 y que a la fecha de la demanda, la parte actora continúa viviendo con su marido en el inmueble que pretende usucapir, siendo ésta su única vivienda.

Es decir que la Sra. Ruesga asegura haber habitado el inmueble ejerciendo una posesión real y efectiva con *animus domini*, desde hace más de 41 años.

Relata que cumplió con el pago de todos los impuestos que gravan la propiedad (impuesto inmobiliario y CISI municipal), servicios de luz y agua; delimitó y construyó en el terreno su vivienda y realizó tareas de mantenimiento, ampliaciones y reformas edilicias a lo largo de su posesión.

Enfatiza en que la posesión detentada siempre lo fue a la vista de todos, de forma pública, pacífica, continua y no interrumpida.

Se refiere a los recaudos procesales impuestos por la Ley N° 14.159 para promover la acción de prescripción adquisitiva y luego a los requisitos esenciales definidos por la normativa de fondo.

Resalta que en su caso particular, los actos posesorios llevados a cabo con regularidad por la actora y su familia durante tantos años, gozan a su vez de la presunción de continuidad consagrada en el art. 1930 CCyC.

Funda su pretensión en derecho, cita doctrina y ofrece prueba documental. Además requiere como medidas previas que se libren oficios a: Dirección de Catastro de la Provincia a fin de que cumpla con informar al juzgado si se trata de un inmueble fiscal e informe la valuación fiscal del mismo y al Registro Inmobiliario de la Provincia, a los efectos de que proceda a efectuar la *anotación preventiva de litis* respecto al presente proceso.

Posteriormente, en fecha 05/09/2023, con el plano de mensura adjunto, se ordena librar oficio a Catastro Parcelario de la Provincia de Tucumán, a fin de que proceda a verificar el documento a tenor de las disposiciones del Decreto N° 541/12. Asimismo, se dispone librar oficios a: a) Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán a fin de que informe sobre el nombre de la o las personas que figuren como dueñas y/o titulares de dominio del inmueble motivo de esta causa; b) Dirección de Catastro de la Provincia a fin de que informe quién figura como contribuyente del inmueble y c) a la Dirección de Inmuebles Fiscales a fin de que informe si dicho inmueble figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

Cumplido con lo ordenado, en fecha 14/09/2023 la Dirección General de Catastro informa que se registra un inmueble Padrón N° 196.410, con inscripción en el Registro Inmobiliario en mayor extensión de la Matrícula B-798 y que como Responsable Fiscal se registran los datos de la empresa ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I. Además declara que se registra un plano de mensura para prescripción adquisitiva sin Sentencia Judicial N° 85636/2022 (Expte. N° 11558/22) a nombre de Berta Adela Ruesga.

Luego de ello, el día 20/09/2023 la Dirección General de Catastro, Departamento Inmuebles Fiscales, informa que el Padrón N° 196.410, no figura como Propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, como así tampoco consta que este tenga algún derecho sobre el mismo. Además, comunica que la nomenclatura catastral de la fracción que se mensura en el plano N° 85636/22 es la siguiente: **Ubicación: Dpto.: Burruyacu, Localidad: Puesto de Uncos, Domicilio: Ruta Provincial 304, Circ.: 1, Sec.: G, Lámina: 273, Parcela: 111 N, Padrón: 196410, Matrícula catastral: 26214.** Dicho plano, mensura una superficie de 9957,9360 m2 y los datos consignados coinciden con los antecedentes catastrales e involucra de forma total al padrón mencionado.

A continuación, en fecha 28/09/2023, la Dirección de Registro Inmobiliario remite copia del informe de antecedente dominial B-798.

Seguidamente, el día 05/10/2023 se ordena la anotación registral de la litis, y se dispone la instalación y mantenimiento en el inmueble objeto del proceso, de un cartel indicativo durante todo el tiempo que dure el juicio y en un lugar visible del inmueble. Dicha colocación es informada por la accionante en fecha 31/10/2023.

Con ello, se libra oficio al Juzgado de Paz de la Localidad de Puesto de Uncos, Departamento Burruyacu, Provincia de Tucumán, a fin de que se presente en el inmueble objeto de esta causa y verifique la instalación del cartel indicativo establecido en el art. 477, inc. 3 CPCC. El cumplimiento de la providencia mencionada se acredita en fecha 28/02/2024.

En fecha 09/03/2024, se cita a la demandada ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I y/o quienes se creyeren con derechos sobre el inmueble de marras, a fin de que en el perentorio término de quince (15) días se apersonen a estar a derecho en la presente causa y se corre traslado de la demanda y de la documentación presentada, la que debe ser contestada en igual plazo, bajo apercibimiento de rebeldía.

Al encontrarse fijada la cédula en el domicilio indicado en fecha 08/08/2024 y habiendo transcurrido el plazo conferido, por providencia de fecha 13/09/2024, se declara rebelde a ESTRUCFOR S.A.C.I.F. en el proceso (cfr.art. 267 y 268 CPCC) y a continuación se dispone la apertura a prueba del proceso. En el mismo acto, se convoca a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y proveído de pruebas, a desarrollarse por plataforma virtual y se indica el plazo para el ofrecimiento de prueba.

En fecha 18/12/2024, tiene lugar la primera audiencia con la presencia de la actora Berta Adela Ruesga, junto a su letrada apoderada Dra. Adriana Mónica Lescano. Abierto el acto, y al no ser posible una conciliación, se proveen las pruebas ofrecidas y se conforman los siguientes cuadernos de prueba: **A1 - INSTRUMENTAL; A2 - INFORMATIVA:** se libran oficios a la Municipalidad de Burruyacu; **A3 - INSPECCIÓN OCULAR / INFORME AMBIENTAL Y VECINAL:** a realizarse por el Juzgado de Paz con jurisdicción en Burruyacu; **A4 - TESTIMONIAL:** se ofrece a las siguientes personas como testigos: 1) Gladys del Carmen González, DNI N° 20.223.243; 2) Rufino Rafael Fernández, DNI N° 14.835.848, 3) Leonor Alberto Décima, DNI N° 12.950.996; 4) Juan Exequiel Rodríguez, DNI N° 34.710.609; 5) Blanca Petrona Corbalán, DNI N° 17.056.281. Dictado el despacho saneador, se convoca a las partes a la Segunda Audiencia de producción de prueba y

conclusión de la causa para definitiva, indicando la fecha de vencimiento del plazo probatorio.

Durante el plazo probatorio, la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Burruyacu, responde al oficio remitido e informa que el padrón correspondiente registra como titular dominial a la firma ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I. y como responsable fiscal a la Sra. Berta Adela Ruesga.

En fecha 19/03/2025, se apersona en el inmueble objeto del conflicto el funcionario designado a efectos de confeccionar el informe ofrecido como prueba y concluye: “ *Junto a la Sra. Ruesga conviven su marido, Sr. Jesús Miguel Ruiz y sus hijos, David y Dario*”.

Concluye que el inmueble se encuentra en buen estado de conservación, mantenimiento e higiene y que la superficie aproximada de su perímetro es de 45m x 230.

Una vez concluido el informe, se realizan entrevistas a distintos vecinos de la zona, quienes reconocen que el inmueble es habitado por la Sra. Ruesga y su grupo familiar desde hace más de cuarenta (40) años.

En fecha 02/06/2025 se reciben las declaraciones de los testigos propuestos en el cuaderno de pruebas A4, aunque la actora desiste de las declaraciones de los testigos Décima y Rodríguez.

Luego de ello, se toma la declaración a la Sra. Blanca Corbalán, quien afirma ser vecina de la familia de la Sra. Ruesga, que vive en la casa hace aproximadamente 30 o 35 años y agrega que el hijo mayor de la accionante tiene una edad próxima a la de su propio hijo. Acto seguido, procede a describir la vivienda, con dos dormitorios y una cocina comedor y enuncia que la Sra. Ruesga reside allí en carácter de dueña.

En segundo lugar, toma la palabra el Sr. Rufino Rafael Fernández y declara que conoce a la Sra. Ruesga porque era su vecino y realizó una ampliación en el domicilio de la actora en una habitación y en un baño, hace aproximadamente treinta (30) años.

Acto seguido, se efectuó el informe actuarial de las pruebas producidas en el expediente y se invita a la parte a alegar.

Por tal motivo, la abogada Lescano procede a alegar de bien probado, concluyendo que las pruebas producidas remontan la presencia de la accionante hace más de 45 años y que durante todo ese tiempo vivió allí en calidad de dueña.

En fecha 10/06/2025, se agrega el informe del Ministerio Público Fiscal en el que se concluye que se cumple con los requisitos exigidos legal y/o pretorianamente para la viabilidad de la acción: plano de mensura, informe expedido por la DGC, informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario, inspección ocular, anotación preventiva de litis y cartel en el inmueble objeto de la prescripción.

Asimismo, concluye que el interés público se encuentra debidamente tutelado en el caso y que se puede proceder al dictado de la sentencia definitiva.

Emitido dictamen fiscal y cumplidas las obligaciones tributarias, el Expediente viene a despacho para su estudio y resolución en fecha 24/06/2025.

Encontrándose los autos a despacho para dictar sentencia, advierte la proveyente que existe una incongruencia entre el N° de Padrón Inmobiliario consignado en el Plano de Mensura para prescripción presentado por la Sra. Ruesga y el N° de Padrón informado por el Registro Inmobiliario para la Matrícula N° B-00798. Con ello, en uso de las facultades de dirección del proceso, conferidas a los magistrados por el Art. 125 del CPCCT se requiere al Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, se sirva informar estado y titularidad de dominio de los diferentes padrones

consignados; estado, titularidad de dominio, matrícula y padrón de los terrenos correspondientes a la subdivisión referida y en especial informe, la Matrícula Registral correspondiente al Padrón Inmobiliario indicado en el plano de mensura presentado por la accionante (Pad. 196.410).

Cumplido lo requerido, en fecha 16/04/2026 el expediente vuelve a despacho para su estudio y resolución.

CONSIDERANDO:

1. Los hechos. Las pretensiones.

En fecha 18/05/2023, se presenta la Sra. Berta Adela Ruesga y promueve demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado en Ruta Provincial N° 304, Km 70, localidad de Puesto de Uncos, departamento Burruyacu, provincia de Tucumán, identificado con Matrícula Dominial N° B-798, Padrón N° 196.410, Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección G, Lámina 273, Parcela 111 N, Matrícula Catastral N° 26.214, con una superficie, según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 85.636/2022 (Expediente N° 11.558/2022), de 9.957,9360 m².

Expone que el inmueble mide, según el referido plano, del punto 1 al 2: 226,39 m; del punto 2 al 3: 45,16 m; del punto 3 al 4: 217,34 m y del punto 4 al 1: 45,15 m.

Dirige la demanda en contra de ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I. y relata que adquirió el terreno de dicha firma el día 11/03/1982, por la suma de \$2.500 pesos ley, oportunidad en la que habría recibido la posesión efectiva del inmueble. Señala, sin embargo, que la vendedora retuvo la totalidad de la documentación generada con motivo de la operación.

Manifiesta que, luego de adquirir el predio, comenzó a construir allí su vivienda y que, al contraer matrimonio con el Sr. Jesús Miguel Ruiz en el año 1983, constituyeron en el lugar el asiento del hogar conyugal. Agrega que en el inmueble nacieron y crecieron sus cuatro hijos y que, al momento de promover la demanda, continuaba residiendo allí junto a su marido y parte de su grupo familiar, siendo esta su única vivienda.

Sostiene que durante más de cuarenta años ejerció sobre el bien una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueña. Como actos posesorios, refiere haber delimitado el terreno, construido y ampliado su vivienda, efectuado reformas y tareas de mantenimiento y abonado los impuestos y servicios correspondientes al inmueble.

Citada la demandada, la firma no comparece a estar a derecho ni contesta demanda, por lo que fue declarada rebelde en fecha 13/09/2024. Abierta la causa a prueba, se produjo la instrumental, informativa, inspección ocular, informe ambiental y vecinal y testimonial ofrecidos por la actora.

Concluido el período probatorio, incorporados los alegatos y emitido el dictamen favorable del Ministerio Público Fiscal, los autos pasaron a despacho para resolver. Advertida una incongruencia entre el padrón consignado en el plano de mensura y los antecedentes remitidos por el Registro Inmobiliario, se dispuso, como medida para mejor proveer, requerir una ampliación del informe registral.

Cumplida dicha medida, el expediente volvió a despacho para su estudio y resolución en fecha 16/04/2026.

En tales condiciones, la cuestión a decidir consiste en determinar si la actora ha acreditado, con el grado de convicción suficiente, el ejercicio de una posesión ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueña, sobre el inmueble objeto de autos, durante el plazo de veinte años previsto por la ley.

En ese marco, corresponde recordar que los jueces no se encuentran obligados a ponderar la totalidad de las alegaciones y pruebas producidas, sino únicamente aquellas que estimen conducentes y relevantes para la adecuada solución del litigio (art. 214, inc. 5, CPCC).

2. Legitimación sustancial de las partes.

Si bien la cuestión no presenta controversia en el caso bajo análisis, cabe recordar que los jueces tenemos la facultad de examinar la legitimación de las partes en el proceso e, incluso, de declararla de oficio cuando se advierte su ausencia, aunque no haya sido planteada como defensa.

En este sentido, la legitimación para obrar exige la coincidencia entre quienes efectivamente actúan en el litigio y las personas a quienes la ley habilita para pretender (legitimación activa) o para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia del proceso (cfr. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot, Bs. As., 1990, T° I, pág. 406).

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’ (cf. Palacio, Lino E.: ‘Derecho Procesal Civil’, T I, pág. 405)... Y con relación a la cuestión sobre si la existencia de falta de legitimación procesal puede ser declarada de oficio por el juez, citando al Dr. Arazi (cfr. Roland Arazi, Roland: ‘La Legitimación’, Homenaje al profesor Lino Enrique Palacio, Coordinador Augusto M. Morello, pág. 33) se sostuvo que la calidad o legitimación para obrar es un requisito que el magistrado debe examinar previamente a la ‘entrada en la pura sustancia del asunto’, según la expresión de Fairén Guillén.” (Corte Suprema de Justicia de Tucumán - Sala Laboral y Contencioso Administrativo, Nro. Sent: 1477, Fecha 28/09/2017).

Aplicando estas premisas al caso, corresponde señalar que la legitimación activa en la acción de prescripción adquisitiva corresponde al poseedor que pretende consolidar su situación fáctica en un derecho real pleno.

Por su parte, la legitimación pasiva recae en el titular registral del dominio o en quien aparezca con derechos sobre el inmueble, de modo que quienes figuren como titulares deben ser traídos al proceso para garantizar el debido contradictorio.

En el caso del epígrafe, la actora aparece como poseedora de la propiedad y por su parte, luego de realizar las averiguaciones pertinentes (oficios a Dirección General de Catastro y Registro Inmobiliario), surge que el titular registral del inmueble objeto del juicio es la persona de existencia ideal ESTRUCFOR, a quien se declaró rebelde.

Con ello, aparece habilitada la legitimación procesal de las partes para estar en juicio, de conformidad con lo normado por el art. 24 de la ley N° 14.159 (carácter contencioso del juicio de prescripción).

3. Encuadre jurídico. Prescripción adquisitiva.

Corresponde señalar, en primer término, que la pretensión deducida persigue la declaración de adquisición del dominio por **prescripción adquisitiva** larga, instituto que constituye un modo originario de adquirir el derecho real de dominio *mediante la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de la cosa durante el plazo fijado por la ley*. En el régimen del Código Civil velezano, dicho instituto encontraba sustento en los arts. 3947, 4015 y concordantes; mientras que en la legislación vigente fue receptado por los arts. 1897, 1899, 1900, 1903 y concordantes del CCyC. En ambos sistemas normativos, para la denominada prescripción larga, no se exige la presencia de justo título ni buena fe, sino únicamente la posesión ostensible mantenida durante veinte años.

A tal fin, la posesión comprende dos elementos esenciales: el *corpus*, entendido como el poder material o de hecho sobre la cosa, y el *animus domini*, es decir la intención de comportarse respecto

de ella como dueño. De allí que no basta con la mera ocupación material del inmueble, sino que es preciso acreditar actos posesorios inequívocos.

Ahora bien, la usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, en tanto produce, al mismo tiempo, la extinción del derecho del titular registral y la consolidación originaria del derecho en cabeza del poseedor. Por ello, se trata de una materia en la que se encuentra comprometido el orden público, lo que impone una interpretación estricta de sus recaudos y una apreciación rigurosa de la prueba. En tal sentido, la jurisprudencia ha sostenido reiteradamente que la demostración de los extremos legales debe ser contundente, clara y convincente, y que el cumplimiento de los requisitos posesorios debe verificarse de manera insospechable durante todo el tiempo exigido por la ley y sobre la totalidad del inmueble que se pretende usucapir.

La carga de acreditar tales extremos pesa sobre la parte actora, conforme a los principios generales en materia probatoria y al carácter contencioso que reviste el proceso de prescripción adquisitiva, expresamente estructurado por la Ley N° 14.159.

Así lo sostiene reiteradamente la Jurisprudencia del Tribunal Superior del fuero: *“Es sabido que por tratarse la prescripción, de un modo de adquirir el dominio que compromete el orden público, la prueba debe apreciarse con criterio restrictivo. Como principio, incumbe al accionante acreditar de manera categórica y convincente los extremos legales para obtener la declaración judicial de dominio del inmueble. A él compete demostrar la posesión y sus elementos constitutivos -corpus y animus-, con carácter público, pacífico e ininterrumpido, y su extensión durante el tiempo previsto por la ley, con la rigurosidad y contundencia propia de este medio excepcional de adquisición del dominio. Y a este efecto se admite toda clase de pruebas, con la limitación de que el progreso de la acción no puede basarse únicamente en prueba testimonial (art. 24 de la ley 14.159; inciso i) texto dec.-ley 5756/58.; cfr. lo resuelto en autos ["ortiz, jorge horacio y/o s/ prescripción adquisitiva", sentencia del 28/7/2014; cc."grisi, maría teresa m. s/ prescripción adquisitiva", sentencia del 24/6/2015\)](#). Para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva sin justo título ni buena fe es necesario acreditar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante un mínimo de veinte años. Esto es, el corpus posesorio, ejerciendo un poder de hecho sobre la cosa, y el animus o intención de tenerla para sí. Fdo. RUIZ - ZAMORANO”* (cfr. Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 1, Sentencia N° 218, Fecha: 04/03/2026).

En este tipo de procesos, la acreditación de la posesión veinteañal no surge 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, resulta esencial que la prueba testimonial sea ponderada junto a 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.

Siguiendo tales parámetros, corresponde pasar a examinar si en la causa se ha producido prueba idónea para tener por acreditado, con el grado de certeza suficiente, el cumplimiento de los recaudos legales necesarios para la procedencia de la prescripción adquisitiva intentada.

4. Análisis del caso.

En el caso bajo análisis, la parte actora manifiesta haber cumplido con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de litis, a título de dueña por más de 40 años.

En primer lugar, cabe destacar que a partir de los informes complementarios remitidos por la Dirección General de Catastro y por el Registro Inmobiliario, fue debidamente individualizado el inmueble objeto del proceso.

En efecto, el terreno que la actora pretende adquirir por prescripción se identifica actualmente con el Padrón N° 196.410 y corresponde a la Fracción 6 del Plano de Mensura y División N° 1639/1978, Serie L. Dicha fracción se originó a partir de la división de un inmueble de mayor extensión, cuyo padrón originario era el N° 195.640, actualmente dado de baja y sustituido, a los fines catastrales, por los padrones correspondientes a cada una de las fracciones resultantes.

Esa división dio lugar entonces a trece nuevas parcelas, identificadas con los Padrones N° 196.403 a 196.415. Entre ellas se encuentra la Fracción 6, a la que se asignó el Padrón N° 196.410, objeto de este proceso.

Sin embargo, la subdivisión catastral no fue acompañada por la apertura de una matrícula registral independiente para cada una de las fracciones. Por ese motivo, el Padrón N° 196.410 continúa inscripto en mayor extensión en la Matrícula B-798, correspondiente al inmueble originario y en la cual figura como titular dominial ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I., demandada en autos.

La única excepción informada por Catastro es la Fracción 4, identificada con el Padrón N° 196.412, que fue transferida y cuenta actualmente con inscripción independiente en la Matrícula B-2685. Esta última fracción no se corresponde con el terreno pretendido por la Sra. Ruesga y, por tanto, resulta ajena al objeto de este proceso.

Dicho esto, tengo para mí que el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 85.636/2022, Expediente N° 11.558/2022, confeccionado a nombre de Berta Adela Ruesga, comprende la totalidad del Padrón N° 196.410 y se corresponde con la referida Fracción 6.

En consecuencia, al existir correspondencia entre el inmueble mensurado para prescripción adquisitiva, su antecedente catastral y su antecedente dominial, corresponde tener por debidamente individualizado el inmueble objeto de la pretensión.

Aclarado ello, me ataño ahora examinar la prueba ofrecida y producida a fin de determinar si la Sra. Ruesga logró acreditar el ejercicio de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueña, sobre el inmueble objeto del proceso, durante el plazo exigido por la ley.

La actora manifiesta que el día 11/03/1982 adquirió el terreno de ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I. por la suma de \$2.500 pesos ley y que en esa oportunidad recibió la posesión efectiva. Refiere que la empresa retuvo la documentación generada por la operación, razón por la cual no cuenta con instrumentos que acrediten directamente la compra. En consecuencia, si bien no se encuentra demostrada de manera documental la adquisición invocada ni puede tenerse por probado que el ingreso al inmueble se produjo exactamente el 11/03/1982, ello no implica el rechazo de la acción.

Es que en efecto, como ya se dijo, tratándose de una prescripción adquisitiva larga, lo relevante no es la existencia de un título adquisitivo, sino la acreditación de actos posesorios públicos, pacíficos, continuos e ininterrumpidos, ejercidos con ánimo de dueña durante el plazo legal.

En ese sentido, adquieren relevancia las declaraciones testimoniales recibidas en la Segunda Audiencia, celebrada el 02/06/2025 y que no fueron cuestionadas. En primer lugar, Blanca Corbalán manifestó ser vecina de la actora y conocerla desde hace aproximadamente treinta años. Afirmó que

durante todo ese tiempo la accionante vivió en el mismo lugar y mantuvo la vivienda. Además, describió concretamente la casa, indicando que posee dos dormitorios, una cocina-comedor, ventanas y una puerta de acceso. Esta descripción, parece indicar que la testigo conoce efectivamente el inmueble y que su declaración no se reduce a referencias genéricas.

Seguidamente, el Sr. Rufino Rafael Fernández declaró que conoció a la Sra. Ruesga porque anteriormente era vecino de la zona y que, cuando trabajaba en la construcción, fue contratado por la actora y su marido para realizar obras en la vivienda. Este testimonio posee especial relevancia, pues Fernández no solo afirma conocer a la actora como vecino sino que participó personalmente en la ejecución de mejoras en la residencia y esos actos precisamente exteriorizan el comportamiento propio de quien se considera dueño.

Finalmente, Gladis González manifestó ser vecina de Puesto de Uncos, Ruta N° 304, Km 70, y conocer a la actora desde hace aproximadamente treinta años; que la Sra. Ruesga siempre vivió allí, constituyó allí su hogar y crió también ahí a sus cuatro hijos, quienes asistieron a la escuela de la zona, según la documental acompañada.

Valoradas en conjunto, las tres declaraciones resultan concordantes, aunque deben ser respaldadas por otros elementos objetivos.

A tal fin, tengo presente la inspección ocular, ambiental y vecinal realizada sobre el inmueble en fecha 19/03/2025.

El funcionario fue recibido por la actora y constató que ésta residía allí junto con su marido y sus hijos; el inmueble se encuentra cercado perimetralmente en su totalidad y en buen estado de conservación, mantenimiento e higiene. También se constató la existencia de dos casas de material: una de ellas de antigua data, con una antigüedad aparente de aproximadamente treinta (30) años, y una segunda construcción más reciente, con mejoras realizadas unos siete años antes de la inspección. Se observó además un horno de barro, un galpón destinado a la cría de gallinas y una plantación de maíz preparada para futura cosecha.

Durante la inspección vecinal fueron entrevistados Juan Exequiel Rodríguez y Guillermo Antonio Aparicio. El primero manifestó que la familia se encuentra en el lugar desde que “tiene uso de razón”, mientras que el segundo afirmó que Ruesga y Ruiz viven allí pacíficamente desde hace más de cuarenta años.

Estas manifestaciones constituyen también indicios que, aunque con menor intensidad que la declaración realizada bajo juramento, pueden persuadirnos de la antigüedad, continuidad y publicidad de la ocupación.

A ello se suma el informe de la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Burruyacu, según el cual el Padrón N° 196.410 registra como titular dominial a ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I. pero como responsable fiscal a Berta Adela Ruesga y que el inmueble no registra deudas por CISI municipal, lo que evidencia el cumplimiento regular de obligaciones tributarias.

Por otra parte, se acompaña un plan de pago de la dirección general de rentas que data del año 2013; boletas de Obras Sanitarias de Tucumán entre los años 1998 y 2003; boletas de Sociedad de Aguas del Tucumán entre los años 2004 y 2005 y boletines educativos de la escuela N° 173 de Puesto de Uncos, donde cursaron sus estudios los hijos de la pareja. Sobre este punto corresponde destacar que, si bien no resultan decisivos, el pago de tributos y servicios constituye una señal especialmente relevante del ánimo de dueño.

Según lo delineado por doctrina y jurisprudencia, la prescripción adquisitiva larga no requiere justo título ni buena fe, sino la acreditación de una posesión ostensible y continua, ejercida con ánimo de dueña durante veinte años y aunque la prueba reunida no permite afirmar la compra del inmueble a ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I. en fecha 11/03/1982, recibiendo la posesión exactamente en esa fecha, ello tampoco impide la procedencia de la pretensión.

Efectivamente, en este caso el análisis de la prueba compuesta permite remontar la ocupación y los actos posesorios, cuanto menos al año 1998; fecha que además concuerda con la alegada permanencia de 30 o 35 años referida en la prueba testimonial, las declaraciones recabadas en la inspección vecinal y las conclusiones observadas por el funcionario en la inspección ocular, aunque no resulta posible determinar una fecha exacta de inicio de la posesión.

También se encuentra debidamente acreditado el carácter público de la posesión, su carácter pacífico ante la inexistencia de reclamos y la continuidad de la misma, con base en la presencia de construcciones, remodelaciones, cría de animales y aprovechamiento productivo del terreno.

En esta línea, la Excma. Cámara del fuero, sostuvo que *"la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión"* y agrega luego que *"El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se dé por comprobada..."* (Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 3, Sentencia N° 569, Fecha 18/12/2014).

A ello se añade la actitud asumida por la demandada, que encontrándose debidamente citada, no compareció a controvertir los hechos ni produjo prueba alguna en contra.

En suma, el análisis integrado de las pruebas, conforme las reglas de la sana crítica, me lleva al convencimiento de que la Sra. Berta Adela Ruesga ejerció sobre la Fracción 6, Padrón N° 196.410, la posesión del inmueble en forma continua e ininterrumpida por el plazo legal (art. 1899 del CCyC).

Por último, atento a lo normado por el art. 1905 CCyC: *"La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión"*; corresponde a los magistrados establecer de oficio la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real.

En ese marco, la doctrina plantea que *"La sentencia, al acoger la prescripción establecerá, en función de la prueba, el día en que la misma se ha operado; si ello no fuese posible, declarará como fecha operativa de la prescripción el día anterior al que se promovió la demanda, sea que la prescripción se haya invocado como acción o excepción"* (cfr. ALTERINI, Jorge H. Director General, Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. Tomo IX, pág. 228. Thomson Reuters. La Ley. Buenos Aires. 3° Edición 2019).

De lo expuesto y si bien los elementos documentales más antiguos permiten ubicar a la actora y a su grupo familiar en el inmueble desde, al menos el año 1998, tales constancias no permiten determinar con precisión el día exacto de inicio de la posesión hábil a los fines de la usucapión. Por ello, y en atención a lo dispuesto por el art. 1905 citado, corresponde fijar como fecha de adquisición del derecho real el día anterior a la promoción de la demanda, es decir, el día 17/05/2023.

En mérito a lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por la Sra. Berta Adela Ruesga y declarar adquirido por prescripción adquisitiva el dominio sobre el inmueble de superficie 9.957,9360 m²; delimitado según Plano de Mensura N° 85636/2022, Expediente N° 11558/2022, ubicado en Ruta Provincial N° 304, Km 70, localidad de Puesto de Uncos, departamento Burruyacu, provincia de Tucumán, identificado catastralmente como: Circunscripción I; Sección G; Lámina 273; Parcela 111 N; Padrón Inmobiliario N° 196.410; Matrícula Catastral N° 26.214, inscrita en la Mayor Extensión de la Matrícula B-00798.

5. Pronunciamiento de costas.

Al encontrarse incontestada la demanda, las costas se imponen a la parte actora, en virtud de lo dispuesto por el art. 479 CPCCT.

6. Pronunciamiento de honorarios.

Se difiere el pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

- 1) **HACER LUGAR** a la demanda por **prescripción adquisitiva** interpuesta por **Berta Adela Ruesga, DNI 16.108.087** y **DECLARAR ADQUIRIDO** por usucapión al inmueble de superficie **9.957,9360 m²**, delimitado según **Plano de Mensura N° 85636/2022, Expediente N° 11558/2022, ubicado en Ruta Provincial N° 304, Km 70, localidad de Puesto de Uncos, departamento Burruyacu, provincia de Tucumán, identificado catastralmente como: Circunscripción I; Sección G; Lámina 273; Parcela 111 N; Padrón Inmobiliario N° 196.410; Matrícula Catastral N° 26.214, inscripta en la Mayor Extensión de la Matrícula B-00798, según se considera.**
- 2) **DECLARAR ADQUIRIDO** el dominio sobre el inmueble descrito a partir del **17/05/2023**, según se considera.
- 3) **IMPONER COSTAS** a la parte actora, según se considera.
- 4) **RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER. BMV 2344/23

FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 11/08/2026

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>.