

Expediente: 3085/15

Carátula: LOBO DE PEÑALVA NILDA DEL VALLE C/ SUCESION DE ARGANARAZ PEDRO O PEDRO JOSE DE ABREGU DE ARGANARAZ AURELIA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 05/04/2025 - 00:00

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

90000000000 - ARGANARAZ, PEDRO O PEDRO JOSE-DEMANDADO/A

90000000000 - ABREGU, AURELIA SUCESION-DEMANDADO/A

20133398466 - CATTANEO, PEDRO EDGARDO-DEMANDADO/A

90000000000 - SUCESION DE ARGANARAZ, PEDRO O PEDRO JOSE-DEMANDADO/A

90000000000 - SUCESION DE ABREGU DE ARGANARAZ, AURELIA-DEMANDADO/A

30716271648511 - DEFENSORIA OFICIAL II, -DEFENSOR/A DE AUSENTES

27178601275 - VILLAGRA, MARCOS-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20133398466 - CATTANEO, CARLOS GUIDO-DEMANDADO/A

27267825896 - LOBO DE PEÑALVA, NILDA DEL VALLE-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIV Nominación

ACTUACIONES N°: 3085/15



H102335426527

JUICIO: LOBO DE PEÑALVA NILDA DEL VALLE c/ SUCESION DE ARGANARAZ PEDRO O PEDRO JOSE - ABREGU DE ARGANARAZ AURELIA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - EXPTE N° 3085/15

San Miguel de Tucumán, abril de 2025

Y VISTOS: los presentes autos: LOBO DE PEÑALVA NILDA DEL VALLE c/ SUCESION DE ARGANARAZ PEDRO O PEDRO JOSÉ - ABREGU DE ARGANARAZ AURELIA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA, de los que

RESULTA:

Que en fecha 25/09/2015 se presenta la Sra. Nilda del Valle Lobo de Peñalva, argentina, mayor de edad, DNI n° 11.238.187, con domicilio en calle Rondeau n° 355, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, con el patrocinio letrado de la Dra. María Raquel Fonio, e inicia juicio por prescripción adquisitiva de dominio, sobre el inmueble que habita en calidad de poseedora, ubicado en Rondeau n° 355 de esta ciudad. La acción se dirige en contra de Sucesores de Argañaraz Pedro o Argañaraz Pedro José y Aurelia Abregú de Argañaraz.

Relata que desde el 17/08/1994, fecha en la fallece su padre, el Sr. Santiago Desalin Lobo, L.EL 3.613.288, quién se encontraba casado en segundas nupcias con la Sra. Brígida del Carmen Ibañez, sucesión que se encuentra abierta en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII°

Nominación caratulado como Lobo Desalin Santiago s/Sucesión, expte n° 46/95.

Afirma que es poseedora del 100% del inmueble sito en Rondeau 355, San Miguel de Tucumán, en forma pacífica, pública e ininterrumpida.

Sostiene que contrajo matrimonio con el Sr. Juan Carlos Peñalva en el año 1975, que en el acta de matrimonio fijaron como domicilio conyugal en calle Rondeau 355, que fruto de ese matrimonio nacieron sus dos hijas, Mariana Soledad y Ana Rocía Peñalva Lobo, que en el acta de nacimiento de las mismas también fijaron como domicilio en calle Rondeau 355.

Alega que su padre, el Sr. Santiago Lobo, en fecha 26/04/1972, mediante boleto de compra venta, adquiere el 25%, parte indivisa del inmueble por parte de la titular registral Valentina Segunda Argañaraz de Brandan L.C. 8.966.828, de las acciones y derechos que le correspondían como adjudicataria en el sucesorio Pedro o Pedro José Argañaraz. Que el 27/09/1973 mediante boleto de compraventa, el Sr. Santiago Lobo le compra a la Sra. Matilde Argañaz de Cattaneo, titular registral del 25% indivisa, L.C. 8.964.022, las acciones y derechos del inmueble que le correspondían como adjudicataria del sucesorio Pedro o Pedro José Argañaraz y Aurelia Abregú de Argañaraz. Que en fecha 22/06/1981 su padre, el Sr. Santiago Lobo, le compra, mediante escritura N° 295, folio 1045, ante el Escribano Hector Colombres, a la Sra. Sabina Argañaraz de Becerra Peña el 25% indiviso del inmueble sito en calle Rondeau 355, de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Manifiesta que de esta manera quedaría consolidada en su poder el 100% de las acciones y derechos posesorios del inmueble desde hace más de 20 años, derechos que entiende corresponde prescribir.

Expresa que realizó mejoras al inmueble lo que será probado con la inspección ocular pertinente.

Asevera que el inmueble está identificado del siguiente modo: Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, Sección 4 A, Mza 53, parcela 43, Subparcela 000, Padrón Inmobiliario 9394, matrícula catastral 1945/1788, antecedente dominial FRC:S-08214, Serie B T 52 F290.

Agrega la ubicación el inmueble se encuentra ubicado entre las calles Congreso y Alsina.

Afirma que durante ese tiempo se han abonado impuestos, rentas y servicios de la propiedad. Que se encuentra al momento de interponer demanda al día. Que el inmueble es parte esencial de la vida de toda la familia.

Destaca que desde el año 1995 que se inicia el sucesorio de su padre, en cual es declarada heredera junto a la Sra. Brígida del Carmen Ibañez Lobo, que la misma en fecha 17/06/2005 cede los derechos y acciones hereditarios a su favor conforme escritura N° 626 de fecha 24/07/1995 pasada ante Escritura de Registro N°30 a cargo del Escribano Pablo Colombres y de la Escritura Pública complementaria n° 107 de fecha 18/04/2005, pasada por ante Escribana Norma C. Mopty de Baumann. En consecuencia manifiesta ser beneficiaria de los derechos hereditarios de la Sra. Brígida Ibañez Lobo, incluido los gananciales por su carácter de cónyuge supérstite del causante Santiago Lobo.

Indica que hace extensiva la demanda en contra de los Sres. Pedro Edgardo Cattaneo DNI 11.373.593 y Carlos Guido Cattaneo DNI N° 13.340.538, titulares registrales según inscripción provisional del Registro Inmobiliario de Tucumán de la porción indivisa del 12,5 % cada uno del inmueble ubicado en calle Rondeau 355, Capital, Tucumán desde el 21/04/2015.

Agrega que los mencionados son hijos de la Sra. Matilde Argañaraz de Cattaneo, quién en fecha 27/09/1973, como ya lo mencionó, le vendió a su padre, el Sr. Santiago Lobo, el 25% indiviso, por lo

que asegura que la porción que se encuentra registrada, lo realizaron de manera ilegítima, irregular y maliciosamente en el sucesorio caratulado Cattaneo Guido Feliz. Argañaraz de Cattaneo Matilde s/ Sucesión Ab Intestado, Juzgado de 1era Instancia en lo Civil y Comercial N°8 del Dpto. Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires.

Funda sus derechos en las disposiciones establecidas en el Código Civil de fondo que regula la Prescripción Adquisitiva de Dominio, en el Código Procesal en relación al procedimiento.

Ofrece como prueba el pago de los impuestos de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán; boleto de compraventa celebrado entre la Sra. Valentina Segunda Argañaraz de Brandan y el Sr. Santiago Desalin Lobo, como adjudicataria en la sucesión Pedro Argañaraz; historial de estado de cuenta de ingresos municipales del inmueble; escritura N° 107 entre la Sra. Brígida del Carmen Ibañez Lobo y la Sra. Nilda del Valle Lobo de Peñalba mediante la cual complementa la escritura 626 del 24/07/1995; Escritura N° de fecha 24/07/1995 entre la Sra. Brígida del Carmen Ibañez de Lobo y la actora, detalle analítico de impuesto Inmobiliario; consulta de plan de facilidades de pago del Registro Inmobiliario; Protocolo Notarial de la Escritura 295 de fecha 22/06/1981 entre la Sra. Sabina Argañaraz de Becerra Peña y el Sr. Santiago Desalin Lobo; Informe dominial del inmueble sito en calle Rondeau 355, San Miguel de Tucumán; Plano de Mensura para prescripción adquisitiva aprobado por la Dirección General de Catastro; Acta de Nacimiento de la madre de la actora, la Sra. Rosa Aurelia Argañaraz; Acta de Nacimiento de la Sra. Nilda del Valle Lobo; Acta de Defunción del Sr. Santiago Desalin Lobo; Acta de Nacimiento de Ana Rocio Peñalba Lobo; Acta de Nacimiento de Mariana Soledad Peñalba Lobo; Copia del Documento Nacional de Identidad de la Sra. Nilda del Valle Lobo; Boleto de Compraventa de fecha 27/09/1973, entre la Sra. Matilde Argañaraz de Cattaneo y el Sr. Santiago Desalin Lobo; informe de la Dirección General de Catastro.

El 19/11/2015 la Dirección de Rentas de la provincia de Tucumán informa que el padrón 9394, registra como contribuyente al Sr. Santiago Lobo.

En igual fecha el Departamento de Inmuebles Fiscales, perteneciente a la Dirección de Catastro Tucumán informa que el padrón catastral 9.394, no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

Por presentación de fecha cargo 25/11/2015 la actora adjunta facturas de servicios de electricidad, gas y agua correspondiente al inmueble sito en calle Rondeau 355, San Miguel de Tucumán entre otras documental detallada en la nota actuarial a la cual me remito en honor a la brevedad.

En 10/05/2016 luce informe de Mesa de Entradas Civil, del cual surge que existe abierta la sucesión de "Argañaraz Pedro o Pedro José - Abregú Aurelia".

Por presentación del 05/08/2016 se presenta el letrado Carlos Guido Cattaneo con el patrocinio letrado del Dr. Sergio Roberto Lopez, por derecho propio y en representación del Sr. Pedro Edgardo Cattaneo y opone excepciones de falta de personalidad en el demandado por carecer de legitimidad procesal y defecto legal en el modo de proponer la demanda.

Manifiesta que la actora yerra al demandar a la sucesión Pedro Jose Argañaraz, toda vez que la misma se encuentra adjudicada y expedida la hijuela. Que a tenor del Inc. 2 del Art. 288 Procesal, la misma carece de capacidad procesal.

Expresa que él y su mandante poseen el 25% de dominio del inmueble, que la actora pretende demandar a una sucesión y a dos personas humanas que apenas representan una cuarta parte del dominio del inmueble. Indica que dicha confusión hace procedente la defensa de defecto legal.

Por presentación del 17/08/2016 la actora adjunta copia de la declaratoria de herederos de la sucesión de su abuela materna "Abregú de Argañaraz Aurelia s/ Sucesión" con fecha 19 de marzo de 1973, mediante la cual se declararon herederas: Sabina Argañaraz de Becerra; Matilde Argañaraz de Cattaneo; Valentina Segunda Argañaraz de Brandan y Nilda del Valle Lobo (en el carácter de nieta por su madre pre fallecida Rosa Aurelia Argañaraz de Lobo).

Por presentación del 11/10/2016 contesta las excepciones interpuestas por los demandados.

Manifiesta que el objeto de la presente acción es la prescripción adquisitiva de su mandante quien posee el 100% de la propiedad. Que los demandados maliciosamente en otra jurisdicción se hicieron adjudicar el 25% indiviso de la propiedad, la cual fue cedida por los padres de éstos al padre de su mandante, conforme boleto de compraventa adjuntado a la demanda.

Por sentencia del 24/10/2016 se reserva para esta oportunidad el pronunciamiento de excepción de falta de legitimación procesal del demandado y no hace lugar a la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda.

En fecha 23/11/2016 los demandados apelan la sentencia de fecha 24/10/2016 y el 20/12/2016 expresan agravios. Por parte la actora contesta el 02/03/2017.

En fecha 04/07/2017 resuelve la Sala 2 de la Excma Cámara Civil y Comercial Común, no hacer lugar a la apelación deducida por los demandados a la sentencia de fecha 24/10/16.

Por presentación del 11/08/2017 contestan demanda los Sres. Cattaneo, niegan en forma general y particular los hechos invocados por la actora.

En fecha 17/04/2018 se ordena la publicación de edictos por el término de 10 días.

Por providencia del 31/07/2018 se ordena la intervención de un Defensor Oficial, haciéndose efectivo el apercibimiento oportunamente decretado.

Por presentación del 10/08/2018 se apersona la Sra. Defensora Oficial de la II° Nominación y solicita se libren oficios a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal y Mesa de Entradas. Asimismo solicita que la actora cumpla con el juramento del Art. 159 CPCC y que se la intime acreditar su calidad de heredera del Sr. Santiago Desalin Lobo, caso contrario se publiquen edictos para citar a los eventuales herederos del Sr. Santiago Desalin Lobo.

En fecha 05/10/2018 la actora adjunta: resolución del 01/08/1997 de declaratoria de herederos del Sr. Santiago Desalin Lobo; resolución de fecha 17/06/2005 tener por cesionaria a la Sra. Nilda del Valle Lobo de todas las acciones y derechos hereditarios y los gananciales que le corresponden o pudieran corresponder a la Sra. Brígida del Carmen Ibañez de Lobo, conforme da cuenta la Escritura Pública N° 626, pasada por ante la Escribanía de Registro N° 30 a cargo del Escribano Pablo Colombres y la Escritura Pública ampliatoria N° 107 otorgada en esta ciudad el día 18/04/2005, pasada por ante la Escribanía de Registro N° 37 a cargo de la Escribana Norma C. Mopty de Baumann, dictado en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la I° Nominación y resolución de fecha 06/04/2018 en la cual se emplaza al Sr. Marcos Villagra como hijo extramatrimonial de Santiago Desalin Lobo, L.E. 3.613.288. Asimismo solicita se notifique al Sr. Marcos Villagra a fin de que comparezca a estar a derecho en la presente causa.

Por presentación del 12/12/2018 se apersona la letrada Silvina Medrano en nombre y representación del Sr. Marcos Villagra, en fecha 27/02/2019 contesta demanda y opone excepción de incompetencia.

El 19/03/2019 contesta la actora y solicita se rechace la excepción interpuesta.

Por sentencia del 29/04/2019 se rechaza la excepción de incompetencia interpuesta por el Sr. Villagra.

Por presentación del 06/05/2019 el mismo apela pero el 20/02/2020 desiste de su recurso.

Por presentación del 03/11/2023 contesta demanda la Sra. Defensora Oficial en lo Civil y Laboral de la II° Nominación. Negando los hechos invocados y solicita se rechace la demanda con costas.

Mediante proveído de fecha 15/02/2024 se abre el juicio a pruebas. En fecha 27/05/2024 se lleva a cabo la Primera Audiencia de Proveído de Pruebas, en la que se procedió a admitir las pruebas de las partes; **Pruebas de la actora:** 1) Documental; 2) Informativa; 3) Inspección Ocular; 4) Testimonial; **Pruebas de los demandados (Sres. Cattaneo):** 1) Documental; 2) Informativa; 3) Absolución de Posiciones y **Pruebas de la Defensoría Oficial:** 1) Documental.

El 07/10/2024 se llevó a cabo la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas, en la cual se produjeron la prueba testimonial y la Absolución de Posiciones, habiendo alegado oralmente la actora y la defensoría en dicho acto.

Oblada la planilla fiscal, finalmente por providencia de fecha 27/12/24 se ponen los autos a despacho para dictar sentencia, y

CONSIDERANDO

1. Traba de Litis

Que se presenta la Sra. Nilda del Valle Lobo, invocando el carácter de cesionaria de acciones y derechos hereditarios en la sucesión de quien fuera en vida su padre, Sr. Santiago Desalin Lobo, e inicia demanda de prescripción adquisitiva, solicitando se declare adquirido a su favor el dominio de un inmueble ubicado en San Miguel de Tucumán, de la Provincia de Tucumán, Padrón inmobiliario N° 9394 inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-08214 con una superficie de 8.6 mts de frente y 43 mts de fondo, por cuanto sostiene haber ejercido su posesión de manera pacífica, pública, ininterrumpida y con animus domini, desde hacía más de veinte años. Afirma que su padre el Sr. Santiago Desalin Lobo, adquirió mediante boleto de compraventa el 75% del inmueble sito en calle Rondeau 355 y que el otro 25% lo obtuvo la actora por derecho de representación sucesorio de su madre la Sra. Aurelia Rosa Argañaraz de Lobo, cónyuge en primeras nupcias del Sr. Lobo.

A fin de precisar el objeto del juicio adjunta Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 36498, correspondiente al expediente n° 17090-S-15, de fecha 06/08/2015, en el que se identifica el inmueble a prescribir en calle Rondeau N° 355 de esta Ciudad, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 9.394, Matrícula n° 1945/1788 Circunscripción I, Sección 4A, Manzana 53, Parcela 43, de una superficie de 357.01 m2.

Tratándose de un juicio contencioso que debe "entenderse con quien resulte titular del dominio" de acuerdo con las constancias del catastro, Registro Inmobiliario, Dirección General de Rentas y en especial el informe de dominio del inmueble, los titulares dominiales del inmueble inscripto en la Matrícula Registral S-08214 son Rosa Aurelia Argañaraz de Lobo; Valentina Argañaraz de Brandan L.C. 8.966.828; Santiago Desalin Lobo L.E. 3.613.288; Pedro Edgardo Cattaneo DNI 11.373.593 y Carlos Guido Cattaneo DNI 13.340.538.

Por su parte, los accionados Sres. Pedro Edgardo Cattaneo y Carlos Guido Cattaneo, solicitan el rechazo de demanda argumentando que la actora sólo tiene una posesión hereditaria de una porción del inmueble, y no así una posesión animus domini sobre la totalidad del mismo. Desconocen y niegan el boleto de compraventa que adjunta la actora, del cual surge que la Sra. Matilde Argañaraz de Cattaneo, madre de los demandados, cede y transfiere las acciones y derechos hereditarios de los cuales es titular por la sucesión del padre de la misma, al Sr. Santiago Desalin Lobo.

Por su parte la Sra. Defensora Oficial Civil y Laboral de la II° Nominación niega todos los hechos invocados por la actora y solicita el rechazo de la demanda con costas.

2. Planteo de falta de legitimación procesal

Al responder la acción los Sres. Carlos Guido Cattaneo y Pedro Edgardo Cattaneo se agravian de que sólo representan y son propietarios del 25 % de las acciones y derechos de dominio indiviso del inmueble objeto de este juicio. Y que se notificó indebidamente a la sucesión del Sr. Pedro Argañaraz que carece de capacidad procesal y personalidad jurídica, soslayando a los titulares del 75 % restante.

En primer lugar advierto que los Sres. Cattaneo no han acreditado la representación, o el carácter de herederos o administradores, de la sucesión del Sr. Pedro Argañaraz, por lo cual mal pueden articular la falta de legitimación pasiva. Si bien es cierto que el inmueble perteneciente a la misma (acumulada con la sucesión de su esposa la Sra. Aurelia Abregú de Argañaraz) fue adjudicado en condominio en sus hijas Matilde Argañaraz de Cattaneo, Sabina Argañaraz de Becerra Peña Rosa, Aurelia Argañaraz de Lobo (fallecida) y Valentina Segunda Argañaraz de Brandan, en autos se encuentran citadas las mismas, interviniendo los excepcionantes por la primera y la Defensoría Oficial por las dos últimas. En cuanto a Sabina Argañaraz de Becerra Peña, no reviste a la fecha el carácter de titular registral por haber transferido su porción al Sr. Santiago Desalin Lobo (asiento 5 del folio real), siendo las herederas de este último la propia actora Nilda del Valle Lobo de Peñalba y la cónyuge en segundas nupcias Brígida del Carmen Ibañez que cediera sus derechos a la anterior.

A su vez el planteo debe ser rechazado por cuanto de la lectura del folio real surge claramente que los Sres. Cattaneo revisten la condición titulares registrales por adjudicación operada en un proceso sucesorio (12,5 % cada uno), no encontrándose vigente la inscripción de su antecesora la Sra. Matilde Argañaraz de Cattaneo (25 %), por lo cual sin lugar a dudas se encuentran legitimados pasivamente para ser demandados, ya que el juicio de prescripción adquisitiva justamente debe entablarse contra dichos quienes figuren como dueños en el Registro Inmobiliario. Si bien la inscripción fue anotada provisionalmente, igualmente correspondía la citación de los Sres. Cattaneo como herederos de su madre, habiendo fallecido además su padre el Sr. Felix Guido Cattaneo conforme las constancias aportadas.

Por ello corresponde rechazar la defensa de falta de legitimación pasiva (art. 477 del CPCC).

3. Encuadre Jurídico

Preliminarmente, y atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante C.C.C.N.), cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en su art. 7: “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. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”.

En este marco, el sub-lite será juzgado -por principio- a la luz de la legislación derogada, esto es el Código Civil (ley 340 y modif., en adelante C.C.), que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, C.C.C.N.; Aída Kemelmajer de Carlucci, en “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 158).

Ello sin perjuicio que la nueva legislación sea considerada como un trascendente aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse.

De este modo, atento la traba de litis, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 4015 del C.C., que dispone que la posesión debe ser continua por 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe (lo que se reitera en el actual art. 1899 del C.C.C.N.).

Así, quien pretende adquirir el derecho real de dominio por este modo excepcional, deberá probar el cumplimiento de los elementos legalmente exigidos para ello, esto es la posesión (corpus y ánimos) y el transcurso del tiempo.

En cuanto a la posesión, esta debe ser ostensible y continua (art. 1900 C.C.C.N.). El código de Vélez Sársfield, además exigía que fuera ininterrumpida (art. 4016 C.C.). Cabe entender que la exigencia de “continuidad” del art. 1900 actual cubre también la de “ininterrupción”, pues una posesión interrumpida no es continua.

A ello, cabe agregar que, por ser este un tipo de proceso en el que está interesado el orden público, la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJT., sentencia N° 1023 del 23/12/1997 en autos “López de López, Ana María vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción Adquisitiva”. En idéntico sentido: CSJT., sentencia N° 210 de fecha 28/03/2001, sentencias N°356/2014; N° 282 del 13/4/2015 y sus citas).

Asimismo, corresponde tener presente que la Ley N°14.159 establece en su art. 24 una serie de reglas para los juicios de adquisición de dominio de inmuebles, como el de autos.

En base a tales consideraciones, pasaré a continuación a analizar y valorar las pruebas producidas en autos.

4. Plano de Mensura

Considero suficiente a los fines del art. 24, inc. b) de la Ley 14.159, el Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°71558/15, habiendo sido confeccionado por el Agrimensor Carlos Antonio Saez y aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 06/08/2015 - en el marco del Expediente N°17090-S-15.

Así se tiene por identificado al inmueble sobre el que Nilda del Valle Lobo de Peñalva pretende prescribir como el de Padrón N°9.394, Circ: I, Sec: 4A, Lám: 53, Parc: 43, Matrícula Catastral: 1945/1788, Ubicación: Rondeau 355. Asimismo, se tiene por cierta la superficie y los linderos que constan en el mismo.

5. Plazo de prescripción

Así planteada la cuestión y entrando al análisis de la causa, cabe tener presente que el poseedor no necesita acreditar que el número de años de posesión exigidos ha transcurrido en su totalidad en su propia cabeza, sino que puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores, siempre y cuando se reúnan los requisitos propios de la unión o accesión de posesiones (art. 2475 y 2476 C.C., art. 1901 C.C.C.N.).

En efecto, cuando una posesión pasa (y continúa) de manos de un primitivo poseedor al actual, sea a título universal o singular, se produce la denominada “accesión de posesiones”; es decir la unión o suma de dos posesiones a los fines de alcanzar el tiempo legalmente exigido para adquirir por prescripción.

Al respecto tiene dicho nuestra jurisprudencia: “Quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 1901 del CCCN, ex art. 2475 y 2476 del CC), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa.” (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, “Perez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°638/06, sentencia n°537 del 26/09/2017).

A lo que cabe agregar que la Corte Suprema de Justicia dictaminó: “La accesión o unión de posesiones requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión; es facultativa, la ley le concede al poseedor actual la facultad de unir el tiempo de la posesión de su autor a la suya propia; además debe existir un vínculo jurídico entre ambas posesiones, es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido entre los dos poseedores, que justifique la accesión (compra, permuta, cesión, donación, etc.). También ambas posesiones deben ser contiguas, es decir que no hayan sido interrumpidas, debiendo seguir la una inmediatamente a la otra.” (Corte Suprema de Justicia, “Orell Raúl Vicente y otros s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°3/16, sentencia n°2199, del 21/11/2019).

De este modo, son requisitos necesarios para la accesión de posesiones que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión, contiguas e inmediatas (que no hayan sido interrumpidas), unidas por un vínculo jurídico válido.

En la especie a los fines de acreditar la accesión alegada la parte actora acompañó como prueba documental: a) Boleto de Compraventa, por el cual la Sra. Valentina Segunda Argañaraz de Brandan vende al Sr. Santiago Desalim Lobo las acciones y derechos equivalentes a una cuarta parte indivisa del inmueble ubicado en calle Rondeau 355, San Miguel de Tucumán el 26 de abril de 1972. b) Historial de estado de cuenta de ingresos municipales expedido por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán en los períodos, correspondiente al inmueble sito en calle Rondeau 355 del período comprendido entre los años 2009 al 2015. c) Escritura N° 107 complementaria de fecha 18/04/2005 ante la Escribana Norma C. Mopty de Baumann, Registro Notarial N° 37, mediante la cual la Sra. Brígida del Carmen Ibañez de Lobo L.C. 3.563.807, viuda de Santiago Desalim Lobo expone que en Escritura N° 626, de fecha 24/07/1995, ante el Escribano Pablo Colombres Adjunto a cargo del Registro Notarial N°80, cedió a la Sra. Nilda del Valle Lobo de Peñalva DNI N° 11.238.187, la totalidad de las acciones y derecho hereditarios que le correspondieran o pudieran corresponder en el juicio de sucesión del Sr. Santiago Desalim Lobo. Asimismo hacen constar que en dicha cesión se omitió consignar que se encontraban comprendidos, en la totalidad de las Acciones y Derechos Hereditarios, la parte gananciales que en el carácter de cónyuge supérstite le correspondían o pudieran corresponder a la cedente en el juicio sucesorio del Sr. Lobo. d) Escritura N° 626 de fecha

24/07/1995, ante el Escribano Pablo Colombres Adjunto a cargo del Registro Notarial N°80, mediante la cual la Sra. Brígida del Carmen Ibañez de Lobo cede a la Sra. Nilda del Valle Lobo de Peñalva DNI N° 11.238.187, la totalidad de las acciones y derecho hereditarios que le correspondieran o pudieran corresponder en el juicio de sucesión del Sr. Santiago Desalin Lobo. e) Detalle analítico de Impuesto Inmobiliario del inmueble sito en calle Rondeau 355 comprendido entre el año 2011 al 2015. f) consulta de plan de facilidades de pagos inmobiliario del inmueble sito en calle Rondeau 355 de los años 2007 al 2012. g) Escritura N°295 del 22/06/1981 de venta de las acciones y derechos equivalente a la cuarta parte indivisa del inmueble sito en calle Rondeau que poseía la Sra. Sabina Argañaraz de Becerra Peña L.C. 8.094.018 al Sr. Santiago Desalin Lobo L.E. 3.613.288 en fecha 22/06/1981, pasada por ante el Escribano Público Hector Colombres, Titular del Registro N°80, con firmas certificadas. h) Informe dominial del inmueble con fecha 23/06/2015. i) Plano de Mensura para prescripción adquisitiva. j) Acta de nacimiento de la actora, mediante la cual acredita ser hija del Sr. Santiago Desalin Lobo. k) Acta de defunción del Sr. Lobo. l) Copia del Documento Nacional de Identidad de la actora. m) Boleto de Compraventa del 27/09/1973 mediante el cual la Sra. Matilde Argañaraz de Cattaneo L.C. N° 7.964.022 cede al Sr. Santiago Desalin Lobo L.E.N° 3.613.288, las acciones y derechos hereditarios en la sucesión de Pedro o Pedro Jose Argañaraz, que le fueron adjudicadas como herederas en el juicio mencionado sobre el inmueble sito en calle Rondeau 355, San Miguel de Tucumán, en la cuarta parte indivisa.

Tengo presente que la suma de las porciones en todos los instrumentos adjuntados conforman el 100% del inmueble sito en calle Rondeau 355, de esta ciudad, pues se desprende de los mismos que el Sr. Santiago Desalin Lobo adquirió en los años 1972, 1973 y 1981, por parte de las herederas del primer titular registral del inmueble, las Sras. Valentina Argañaraz, Sabina Argañaraz y Matilde Argañaraz, el 75 % del mismo. Ahora bien el 25% restante fue directamente heredado por la accionante en el sucesorio de su abuela materna, Sra. Aurelia Abregú de Argañaraz (fs. 423).

Entiendo que la actora adquiere lo comprado por su padre, en su carácter de heredera declarada en el sucesorio del mismo conforme declaratoria de herederos adjuntada (fs. 500), como así también lo hace la Sra. Brígida del Carmen Ibañez, quién mediante escritura, le cede a la Sra. Nilda del Valle Lobo de Peñalva.

Por su parte los demandados, Sres Cattaneo invocan su titularidad registral del 12,5 cada uno, niegan el boleto de compraventa adjuntado y las firmas allí insertas, en el cual la Sra. Matilde Argañaraz de Cattaneo, madre de los demandados, vende su parte indivisa al Sr. Santiago Desalin Lobo, pero no producen prueba alguna que convenza a este sentenciante de la invalidez de tal instrumento. Por otro parte la adjudicación sucesoria sólo configuraría un título y no el modo que permita acreditar la adquisición de dominio, es decir la tradición, ni tampoco un acto posesorio. Al no adquirir publicidad material tales actuaciones llevadas a cabo en extraña jurisdicción, mal puede considerarse que hayan tenido la virtualidad de interrumpir el plazo prescriptivo, no acreditando reclamo alguno a la accionante con anterioridad a su contestación de demanda.

La Sra. Defensora Oficial en su representación de los ausentes aduce que la existencia del Sr. Marcos Villagra, como hijo extramatrimonial del Sr. Santiago Desalin Lobo, acreditado mediante sentencia de filiación de hijo extramatrimonial adjuntado en autos (fs 502 a 507) de fecha 06/04/2018, al respecto cabe destacar que el Sr. Marcos Villagra se apersona en autos el 12/12/2018, quien no produjo prueba que acredite algún reclamo anterior que interrumpiera el plazo de prescripción adquisitiva de la actora. En tal sentido el art. 251 del CC aclara que aunque el derecho a reclamar la filiación es imprescriptible e irrenunciable, no ocurre lo mismo con los derechos patrimoniales que se hubieran adquirido.

Debe advertirse que aunque se considerase que no medió una accesión total con la posesión de su padre Santiago Desalin Lobo, al existir otro heredero (el Sr. Villagra), la prueba compuesta revela que existen actos posesorios realizados con posterioridad al fallecimiento del Sr. Desalin en el año 1994 (ej. reparaciones, pago de impuestos, cesión de derechos hereditarios, ocupación del inmueble), exteriorizando lo que configuraría una interversión de título a partir de la cual nuevamente transcurrió el plazo veinteanual, resultando extemporánea la oposición de los Sres. Cattaneo (2016) y Villagra (2018) al contestar la demanda, por encontrarse ya adquirido el dominio por prescripción en el 2015, revistiendo la sentencia un mero carácter declarativo y no constitutivo de tal derecho (art. 479 del CPCC).

Al respecto, ha dicho la jurisprudencia: “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos *ánimus domini*, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.” (Cámara Civil y Comercial Común, Concepción, Sala Única, “Arroyo Elena Hermelinda vs. Sueldo Chapa Martín Humberto y Otros s/ Reivindicación”, sentencia n°106 del 30/06/2016).

A la vez que recae en los demandados la carga de probar que dicha posesión fue interrumpida, de conformidad con el art. 3987 del C.C. que dispone: “la interrupción de la prescripción, causada por la demanda”. Con mayor claridad el actual art. 2546 del C.C.C.N. establece: “el curso de la prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor”.

6. Prueba de la posesión

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 4015 del C.C. (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se repiten en el actual art. 1899 del C.C.C.N.

Por ello, atento los términos en que fue trabada la litis, a los fines del cómputo del plazo establecido en la ley, resulta indispensable que la actora acredite en debida forma el inicio de la posesión que invoca y que desde tal fecha mantiene la misma con las cualidades exigidas para este instituto; esto

es, con carácter público, pacífico e ininterrumpido. Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que, en este medio de adquisición del dominio, la prueba debe ser contundente, clara y convincente, como ya se manifestó.

A los efectos, tengo presente las escrituras públicas y los boletos de compraventa de cesiones de derechos hereditarios y posesorios arriba mencionadas, en especial la escritura mediante la cual la Sra. Brígida del Carmen Ibañez de Lobo cede a la actora en el año 1995, que si bien no dan cuenta de la posesión, sirven de indicio a los fines de determinar la época en la cual se comenzó a poseer, por cuanto generan la presunción de que el inicio de la posesión tuvo lugar en la fecha del título mencionado especialmente (24/07/1995), salvo prueba en contrario, la que no se produjo en autos (conf. art. 4003 C.C., y en igual sentido art. 1898 C.C.C.N.). Sumado a las declaraciones de los testigos, vecinos de la casa ubicada en Rondeau 355, que dijeron conocer a la actora desde que era pequeña, que la misma vivía con sus padres en dicho inmueble y que continúa residiendo allí en la actualidad. Es decir, en esta causa no existe elemento de prueba alguno que contradiga que la actora, como continuadora de la posesión del cedente, adquirió la posesión del inmueble en la fecha de celebración de la mencionada Escritura Pública. En virtud de ello, considero acreditado fehacientemente la accionante, desde por lo menos el 24/07/1995, reviste el carácter de poseedora del inmueble pudiendo así fundar la prescripción adquisitiva pretendida en autos.

En este sentido tiene dicho la jurisprudencia: "Si bien estos instrumentos –escrituras públicas de cesión de acciones y derechos hereditarios efectuados por los herederos del titular registral a favor del actor- efectuados no son un modo de adquisición de la posesión, porque esta no se da con palabras, sirven de causa a la adquisición de la posesión y aportan un indicio claro de la época en que el actor comenzó a poseer el inmueble objeto de este juicio, más aún cuando estamos ante instrumentos públicos que tienen fecha cierta." (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 1, "Herederos De Reyes Clemente Casto s/ Prescripción Adquisitiva", sentencia n°186 del 16/05/2017).

Es más, la presunción resulta corroborada con el pago regular de tributos (impuesto inmobiliario, rentas, municipales) que resultan de la documental aportada.

Cabe precisar que el pago de los impuestos constituye un insuperable elemento objetivo que exterioriza el "animus domini". En efecto, el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Así, la doctrina ha expuesto: "Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión." (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión.

Del análisis de la referida documental, considero acertado afirmar que el Sr. Lobo, como antecesor en la posesión invocada por la hoy actora, ocupó, en un primer momento, el inmueble objeto de este juicio, y que al fallecer el mismo, hereda la actora y la cónyuge en su momento, la Sra. Ibañez, quién cedió las acciones y derechos hereditarios a la accionante en fecha 24/07/1995, conforme escritura N°626 de igual fecha y que fuera arriba analizada.

Así, se ha resuelto: "No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido

con los extremos legales de la prescripción adquisitiva, exteriorizando con ello el animus domini.” (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 3, “Serrano María Belén s/ Prescripción Adquisitiva”, sentencia n°569 del 18/12/2014).

Ahora bien, es cierto que la prueba documental por sí sola no resulta suficiente para desestimar o hacer lugar al pedido de declaración de adquisición de dominio a través del instituto de la prescripción adquisitiva. Ésta debe necesariamente estar complementada por otros medios probatorios. Es que el sentenciante no debe valorar solamente un medio de prueba, o todos los medios de prueba por separado, sino que debe generar una convicción desprendida de un conjunto probatorio homogéneo (cfr. C.S.J.T. sentencia n°331 del 31/05/2011).

De este modo, habiendo ofrecido la accionante prueba testimonial producido ante este sentenciante en la celebración de la segunda audiencia- en oportunidad de la celebración de la audiencia de fecha 07/10/2024, depusieron los testigos: Sres. María Eugenia Ontivero DNI: 5.951.421 y el Sr. Gustavo Eduardo Esquinazi DNI: 10.380.212; siendo este último tachado por la parte demandada, Defensoría Oficial, en su persona. Alega que el testigo es de complacencia, por cuanto el mismo manifiesta tener una relación de amistad con la actora, es más aduce que más que una relación de amistad los une una relación de hermandad, que tal situación lo inclina a deponer a favor de la parte actora.

Corrido traslado de la tacha, la parte actora se opone. Aduce que el testigo declaró de buena fe y cuando habla de hermandad explica cómo se desempeña la relación del entorno vecinal, el testigo fue objetivo y ello se puede corroborar con la palabra de la otra testigo.

Estimo que corresponde rechazar la tacha intentada, puesto que el hecho de que el Sr. Esquinazi haya manifestado que existe una relación hermandad entre los vecinos, no implica que se trate de testigo de favor; menos aún considerando que los dichos del mismo son coincidentes con la primer testigo, la cual no fue tachada. Asimismo, no está acreditado que existan circunstancias que pueda inclinarlo a deponer a favor o en contra de alguna de las partes en juicio, o que disminuyan o anulen la fuerza probatoria de sus testimonios (art. 380 del C.P.C.C.); siendo el argumento base de la tacha una mera apreciación subjetiva que sólo denota una disconformidad con la declaración. Además, en el caso no se advierte -luego del análisis de su declaración- que esta se encuentre viciada por su relación con el demandante, ya que se ha expedido con imparcialidad sobre hechos que ha presenciado, no incurriendo en contradicciones o falsedades que puedan restar eficacia a su versión.

En virtud de ello, se considerarán sus declaraciones, valorándolas con las restantes constancias de autos.

No debe olvidarse que la prueba testimonial debe tomarse como formando parte de un todo, cotejándola con el resto de los elementos del proceso, resultando menester conectar unos con otros dentro del esquema probatorio general. En este sentido, los testimonios vertidos, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble objeto de este juicio, por prescripción.

Finalmente, cabe considerar que en ocasión de la inspección ocular realizada el día 23/10/2024 en el inmueble sito en calle Rondeau N° 355 informó que: "las personas que ocupan dicho inmueble son la Sra. Nilda del Valle Lobo DNI N° 11.238.1787, asimismo informa que habitan dicho domicilio la hija de la actora, Ana Rocio Peñalva junto a su hija Mía Valentina Acevedo Peñalva. Que el tipo

de construcción se trata de una casa de dos plantas de ladrillos con techo de loza, con servicios de agua, luz y gas natural, aparentemente en buen estado de conservación, con problemas de humedad en algunos sectores. Respecto a la distribución en planta baja, hay 10 habitaciones y en planta alta 7 habitaciones. Es una casa antigua con aproximadamente 9 metros de ancho por 50 metros de largo. Manifiestan los propietarios haber realizado cambio de cañerías en toda la casa de plomo a PVC (termofusión) y que se colocaron en tres habitaciones placas antihumedad (las cuales se observan a simple vista). Se observa el frente de la casa pintado"

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar el plano de mensura, las pruebas instrumentales, informativas, de inspección ocular, testimoniales y absolución de posiciones de la actora, en su conjunto, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que tanto el Sr. Lobo, antecesor, y posteriormente, su cesionaria, Nilda del Valle Lobo de Peñalva, ocuparon el inmueble objeto de litis y realizaron en éste diversos actos posesorios por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción, incluso computando solamente el lapso de posesión de esta última. Es decir, las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 C.C., coincidente con el art. 1899 del C.C.C.N., para acoger la presente acción.

Se ha señalado que "la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). Con palabras de Fassi: 'Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador' (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps.696/7). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)" (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581).

En este orden de ideas, corresponde determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva en cumplimiento con lo normado por el artículo 1905 del C.C.C.N., el que dispone: "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. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión".

A la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, considero que la posesión que la actora en autos invoca sobre el inmueble sito en calle Rondeau, identificado con el Padrón N°9394, comenzó el 24/07/1995. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio sobre el referido inmueble, por parte de la actora, el 24/07/2015.

En base a los argumentos esgrimidos por la parte actora, documentación acompañada y pruebas producidas, se corrobora la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige sobre el inmueble descripto en las resultas, correspondiendo hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva.

7. Costas

Las costas se imponen a los demandados conforme el principio objetivo de derrota (art. 61 C.P.C.C.). Ello con excepción de la intervención de la Defensoría Oficial, que carece de facultades para allanarse al ejercer funciones públicas en representación del ausente, por lo cual en su caso se imponen por el orden causado de acuerdo al criterio de la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán en su sentencia N.º 212 del 14/03/2017.

8. Honorarios

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Nilda del Valle Lobo DNI 11.238.187 - por intermedio de su letrada apoderada Dra. Maria Raquel Fonio -. En consecuencia, **DECLARAR** adquirido por éste, por usucapión, el inmueble ubicado calle Rondeau N° 355 de San Miguel de Tucumán, matrícula registral S-08214, identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón Inmobiliario N°9394, Circ: I, Sec: 4A, Lám: 53, Parc: 43, Matrícula Catastral: 1945/1788; todo según Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°71448/15 aprobado en fecha 06/08/2015 por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n°140841/15.

II.- ESTABLECER como fecha de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva el día 24/07/2015.

III.- COSTAS conforme lo considerado.

IV.- Previo pago de los derechos fiscales honorarios y aportes, **OFÍCIESE** a la Dirección General de Catastro a los efectos de que otorgue vigencia catastral al Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 71558/15 de fecha 06/08/2015, correspondiente al Expediente n° 140841/15 y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y líbrese oficio al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción.

V.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- VLQ 3085/15

DR. PABLO ALEJANDRO SALOMON

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN -14a. NOM.

Actuación firmada en fecha 04/04/2025

Certificado digital:
CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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