

Expediente: **283/20**

Carátula: **ALDERETE JUAN CARLOS Y ROMANO LUISA ROSA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **18/12/2023 - 08:47**

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

90000000000 - **ALDERETE, JUAN CARLOS-ACTOR**

30715572318812 - **FISCALIA CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRABAJO C.J.CONCEPCION**

20340963343 - **ROMANO, LUISA ROSA-ACTOR**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Juzgado en lo Civil y Comercial Común III

ACTUACIONES N°: 283/20



H20703655518

**JUICIO: ALDERETE JUAN CARLOS Y ROMANO LUISA ROSA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 283/20.-**

**Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.**  
**CENTRO JUDICIAL CONCEPCION**

**REGISTRADO**

**SENTENCIA N° 251 AÑO 2023**

**CONCEPCION, 15 de diciembre de 2023.-**

### **VISTOS:**

Para dictar Sentencia de Definitiva en el presente proceso y.-

### **RESULTA**

**1).-** En fecha 16/09/2020, se presenta el Dr. Julio Francisco Herrera y acompaña documentación perteneciente a los autos del rubro.

En fecha 23/09/2020, se presenta el Dr. Herrera en representación de la Sra. Luisa Rosa Romano, argentina, mayor, casada, DNI N° 6.425.198, con domicilio real en calle Neuquén N° 324, B° Villa Nueva, de la Localidad de Aguilares, departamento Río Chico, conforme surge de copia de poder que acompaña. De este modo, inicia juicio de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en la localidad de Aguilares, departamento Río Chico (anterior Chicligasta), Provincia de Tucumán, sobre calle Avda. Neuquén N° 324, que tiene según plano de mensura para prescripción adquisitiva las siguientes medidas: del punto 1 al 2 39,86 mts. De lado 2 -3, que linda con parcela 16, 15.41 mts. Del 3 al 4, que linda con Elva Bustos 39,83 mts. y del 4 al 1 (frente de la propiedad) sobre hoy Avda. Neuquén 14.96 mts. Con una superficie total de 605.0402 m2. Siendo sus linderos al norte calle Avda. Neuquén, al Sur: Solier Del Valle Soria (padrón n° 57079) al Oeste Elva Ercilia Bustos (padrón n° 157382) y Este: María Rosa Pérez de González.

Aclara que el lote cuya prescripción adquisitiva de dominio se persigue, se encuentra ubicado dentro de uno de mayor extensión, que responde a la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción II; Sección C; Manzana 18; Parcela 2; Padrón 57077; Matricula 28558; Orden 410.

A su vez, manifiesta que la presente acción es iniciada en representación de la Sra. Luisa Rosa Romano, a nombre propio en el carácter de coposeedora junto a su cónyuge Juan Carlos Alderete, Libreta de Enrolamiento N° 8.056.764, quien se encuentra ausente como consecuencia de la pandemia, residiendo accidentalmente en la ciudad de Buenos Aires. Es decir que la actora junto a su cónyuge son Copropietarios del inmueble a usucapir, a título de dueños, desde hace más de 20 años de forma pública, pacífica y continua.

Relata que adquirió la propiedad a Donata Aurelia Videla de Nieva, Libreta Cívica N° 8.760.424, quien a su vez en el momento de transferir el inmueble era viuda de Antonio Felipe Nieva, propietario del fundo en cuestión por compra que se le hizo a S.A. Compañía Azucarera de Tucumán, mediante Escritura N.º 211, folio 482 de fecha 12 de junio de 1951, pasada ante el escribano don Pedro A. Molina.

Alude que el inmueble fue adquirido por venta realizada en fecha 22 de abril de 1983 y el pago se realizó mediante varias cuotas, conforme surge de comprobantes de pago emitidos por uno de los vendedores, José Antonio Nieva. Manifiesta que finalizó el pago total del inmueble en fecha 7 de noviembre de 1984.

Expone la parte actora que la Sra. Romano y su esposo construyeron su vivienda, instalaron la energía eléctrica, cuyo titular era el Sr. Alderete desde el año 1996 hasta el 2001 y desde esa fecha hasta la actualidad hicieron el cambio de titularidad del servicio a nombre de la Sra. Romano.

Sostiene que existen distintas notificaciones que se realizaron en el domicilio, lo que constituye actos posesorios, tales como certificados de residencia, de donde surge que la Sra. Romano aun en la actualidad se encuentra en posesión del inmueble, conviviendo junto a su grupo familiar, constituido hoy por sus hijos y 4 nietos que conviven con ella.

Manifiesta que también se formalizaron pagos de servicios de agua potable a nombre de la parte actora, como también pagos de impuestos municipales y rentas de la provincia, todos actos posesorios ejercidos por la actora y su esposo.

Funda su derecho en lo dispuesto por los art. 1899 y siguientes del CCCN, Art. 392 y cc. del CPCT, doctrina y jurisprudencia aplicable al caso.

**2)** En fecha 19/03/2021, el Dr. Julio Francisco Herrera acompaña poder especial para juicio otorgado por el Sr. Juan Carlos Alderete, DNI 8.056.764. De este modo, solicita se le de intervención de Ley en representación del Sr. Alderete.

**3)** Mediante decreto de fecha 25/03/2021 se tiene por apersonado al Dr. Julio Francisco Herrera, como apoderado de la Sra. Luisa Rosa Romano, en mérito al poder general para juicios que acompaña y como apoderado del Sr. Juan Carlos Alderete, en mérito al poder especial para juicios acompañado. A su vez, se establece la tramitación del presente proceso por las normas del proceso sumario y se ordena el libramiento de Oficios tanto a Catastro Parcelario – Inmuebles Fiscales, a la Municipalidad de Aguilares y al Registro Inmobiliario.-

En fecha 16/06/2021, se acompaña fotografía del cartel indicativo con los datos del presente proceso.

En fecha 26/07/2021, la Municipalidad de Aguilares informa que inmueble identificado con Padrón Provincial N.º 57077, manzana 13, zona B, ubicado en Av. Neuquén N.º 324, de la ciudad de Aguilares figura a nombre de Luisa Rosa Romano.

En fecha 28/07/2021, la Dirección General de Catastro acompaña informe sobre el inmueble de la litis, el cual se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario a nombre de Nieva Felipe Antonio.

En fecha 02/08/2021, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de la litis no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

En fecha 29/10/2021, la Oficina de Oficiales de Justicia informa que en el inmueble de la litis se observa un cartel indicativo con los datos del presente juicio.

En fecha 19/04/2022, la parte actora acompaña informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario.

En fecha 29/09/2022, la parte actora denuncia que el titular registral del inmueble objeto de la litis, Sr. Nieva Felipe Antonio ha fallecido.

En fecha 01/11/2022, se acompaña declaratoria de herederos dictada en los autos caratulados "NIEVA FELIPE ANTONIO Y VIDELA DONATA AURELIA s/ SUCESION - Expte. N°: 3016/21.-"

En fecha 09/11/2022, la parte actora manifiesta que el único heredero del Sr. Felipe Antonio Nieva es el Sr. Jorge Luis Nieva, nieto del causante, denuncia su domicilio y solicita se corra traslado de la demanda.

Mediante decreto de fecha 14/11/2022, se ordena dar el trámite ordinario al presente proceso, conforme a las disposiciones complementarias y transitorias en su Art. 822 del nuevo código procesal de Tucumán.

En fecha 22/11/2022, se acompaña cedula de notificación al Sr. Jorge Luis Nieva, debidamente diligenciada.

En fecha 28/12/2022, la parte actora solicita que se tenga por incontestada la demanda.

En fecha 13/02/2023, el Fiscal Civil acompaña dictamen sobre la traba de la litis, por lo que en fecha 13/02/2023 se ordena la apertura a prueba.

En fecha 19/04/2023 se llevaba a cabo la Primera Audiencia en la que este magistrado advierte que según el informe del registro inmobiliario, el numero de padrón no coincide con los datos de ubicación del inmueble suministrados en el oficio, informando que el inmueble es de la localidad de Villa Nueva de Monte Rico. Dicha ubicación no coincide con los datos de la demanda. Por ello, a los fines de que sean efectivos los actos procesales, se dispone un cuarto intermedio de la presente audiencia hasta el día 03/05/2023, para subsanar tal situación.

En fecha 05/05/2023, la parte actora acompaña informe emitido por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Aguilares, donde se informa que el inmueble identificado con Padrón provincial N.º 57.077, es el mismo que el inmueble ubicado en la ciudad de Aguilares, barrio Villa Nueva, sobre Av. Neuquén N.º 324.

En fecha 08/05/2023 se llevaba a cabo la Primera Audiencia y atento a la naturaleza del proceso (no se puede conciliar) se proveen las pruebas.

En fecha 14/08/2023 se lleva a cabo la Segunda Audiencia, donde se producen las pruebas testimoniales, se realiza el informe de prueba y la parte actora alega oralmente.

En fecha 28/08/2023, el Fiscal Civil acompaña dictamen por el fondo de la cuestión.

En fecha 30/08/2023, se confecciona planilla fiscal, la cual es abonada en fecha 01/09/2023.

En fecha 05/09/2023, se ordena que los autos pasen a despacho para dictar sentencia.

## **CONSIDERANDO**

**1)** Cuando una persona diferente al titular del derecho real de dominio entra en la posesión de la cosa, con asentimiento o en contra de la voluntad de aquel y se desempeña, como su verdadero propietario durante un lapso de tiempo, se produce para uno la adquisición del mencionado derecho y consecuentemente, para el otro, la pérdida. Este instituto se conoce como prescripción adquisitiva o usucapión, expresamente incluido en el art. 1.897 del CCCN, como uno de los modos de adquirir derechos reales en general.

En resumidas líneas, la usucapión es una institución por medio de la cual el transcurso del tiempo opera para la adquisición o consolidación de un derecho y, como contrapartida, como la pérdida de ese derecho para el anterior titular de ese determinado derecho real.

Coexiste la prescripción larga y la breve (arts. 1898 y 1899). Para la larga se establece, un plazo de posesión de 20 años. En la breve, 10 años. Claro está que en esta última modalidad se requiere de justo título y buena fe. La posesión exigida para prescribir, sea en la usucapión decenal o veinteñal, "debe ser ostensible y continua" (art. 1900).-

No debemos olvidar las disposiciones de la Ley 14.159 y el decreto ley 5756/58 que modifica el art. 24 que alude a las prescripciones adquisitivas sobre inmuebles.

De todos modos, lo que interesa a esta causa es que quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: *primero*, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, *segundo*, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo, que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).-

Sumado a que por la naturaleza particular de este modo de adquisición del dominio, la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a que se pretende obtener un título con validez erga omnes y en ello está interesado el orden público (cfr. CLAUDIO M. KIPER - MARIANO C. OTERO, "Prescripción adquisitiva", Buenos Aires, La Ley, 2° ed., pag. 281).-

Así las cosas, a los presentes autos serán de aplicación las disposiciones mencionadas en el párrafo que antecede y las disposiciones sobre la prescripción adquisitiva que están contempladas en Nuestro Código Civil y Comercial, más específicamente en el Libro Cuarto – Título I – Capítulo 2 – Art. 1897 (y concordantes): "La prescripción para adquirir es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por la Ley".

**2)** Los actores pretenden adquirir el dominio sobre un inmueble ubicado en la localidad de Aguilares, departamento Río Chico (anterior Chicligasta), Provincia de Tucumán, sobre Avda. Neuquén N° 324 y tiene las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 39,86 mts. Del lado 2 -3: que linda con parcela 16, 15.41 mts. Del 3 al 4: que linda con Elva Bustos 39,83 mts. y del 4 al 1: (frente de la propiedad) sobre hoy Avda. Neuquén 14.96 mts. Con una superficie total de 605.0402 m2. Siendo sus linderos al norte calle Avda. Neuquén, al Sur: Solier Del Valle Soria (padrón n° 57079) al Oeste Elva Ercilia Bustos (padrón n° 157382) y Este: María Rosa Pérez de González. Nomenclatura catastral: Circunscripción 11; Sección C; Manzana 18; Parcela 2; Padrón 57077; Matricula 28558; Orden 410. Ello, por haberlo poseído durante el lapso de ley, de una manera pacífica, pública e ininterrumpida, fundada en el Orden Público, toda vez que la ley protege los derechos individuales pero no ampara el desinterés, la negligencia, el abandono, por lo que los derechos no pueden mantener su vigencia indefinidamente en el tiempo, no obstante el desinterés del titular, porque ello conspira contra el orden y la seguridad. Es por ello que, transcurridos ciertos plazos legales, mediante petición de parte interesada, la ley declara prescriptos los derechos no ejercidos (prescripción adquisitiva = usucapión o prescripción liberatoria = prescripción propiamente dicha).-

Asimismo, el recaudo de admisibilidad exigido por el art. 24 de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura (N° 81539/20 – de fecha 01/06/2020) y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los Resultados de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

En este sentido, la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad; la prueba al respecto debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley, teniendo la prescripción adquisitiva un fundamento de orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.-

Se debe tener presente que la usucapión es una vía excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto, debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. Bajo estas directrices sentadas, habrá de analizarse las probanzas aportadas a la causa, a fin de merituar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.-

Cabe tener presente que conforme lo normado por el art. 24° inc. c) de la Ley 14.159 "se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...".-

La jurisprudencia al respecto señala que: "A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba

ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, par ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas par parte del poseedor, aunque las recibos no figuren a su nombre (art.1º, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.". (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

Señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde adentrarnos al análisis de la prueba rendida en autos:

Respecto a la prueba documental aportada a la causa, destaco lo siguiente: la parte actora acompaña Plano de Mensura N° 81539/20, con lo que da cumplimiento uno de los recaudos legales dispuestos en el art. 476 del CPCyC y art. 24 de la Ley 14.159.

A su vez, la parte actora acompaña: Boleto de Compra Venta de fecha 22 de abril de 1983, de donde surge que el Sr. Juan Carlos Alderete adquiere la propiedad de la Sra. Donata Aurelia Videla De Nieva, Jesús del Valle Nieva y José Antonio Nieva.

De igual modo, acompaña Acta Notarial declarativa, de fecha 12/12/2019, realizada ante escribana Gloria María de los Angeles Console, donde la Sra. Luisa Rosa Romano deja constancia que vive y se encuentra en posesión del inmueble objeto de la litis. A su vez se hace constar que al momento que su esposo, Sr. Alderete adquirió el inmueble, en el año 1983, solo existía una casilla de madera, la cual fue desarmada y se construyó una casa de material. Que actualmente continúa la posesión de dicho inmueble siendo su lugar de residencia habitual junto a sus hijos y nietos.

Así también acompaña comprobantes de pago firmados por uno de los vendedores del inmueble: José Antonio Nieva, de fecha 7 de febrero de 1979, 7 de julio de 1983, y completando el pago total del saldo en fecha 7 de noviembre de 1984.-

Asimismo la parte actora acompaña detalle de facturación del servicio de energía eléctrica, la cual se encontraba a nombre del Sr. Alderete desde el mes de mayo de 1996 hasta agosto del año 2001 y desde agosto del 2001 en adelante a nombre de la Sra. Romano. Además, adjuntan certificado de residencia de fecha 29/11/2019, donde se hace constar que la Sra. Romano vive hace más de 40 años en el inmueble que se pretende usucapir. Constancia expedida por el Responsable de la Cooperativa de Agua potable de barrio Villa Nueva, en la que manifiesta que la Sra. Romano pertenece como usuario activo desde el año 2005. Dos resúmenes de tarjeta naranja del año 2012 y 2015 donde figura como domicilio de la Sra. Romano el bien a prescribir. Constancia de libre deuda expedida por la Dirección de Rentas de la Municipalidad de Aguilares respecto del pago del C.I.S.I. del bien objeto de la litis, realizado por la Sra. Romano. Dos comprobantes de pago emitidos por Coop. De Prov. de Agua potable en fecha 4/12/2002 y 14/09/2002, a nombre de la actora. Tres Comprobantes de pago de impuesto inmobiliario del año 2010 y 2019.

Sumado a ello, acompaña acta de matrimonio que acredita que los actores se encuentran casados desde el año 1978.

A fin de acreditar los actos posesorios invocados, también se ofreció como prueba Inspección ocular, la cual fue realizada por el Oficial de Justicia, Prosecretario Andrés Alberto Cabrera, el cual manifiesta que se presentó el día 25/07/2023, en el inmueble de la litis, e indica que fue recibido por la Sra. Romano Luisa Rosa, quien manifiesta que se encuentra en posesión del inmueble junto a su familia.

También se ofreció como prueba las declaraciones de las siguientes personas: el Sr. Gerez José Domingo, D.N.I N°: 12.197.285, 67 años, jubilado, con domicilio en Av. Neuquén 439, Ciudad de Aguilares, Dpto. Rio chico, quien manifestó ser vecino de los actores, desde el año 1995, fecha en la que el testigo comenzó a vivir en el mismo barrio de los actores. Refiere que ellos ya se encontraban viviendo ahí cuando el se mudó. Manifiesta que inicialmente había una casa prefabricada de madera y posteriormente realizaron una casa de material. Aclara que la Av. Neuquén anteriormente se llamaba Av. Alberdi. Que el Sr. Alderete se encuentra viviendo en Buenos Aires actualmente, pero vuelve a Aguilares, como ser el año pasado. El Sr. Sotillo Manuel, D.N.I. N°: 11.157.007, 70 años, jubilado, con domicilio en Av. Neuquén 331, Ciudad de Aguilares. Dpto. Rio Chico, al momento de prestar declaración manifestó ser vecino de los actores, refiere ser nacido y criado en la Villa Nueva.

Manifiesta que primero los actores compraron otra vivienda y posteriormente compraron la casa donde viven ahora, que en ese momento era de tabla. Aproximadamente en el año 1970. Aclara que la calle Neuquén anteriormente era la Ex ruta 38, después pasó a llamarse Av. Juan B. Alberdi y posteriormente cuando pasó a pertenecer a la jurisdicción de Aguilares pasó a llamarse Av. Neuquén. Expone que los actores reformaron toda la casa, que actualmente la casa es de material. Alude que el Sr. Alderete va y vuelve de Buenos Aires. Afirma que la propiedad objeto del juicio, posee el cartel indicativo de este juicio y que el Sr. Alderete vino hace 5 o 6 meses aproximadamente y que no conoció a la familia Nieva, aterir propietaria. Refiere que no conoce que nadie haya reclamado ni cuestionado la posesión de los actores. Por último, la Sra. Soria María Trinidad, D.N.I. N°: 5.464.749, 76 años, ama de casa, con domicilio en Av. Neuquén 370, Ciudad de Aguilares, Dpto. Rio Chico, declaró que conoció a los actores cuando ella compró un terreno cerca de donde viven ellos, en al año 1977. Que vive a mitad de cuadra de los actores y que ellos ya se encontraban viviendo ahí cuando ella fue. No conoce otros propietarios anteriores a los actores. Manifiesta que el Sr. Alderete también ha vivido siempre ahí, que ahora vive en Buenos Aires porque trabaja allá.

**3).-** Es por ello, que analizando los testimonios vertidos en autos, como la prueba documental adjuntada, los informes a distintas entidades públicas y no habiendo la parte demandada (Jorge Luis Nieva en el carácter de heredero del Sr. Felipe Antonio Nieva), presentado a estar a derecho, me llevan al convencimiento de la viabilidad de la acción promovida. Más aun ante la expresa constancia de no encontrarse comprometido el orden público, conforme a lo informado por la DGR – Inmueble Fiscales.

Ahora bien, el art. 1905 del CCCN, establece que: *“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 tales efectos, la actora denuncia como fecha de inicio del plazo prescriptivo el 22/04/1983, conforme copia de boleto de compraventa acompañado, el cual no fue negado ni desconocido, por lo tanto debo considerarlo auténtico, conforme la valoración integral de la prueba producida.

Así, la jurisprudencia es coincidente al establecer que el pretensor debe probar que ha poseído el inmueble usucapido con ánimo de dueño, que la posesión ha sido pública, pacífica, continúa e ininterrumpida y que todos esos caracteres han durado el tiempo exigido por la ley. Estos extremos deben acreditarse por el usucapiente mediante el aporte de una prueba plena y acabada.

Conforme a lo analizado surge que hay prueba suficiente que exterioriza la existencia de actos materiales demostrativos de la posesión, con el ánimo de dueño, en forma pacífica, continua e ininterrumpida desde 22/04/1983 hasta la fecha, superando con creces los veinte años exigidos por Ley.

Finalmente, corresponde aclarar que los linderos denunciados en el escrito de demanda, no coinciden con los datos aportados por el plano de mensura, siendo correctos conforme plano N.º 81539/20 los siguientes: al Norte: Elva Ercilia Bustos (padrón 157362), al Sur: María Rosa Pérez de González (Padrón 167402), Oeste: Av. Neuquén, Este: Solier del Valle Soria (padrón N.º 57079).

Por todo lo expuesto, encontrándose acreditado lo requisitos legales y en concordancia con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil, corresponde hacer lugar a la acción planteada por la Sra. Luisa Rosa Romano y el Sr. Juan Carlos Alderete.

**4)** Con respecto a las costas, aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde si bien hay demandados, los mismos no se apersonaron al presente proceso pese a su debida notificación de traslado de demanda, entiendo por razones de equidad, y en virtud de que la actora no ha solicitado el BPLG, que las mismas se impongan a su parte.

**RESUELVO**

**1)- HACER LUGAR** a la presente demanda declarando que la Sra. Luisa Rosa Romano, argentina, mayor, casada, DNI N° 6.425.198, con domicilio real en calle Neuquén N° 324, B° Villa Nueva, de la Localidad de Aguilares, departamento Río Chico y el Sr. Juan Carlos Alderete, DNI 8.056.764, con domicilio en Paraguay 2561, Capital Federal, han adquirido por prescripción veintañal al día 22/04/2003, el dominio del inmueble ubicado en la localidad de Aguilares, departamento Río Chico (anterior Chicligasta), Provincia de Tucumán, sobre Avda. Neuquén N° 324 y tiene las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 39,86 mts. Del lado 2 -3: 15.41 mts. Del 3 al 4: 39,83 mts. y del 4 al 1: 14.96 mts. Con una superficie total de 605.0402 m2. Siendo sus linderos al Norte: Elva Ercilia Bustos (padrón 157362), al Sur: María Rosa Perez de Gonzalez (Padrón 167402), Oeste: Av. Neuquén, Este: Solier del Valle Soria (padron N.º 57079). Nomenclatura catastral: Circunscripción II; Sección C; Manzana 18; Parcela 2; Padrón 57077; Matricula 28558; Orden 410. Antecedente Registral: Z- 10480. Antecedente dominial: Lº:00113 – Fº 017 – S/B- Zna: Z.

**2).- COSTAS**, conforme se considera en el punto 4).-

**3).-RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**4).- OPORTUNAMENTE**, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art. 254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

**HÁGASE SABER.-**

Actuación firmada en fecha 15/12/2023

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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