

Expediente: **308/18**
Carátula: **RUIZ CIMA STELLA MARIS C/ S.A. AZUCARERA ARGENTINA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS ASUNTOS ORIGINARIOS**
Fecha Depósito: **25/04/2026 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20161761959 - RUIZ CIMA, STELLA MARIS-ACTOR
90000000000 - S.A. AZUCARERA ARGENTINA C.E I, -DEMANDADO
20076535206 - AMADO, JOSE DEGUER-TERCERO
20118284845 - RUIZ, FLORINDA DEL CARMEN-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 308/18



H20930818786

Civil y Comercial Común Sala II

JUICIO: RUIZ CIMA STELLA MARIS C/ S.A. AZUCARERA ARGENTINA COMERCIAL E INDUSTRIAL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N° 308/18

Concepción, 24 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver en estos autos caratulados: “Ruiz Cima Stella Maris c/ S.A. Azucarera Argentina Comercial e Industrial s/ Prescripción adquisitiva, expediente n° 308/18 el recurso de apelación deducido en fecha 14/4/2025 por el letrado Víctor Walter Villalva, apoderado de la actora Stella Maris Ruiz Cima, contra la sentencia n° 222 de fecha 28 de marzo de 2025, dictada por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la IIIª Nominación del Centro Judicial Concepción, y

CONSIDERANDO

1.- Al examinar las constancias de autos y efectuar el análisis integral del expediente a los fines de resolver el recurso de apelación interpuesto, se advierten diversas omisiones e inconsistencias documentales que, en el estado actual del proceso, impiden a este Tribunal expedirse válidamente sobre el fondo de la cuestión planteada, en tanto obstan al dictado de una sentencia de mérito eficaz y respetuosa del debido proceso legal y del derecho de defensa en juicio.

En tal sentido, corresponde recordar que el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán recepta un modelo de proceso activo, atribuyendo al magistrado amplias facultades de dirección, organización y conducción del trámite, con el objeto de asegurar una tutela judicial efectiva, evitando

decisiones meramente formales o susceptibles de nulidad ulterior.

Así, el principio de dirección del proceso, consagrado expresamente en el Título Preliminar del CPCCT, impone al juez el deber -no meramente la facultad- de adoptar las medidas necesarias para encauzar el trámite hacia una solución justa y eficaz del conflicto, exigiendo correlativamente la colaboración de las partes y terceros intervinientes.

2.- En este marco, además de las facultades conferidas por el art. 135 CPCCT, resulta particularmente aplicable el principio de eficiencia, eficacia y proporcionalidad en la tutela judicial, en cuanto exige que las decisiones jurisdiccionales no sólo sean formalmente válidas, sino también materialmente idóneas para resolver el conflicto sometido a juzgamiento, evitando dilaciones indebidas y nulidades que lesionen la garantía constitucional de defensa en juicio (art. 18 CN).

En efecto, el derecho de defensa en juicio no se agota en la mera posibilidad de ser oído, sino que comprende el derecho a un proceso regular, contradictorio y debidamente integrado, en el cual las partes conozcan con precisión el objeto del litigio, la legitimación de quienes intervienen y los elementos probatorios esenciales que sustentan la pretensión.

Ha sostenido nuestra CSJT en sentencia n° 72 del 26/02/1997 y sentencia n° 67 del 5/3/2007 en el caso “Monasterio Claudio René y otros vs. Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Contencioso administrativo”, que “() La facultad de decretar medidas para mejor proveer es amplia, irrenunciable e independiente de las actividades de los litigantes, ya que el proceso se organiza a fin de lograr rectamente la administración de justicia según derecho y sobre la base de la verdad averiguada acerca de los hechos, a lo cual no puede renunciarse conscientemente (ED 63-235: 45-604). Al respecto, la parte a quien beneficie la ocultación de la verdad no puede invocar tal situación como un derecho (ED 31-759). En esta línea, el más Alto Tribunal de la Nación reiteradamente afirma que es deber de los jueces asegurar la necesaria primacía de la verdad jurídica, que reconoce base constitucional, concorde con el adecuado servicio de justicia (ED 44-194; 60-131) y que nada excusa la indiferencia de los jueces respecto de la objetiva verdad en la augusta misión de dar a cada uno lo suyo (ED 131-218; 149-667).

3.- En el caso bajo examen, del análisis de las constancias de autos surgen diversas omisiones probatorias y documentales que impiden, en el estado actual del trámite, emitir un pronunciamiento válido sobre la procedencia de la pretensión deducida. En particular, se advierte: a) la insuficiencia de la información dominial acompañada respecto de la totalidad de los padrones que involucra el inmueble objeto de la demanda; b) la falta de incorporación de informes relativos a la situación tributaria y catastral del bien; c) la ausencia de medidas probatorias legalmente relevantes para este tipo de proceso, en especial la inspección judicial del inmueble; y d) la conveniencia de requerir otras actuaciones judiciales que, por su conexidad fáctica con el caso, podrían aportar elementos útiles para el esclarecimiento de la plataforma posesoria invocada por la actora.

En efecto, de la demanda de fs. 5/9, presentada en fecha 11/6/2018 por el letrado Víctor Walter Villalva, en representación de Stella Maris Ruiz Cima, surge que la pretensión de usucapión recae sobre el inmueble sito en calle Bernardo Houssay N° 2136 de la ciudad de Concepción, individualizado catastralmente como Circunscripción I, Sección 3, Manzana 505, Parcela 7/10, Padrones Nros. 155.284 y 155.287, con una superficie total de 459,1143 m².

Ahora bien, según el informe de Catastro reseñado en autos, el inmueble identificado con padrón catastral N° 155.284 reconoce como titular dominial y responsable fiscal a S.A. Azucarera Argentina, inscripto en la Matrícula Registral Z-5827; en tanto que el inmueble identificado con padrón catastral N° 155.287 reconoce como titular dominial y responsable fiscal también a S.A. Azucarera Argentina, inscripto en asiento Libro 15, Folio 143, Serie C, año 1969. Sin embargo, únicamente se adjuntó

como documentación original el folio real correspondiente a la Matrícula Z-5827, sin que conste en autos el pertinente informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario respecto del segundo padrón, esto es, el N° 155.287, inscripto en asiento Libro 15, Folio 143, Serie C, año 1969. Tal omisión reviste especial relevancia, pues tratándose de una acción que pretende producir efectos sobre el dominio, resulta indispensable contar con información registral completa y actualizada respecto de todos los inmuebles comprendidos en la litis. Asimismo, el informe de dominio de la matrícula Z-5827, se encuentra desactualizado (fecha 14/9/2016).

4.- En esa línea, el art. 479 del CPCCT exige que en esta clase de procesos se acompañe informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, recaudo que no constituye una exigencia meramente ritual, sino una garantía mínima para la correcta integración objetiva y subjetiva del proceso. Ello así, porque la determinación precisa de la situación registral del bien cuya adquisición se pretende por prescripción constituye presupuesto indispensable para la validez de la sentencia que eventualmente se dicte. A su vez, tampoco obran en autos informes de la Municipalidad de Concepción que permitan establecer a nombre de quién figuran inscriptos ambos padrones del inmueble y quiénes aparecen como contribuyentes o pagadores de los tributos municipales que los gravan.

Del mismo modo, no consta que se haya requerido informe a la Dirección de Catastro, área Inmuebles Fiscales, a fin de determinar si los inmuebles involucrados revisten o no carácter de propiedad fiscal. Esta cuestión no es menor, pues la eventual naturaleza fiscal del bien podría incidir directamente sobre la viabilidad de la pretensión intentada y, por ende, debe ser despejada de manera previa al dictado de sentencia.

5.- Asimismo, se advierte la ausencia de una medida probatoria que la ley expresamente califica como necesaria en este tipo de juicios. En efecto, el art. 481 del CPCCT establece de modo terminante que será prueba necesaria la inspección judicial del inmueble, bajo pena de nulidad, añadiendo que la sentencia no podrá fundarse exclusivamente en la prueba testimonial. Pese a ello, no surge de las constancias de la causa que se hubiera ofrecido ni producido inspección ocular alguna respecto del inmueble objeto de la litis.

Tal circunstancia impone su realización, no sólo por mandato legal expreso, sino también porque se trata de una diligencia especialmente idónea para verificar en forma directa el estado actual del inmueble, sus características, signos posesorios externos, mejoras existentes, ocupación material y demás extremos relevantes para el análisis de la posesión alegada.

6.- Finalmente, este Tribunal estima conducente requerir, en ejercicio de las facultades instructorias que le son propias, la remisión del expediente “Ruiz Cima Estela Maris c/ Deguer Amado José s/ Protección de persona”, Expte. N° 588/16, actualmente tramitado ante la Oficina de Gestión Asociada de Familia y Sucesiones N° 1 del Centro Judicial Concepción. Ello así, en razón de que las actuaciones allí producidas podrían contener elementos relevantes para el esclarecimiento de las circunstancias fácticas vinculadas a la ocupación, residencia, situación personal y contexto de la actora respecto del inmueble cuya prescripción se pretende, extremo que aconseja su agregación.

7.- Por todo lo expuesto, y a fin de evitar el dictado de un pronunciamiento sobre bases insuficientemente integradas, corresponde disponer, como medidas para mejor proveer, las diligencias que seguidamente se detallan, dirigidas a completar la información registral, catastral, fiscal y probatoria indispensable para una adecuada decisión del litigio.

Por ello, se

RESUELVE

I.- DISPONER COMO MEDIDAS PARA MEJOR PROVEER LAS SIGUIENTES:

- a) LIBRAR oficio al Registro Inmobiliario de la Provincia a fin de que remita informe de dominio, antecedentes registrales y/o copia del asiento correspondiente al inmueble identificado con padrón catastral N° 155.287, inscripto en asiento Libro 15, Folio 143, Serie C, año 1969 como así también del inmueble identificado con padrón catastral N° 155.284 inscripto en la Matrícula Registral Z-5827. Hágase saber a la parte actora que el diligenciamiento del oficio estará a su exclusivo cargo.
- b) LIBRAR oficio digital a la Municipalidad de Concepción a fin de que informe, respecto del inmueble sito en calle Bernardo Houssay N° 2136 de la ciudad de Concepción, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección 3, Manzana 505, Parcela 7/10, Padrones Nros. 155.284 y 155.287: 1) a nombre de quién o quiénes figura inscripto en sus registros; y 2) quién o quiénes aparecen como contribuyentes y/o pagadores de los tributos, tasas o contribuciones que lo gravan.
- c) LIBRAR oficio a la Dirección General de Catastro, área Inmuebles Fiscales, a fin de que informe si los inmuebles identificados con los padrones catastrales Nros. 155.284 y 155.287 revisten carácter de propiedad fiscal, indicando, en su caso, a nombre de qué organismo o ente se encuentran registrados. Hágase saber a la parte actora que el diligenciamiento del oficio estará a su exclusivo cargo.
- d) DISPONER la realización de una inspección ocular del inmueble objeto de la litis, sito en calle Bernardo Houssay N° 2136 de la ciudad de Concepción, identificado catastralmente como Circunscripción I, Sección 3, Manzana 505, Parcela 7/10, Padrones Nros. 155.284 y 155.287, conforme lo exige el art. 481 del CPCCT, debiendo practicarse en fecha 20/5/2026 a horas 10:00, dejándose constancia circunstanciada del estado del bien, sus mejoras, ocupación, delimitación, signos posesorios y todo otro extremo de interés para la resolución de la causa. A tal fin, líbrese mandamiento a Oficiales de Justicia de este Centro Judicial.
- e) LIBRAR oficio a la Oficina de Gestión Asociada de Familia y Sucesiones N° 1, a fin de que remita o habilite el ingreso de los autos caratulados “Ruiz Cima Estela Maris c/ Deguer Amado José s/ Protección de persona”, Expte. N° 588/16.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Valeria Susana Castillo.

Dra. María José Posse.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Funcionario de ley.

Actuación firmada en fecha 24/04/2026

Certificado digital:

CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:

CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

Certificado digital:
CN=CASTILLO Valeria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27267954513

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