

Expediente: **298/22**

Carátula: **SUCESORES DE CANCINO NICOLAS C/ BUERY ERNESTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA MULTIFUERO CJM N° 1 - CIVIL**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **30/04/2026 - 00:00**

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

307162716481511 - BUERY, ERNESTO-DEMANDADO
27321098725 - CANCINO, NICOLAS BENICIO-CAUSANTE
27321098725 - CANCINO, HORACIO DANIEL-ACTOR/A
27321098725 - CANCINO, ROBERTO ESTEBAN-ACTOR/A
27321098725 - CANCINO, NICOLAS-ACTOR/A
27321098725 - CANCINO, JESSICA DEL VALLE-ACTOR/A
27321098725 - CANCINO, CLAUDIA MABEL-ACTOR/A
90000000000 - CANCINO, MARIA GABRIELA-ACTOR/A
27321098725 - JIMENEZ, ZOILA JESUS-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Oficina de Gestión Asociada Multifuero CJM N° 1 - Civil

ACTUACIONES N°: 298/22



H30800120871

CAUSA: SUCESORES DE CANCINO NICOLAS c/ BUERY ERNESTO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA EXPTE: 298/22. Civil CJM

Monteros, 29 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver los presentes autos caratulados "SUCESORES DE CANCINO NICOLAS c/ BUERY ERNESTO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°298/22, de cuyo estudio,

RESULTA:

1- Que en fecha 06/12/2022, se presenta el Sr. Nicolás Benicio Cancino DNI N° 10.218.965 con domicilio en calle 2 de Abril N° 680, Barrio San Carlos, ciudad de Monteros, con el patrocinio de la letrada Romera María José e inicia acción de prescripción adquisitiva.

Refiere que se encuentra en posesión animus domini de un inmueble ubicado en calle 2 de Abril N° 689, Barrio San Carlos, de la ciudad de Monteros. Tiene las siguientes medidas: desde el punto 1 al 2: 17.04 mt.; punto 2 al 3: 26.88 mt.; del 3 al 4: 12.69 mt.; del 4 al 5: 5.13 mt. y del 5 al 1: 32.25 mts. y nomenclatura catastral: Padrón inmobiliario N° 41.151; Matrícula Catastral N° 21202; Parcela 85; Inscripto en el Registro Inmobiliario a nombre de Buery Ernesto, conforme surge del plano de mensura que acompaña.

Manifiesta que en fecha 19/06/1984 compró el inmueble que intenta prescribir al Sr. Juan Bautista Fernández -anterior poseedor- y desde ese momento habita en el lugar, que edificó su casa junto a su esposa Sra. Zoila Jesús Gimenez con la que tuvieron 8 hijos, conformando hasta la actualidad el hogar familiar. Adjunta boleto de compraventa.

Señala que, desde hace muchos años se encuentra ejerciendo la posesión a título de dueño de manera ostensible y continua, lo que es de público conocimiento entre sus vecinos y conforme lo acredita con los comprobantes de pagos de los impuestos y servicios que gravan el inmueble.

Indica que el plazo legal se encuentra ampliamente superado ya que desde el año 1984 ejerce la posesión junto a su familia, por lo que solicita la regularización de la situación dominial del inmueble que posee a título de dueño.

Funda la acción en los arts. 1897, 1899, 1900 y cc. del CCCN.

Ofrece prueba documental y solicita que se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva y se declare al actor titular de dominio del inmueble objeto de este juicio.

En fecha 29/12/2022 presenta el plano de mensura.

En fecha 15/03/2023 presenta declaración jurada respecto a la documentación original que tiene en su poder y se ordena librar los oficios de ley.

En fecha 29/05/2023 la parte actora aclara la dirección correcta del inmueble de litis Padrón 41.151 ("es calle 2 de abril N° 683, tal cual como surge del plano de Mensura") y rectificación del escrito de demanda.

2- En fecha 04/10/2023 se libraron oficios a la Dirección General de Catastro de la Pcia, Municipalidad de Monteros y Dirección General de Catastro – Área Inmuebles Fiscales.

En fecha 12/10/2023 contesta la Municipalidad de Monteros informando que el padrón 41.151 figura el Sr. Cancino Nicolás Benicio como contribuyente a pagar CISI en carácter de poseedor de una fracción del padrón provisorio municipal 991536. Adjuntan antecedentes dominiales y croquis de ubicación.

El 10/11/2023 contesta la Dirección General de Catastro - Área Inmuebles Fiscales informando que el inmueble no pertenece al Superior Gobierno de la Provincia.

El 13/11/2023 contesta la Dirección General de Catastro informando que el Padrón N° 41.151 no cuenta con datos de inscripción en el Registro Inmobiliario - Empadronado a nombre de BUERY, ERNESTO. Que registra Plano de Prescripción Adquisitiva N° 86029/2022- Expte. N° 13044/S-2022 nombre de CANCINO, NICOLAS BENICIO.

En fecha 23/11/2023 consta el informe del Oficial de Justicia en donde constata y verifica la instalación del cartel indicativo cumpliendo las exigencias de ley.

En fecha 15/11/2023 se libró oficio al Registro Inmobiliario de la Pcia. a fin de averiguar las condiciones de dominio del inmueble de litis. El 10/08/2023 la Dra. Romera presenta la contestación de la entidad en donde informa que el padrón indicado no presenta antecedentes registrales conforme su índice de Titulares de Dominio en formación.

En fecha 07/02/2024 se ordenó librar oficio al Juzgado Federal - Secretaría Electoral- a fin de que informe el último domicilio de BUERY ERNESTO, volviendo informado el 09/02/2024 surgiendo del mismo que resultan insuficientes los datos para localizar a los pretendidos.

Se libraron oficios a las Mesas de Entradas Civiles de los Centro Judiciales de Monteros, Concepción, del Este y Capital a fin de que informen sobre sucesiones iniciadas a nombre de los titulares, siendo infructuosos los intentos para lograr encontrar herederos de aquellos.

En fecha 22/05/2024 la Dra. Romera presenta escrito manifestando bajo juramento que se han realizado sin éxito las gestiones tendientes a conocer el domicilio, paradero o cualquier información de interés respecto de los supuestos titulares dominiales.

En fecha 24/05/2024 se ordena publicar edictos judiciales por el término de ley.

En fecha 16/08/2024 se designó al Defensor de Ausentes de este Centro Judicial para que intervenga en representación de BUERY ERNESTO (DNI desconocido), y/o de sus herederos y/o de las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio, corriéndosele el traslado de la demanda.

3- En fecha 11/09/2024, contesta demanda el Sr. Defensor Oficial Civil y del Trabajo de este Centro Judicial, en el carácter de defensor de ausentes.

En primer lugar, plantea excepción de defecto legal argumentando que el domicilio del inmueble objeto de litis, es idéntico al de la prescripción "GODOY ANTONIO HORACIO S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. EXPTE N° 279/22", en la cual interviene como defensor oficial, en aquella se cita el mismo padrón y no se hace referencia de un lote de mayor extensión, conforme se encuentra acreditado en sus respectivos planos de mensura.

Refiere que la falta de identificación del inmueble implica una violación al derecho de defensa y de los arts. 18 -de la Constitución Nacional- 8 y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

Posteriormente, contesta la demanda. Formula una negativa general a los hechos y pretensiones incoadas por el actor.

Particularmente, niega que el Sr. Cancino tenga residencia y posesión real y efectiva del inmueble de litis. Que haya realizado actos posesorios y pagado impuestos en aquél. Asimismo, niega la validez y la autenticidad del plano de mensura N° 86029/22, referente al EXPTE 2022013044, de las boletas de impuestos, la autenticidad y vigencia del boleto de venta de fecha 19/06/1984 y de la nota de fecha 15/09/92 dirigida al Concejo Deliberante de la ciudad de Monteros.

Refiere que no se acreditó la posesión ostensible y continuada por el término de ley, es decir que no se demostró la ocupación por el término de 20 años requeridos para usucapir.

Indica que la documentación presentada no demuestra que el actor haya realizado actos posesorios y los que acompaña tienen fecha del año 2022 por lo que no acreditan el tiempo de 20 años. Resalta que no consta pagos de impuestos inmobiliarios.

Manifiesta que los requisitos para la procedencia de la prescripción adquisitiva son la posesión ostensible y continua por el plazo de ley. Para ello, resulta necesario que existan corpus o señorío material sobre la cosa y el animus domini, es decir, la intención de comportarse como un verdadero dueño, los cuales deben mantenerse -careciendo de justo título- por 20 años.

Por último ofrece pruebas y solicita el rechazo de la demanda con costas.

4- En fecha 16/09/2024 la Secretaria actuante informó - atento falta de identificación precisa del inmueble de litis planteada por el Defensor de Ausentes- que ingresó al Mapa interactivo del sistema GIS (del sitio web de la Dirección General de Catastro) en donde pude constatar que en el Padrón general 41151, se encuentran 5 mensuras de prescripción adquisitiva registradas, de las cuales, una de aquellas, ubicada en en el extremo inferior derecho -perteneciente al inmueble de litis del proceso 279/22 - comparte parte de su superficie con el padrón lindero 243220.

En igual fecha se rechaza la excepción de defecto legal planteada, por no encontrarse prevista en el actual CPCCT y por considerar que los inmuebles relativos a los procesos 279/22 y 298/22 se encuentran claramente delimitados.

5-En fecha 20/09/2024 la letrada Romero informa la defunción del Sr. Cancino -actor en autos- acompañando la correspondiente acta de la que surge que el fallecimiento ocurrió el 16/07/2024.

En consecuencia, se ordenó la suspensión de los plazos procesales.

6-En fecha 01/10/2024 se apersonaron Cancino Horacio Daniel DNI 25.510.654 con domicilio en calle 2 de abril 680 de la Ciudad de Monteros, Cancino Roberto Esteban DNI 26.648.276 con domicilio en Av. Avellaneda 909 de la Ciudad de Monteros, Cancino Juan Antonio DNI 29.610.078 con domicilio en Av. Roca 965, Gral. Roca, Pcia. de Rio Negro, Cancino Nicolas DNI 31.765.607 con domicilio en calle 2 de abril 680 de la Ciudad de Monteros, Cancino Jessica del Valle DNI 34.281.144 con domicilio en calle Ernesto Padilla 512, Monteros, Cancino Claudia Mabel DNI 24.380.129 con domicilio en calle Mariano Moreno 127, Monteros, Cancino María Gabriela DNI 25.074.362 con domicilio en Ruta 349, Km 3, Yonopongo, en calidad de hijos mayores de edad del causante Cancino Nicolás Benicio y la Sra. Jimenez Zoila Jesús DNI 6.297.593, en carácter de cónyuge supérstite, con el patrocinio letrado de la Dra. Romera María José.

Se dispuso reabrir los plazos procesales.

7-En fecha 15/10/2024 presenta dictamen la Sra. Fiscal, considerando que estaban dados todos los recaudos legales para tener por trabada, correctamente, la litis.

8- En fecha 16/10/2024 se abre la causa a prueba.

En fecha 16/12/2024 tuvo lugar la audiencia de conciliación y proveído de pruebas. Las pruebas ofrecidas por las partes se produjeron conforme el siguiente detalle: Pruebas de la actora: 1)- Instrumental: producida.2)- Informativa: producida. 3)- Inspección ocular 4)- Testimonial: producida. 5)- Informativa: acumulada al CPA N° 2 6)- Informativa: acumulada al CPA N° 2

En fecha 07/04/2025 se realizó la audiencia de vista de causa, en la cual se concluyó con la producción de pruebas susceptible de rendirse oralmente, las partes alegaron oralmente y se notificó la planilla fiscal.

En igual fecha, se ordenó correr vista a la Sra. Fiscal Civil y del Trabajo de este Centro Judicial a fin de que se expida por el fondo.

En fecha 30/04/2025 emitió dictamen la Sra. Fiscal-

El 28/11/2025 pasaron los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1- Antecedentes

El Sr. Cancino Nicolás Benicio inició demanda tendiente adquirir el dominio sobre el inmueble ubicado en calle 2 Abril N.º 683 de la ciudad de Monteros, que consta -según plano de mensura N° 86029/22. Expte N°2022013044 - de una superficie de 513.7819 m². Nomenclatura Catastral: Padrón: 41.151; Circ.: I; Secc.: C; L: 175; Parc.: 85; Matrícula: 21202.

Las medidas del inmueble son: desde el punto 1 al 2: 17.04 mt.; punto 2 al 3: 26.88 mt.; del 3 al 4: 12.69 mt.; del 4 al 5: 5.13 mt. y del 5 al 1: 32.25 mts.

El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en el art. 476 del CCCN se encuentra cumplimentado con el plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 88.567/23 que adjuntó en formato digital y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en las resultas de las que surge la inscripción en el Registro Inmobiliario: Padrón: 41.151. Titular: Buery Ernesto sin antecedentes de dominio conocido.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión invocada.

2- Legitimación Activa.

Ahora bien, de las constancias de autos surge acreditado el fallecimiento del Sr. Cancino Benicio Nicolás con fecha 16/07/2024, esto es, durante la tramitación del presente proceso. En razón de ello, se presentaron los Sres. Cancino Horacio Daniel, Cancino Roberto Esteban, Cancino Estela Noemí, Cancino Juan Antonio, Cancino Fernando Nicolás, Cancino Jessica del Valle, Cancino Claudia Mabel y Cancino María Gabriela, invocando el carácter de hijos del causante, y la Sra. Jiménez Zoila Jesús, en carácter de cónyuge supérstite.

Cabe señalar que los comparecientes no han acompañado declaratoria de herederos ni denunciado la existencia de proceso sucesorio; no obstante, los vínculos invocados se encuentran prima facie acreditados mediante las respectivas partidas de nacimiento y de matrimonio oportunamente acompañadas.

Al respecto cabe destacar que el art. 2.449 del Código Civil -actual art. 1.901 CCyCN- que disponía: "Cuando aquél por medio del cual se tiene la posesión, muere, la posesión se continúa por medio del heredero, aunque éste creyese que la propiedad y la posesión pertenecían a su autor.". Se ha sostenido que la posesión del sucesor universal se juzgará siempre unida a la de su autor y participa de las calidades que ésta tenía. Ello quiere decir que fallecido el poseedor, sus herederos continúan la posesión. Pueden invocarla si se cumplió el plazo de usucapión en vida del antecesor o pueden

agregar la propia a la que tuvo el antecesor (José Levitán, Prescripción Adquisitiva de dominio, Ed. Astrea, p. 78). En efecto, como el heredero continúa la persona del causante, conforme al art. 3.417 Código Civil, nos encontramos aquí no en presencia de dos posesiones distintas que podrían unirse o accederse, sino de una misma posesión -la del difunto- que se continúa en su heredero, con sus mismas cualidades o vicios (art. 3.418 ex Código Civil) porque de acuerdo a la ficción legal éste y aquél son una misma persona (Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, Volumen 1, Ed. Víctor P. de Zavalía, p. 115) (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 – Juicio: M.D.R.Y.M.M.C. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Nro. Expte: 2536/17. Nro. Sent: 322 Fecha Sentencia 25/07/2023).

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 3410, 3415, 3417 y 3418 del Código Civil, el heredero continúa la persona del causante y sucede al de cujus desde el mismo momento de la muerte no sólo en la propiedad, sino también en la posesión de las cosas que componen el acervo hereditario. De esta forma, la posesión hereditaria se refleja sobre cada uno de los objetos que la componen, de modo que el heredero adquiere asimismo la continuidad en la posesión ordinaria del causante, sin precisar la aprehensión (o corpus) de los mismos ni el animus domini, pues lo hace aún sin conocimiento de la muerte del causante (Aréan, Beatriz, "Curso de Derechos Reales", Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 1992, p. 132/133). La sucesión a título universal operada también habilita al heredero a promover las acciones que nacieron en cabeza del causante, como ocurre con el juicio de usucapión (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1-Juicio: HEREDEROS DE REYES CLEMENTE CASTO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. Nro. Sent: 186 Fecha Sentencia 16/05/2017)

En consecuencia, y sin perjuicio de que la calidad de herederos deberá ser oportunamente acreditada en el proceso sucesorio correspondiente, corresponde tener a los comparecientes por legitimados para intervenir en el presente proceso, en su carácter invocado, al solo efecto de su prosecución.

3- Cuestión preliminar

Previo a analizar las pruebas rendidas en autos, corresponde referirme al derecho aplicable al caso. Al respecto, advierto que el art. 7 del CCCN (que entró en vigencia el 01/08/2015) establece que: “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 disposiciones 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”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se producen; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

Sin embargo, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el art. 2537 que dispone: “Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”. De allí que, incluso si el plazo se cumpliera con posterioridad a la fecha del inicio de la vigencia del código, correspondería aplicar el Código Velezano.

Además, en el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido, según sus dichos, con anterioridad a la interposición de la demanda, de modo que no caben dudas al respecto de la necesidad de aplicar al caso el Código Civil Velezano, salvo en lo que respecta a las normas de carácter procesal que son de aplicación inmediata (CNCiv., Sala L, 12/-11-2015, “Villegas Eva Vitalina c/ Rosi de Torroba, María Isabel y Otro s/ Prescripción adquisitiva” RCCyC 2016 -Abril- p. 2016; D.J. del 15/06/2016, p. 70; D.J. del 13-7-2016, p. 77 AR/JUR/62102/2015), como por ejemplo, la que prevé el art. 1905, CCCN.

Sin perjuicio de lo expuesto, aclaro que el CCCN no ha introducido en materia de prescripción adquisitiva modificaciones sustanciales al instituto de la prescripción adquisitiva. Por lo que la aplicación del Código Civil en lugar del Código Civil y Comercial de la Nación, no implica, en los hechos, un cambio de exigencias procesales ni sustanciales a considerar a los fines de evaluar la procedencia de la acción instaurada.

4- Análisis de la prueba.

Al respecto de la prescripción adquisitiva, el art. 3948 CC dispone que 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; de modo que permite que una situación de hecho se transforme en una situación de derecho.

El fundamento de la usucapión está en el interés público, pues su objetivo es estimular la producción y el trabajo. (Kiper, Claudio y Otero Claudio, Prescripción Adquisitiva, Rubinzal Culzoni, 2017, p.15). Como afirma Mariani de Vidal, el fundamento de la prescripción adquisitiva, al igual que el de la liberatoria, es consolidar situaciones fácticas, como medio de favorecer la seguridad jurídica, liquidando situaciones inestables, dando certeza a los derechos y poniendo en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y el orden social (Mariani de Vidal, Marina, "Curso de Derechos Reales", Tomo III, Buenos Aires, Zavalía, 1.995, pág. 276).

A ello se agrega un profundo contenido social, puesto que, frente al no uso de las cosas por parte del propietario, se le hace perder el derecho, confiriéndoselo a quien realmente las hace producir. (Art. 2.510 Código Civil).

Así las cosas, al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como animus rem sibi habendi, o animus domini, o animus possidendi, o animus dominantis.

Lo sentado precedentemente permite definir al poseedor como toda persona que dispone de hecho como lo haría el titular del derecho real, sin reconocer un derecho superior al suyo; debe tratar la cosa como si le perteneciera por derecho; debe comportarse respecto del inmueble como si fuera el propietario (u otro derecho real) negándose a reconocer en cabeza de otro un derecho cualquiera superior al suyo (Highton, Elena I., Derechos Reales, t.2, Dominio y Usucapión, II, Parte Segunda, Modos de adquisición y extinción del dominio. Usucapión, Hammurabi, Buenos Aires, 1983, p. 158).

Aclarado lo anterior, ingresare al análisis de las pruebas rendidas en autos.

Como se dijo antes, el actor presentó plano de mensura para prescripción adquisitiva N° 86029/22. Expte N°2022013044 - de una superficie de 513.7819 m². Del que surge la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón: 41.151; Circ.: I; Secc.: C; L: 175; Parc.: 85; Matrícula: 21202.

Las medidas del inmueble son: desde el punto 1 al 2: 17.04 mt.; punto 2 al 3: 26.88 mt.; del 3 al 4: 12.69 mt.; del 4 al 5: 5.13 mt. y del 5 al 1: 32.25 mts.

Los linderos: al norte Padrón N.º 41.151 (Buery Ernesto); al este con Padrón N°41.151 (Buery Ernesto); al oeste con Padrón N.º 41.151 (Buery Ernesto) y al sur con calle 2 Abril.

Inscripción en el Registro Inmobiliario: Padrón: 41.151; Titular: Buery Ernesto sin antecedentes de dominio.

Corresponde entonces analizar si el actor ha demostrado en autos que ha ejercido la posesión del inmueble objeto de litis, a título de dueño y en forma continua, por el plazo de ley.

En fecha 10/05/2023 la Dra. Romera María José acompañó documentación respaldatoria de la demanda iniciada.

-Facturas de Servicios Públicos (Año 2022) a nombre de Nicolás Benicio Cancino respecto al inmueble ubicado en calle 2 de Abril 680, Monteros:

SAT (Sociedad Aguas del Tucumán): Facturas de periodos de septiembre y octubre de 2022 por servicios de agua y cloacas.

GASNOR: Liquidación de servicios de gas natural con fecha de emisión en septiembre de 2022.

EDET (Distribución Eléctrica de Tucumán): Factura de energía eléctrica con vencimiento en septiembre de 2022

-Recibo de pago de "Nueva Imagen Color S.A. Cerronet" a nombre de Nicolás Cancino, domiciliado en calle 2 de abril 680, Monteros; fechado el 27 de septiembre de 2022; por un monto de \$3050.

Documentos Nacionales de Identidad de: Zoila Jesús Jiménez y Nicolás Benicio Cancino Ambos documentos registran su domicilio en la calle 2 de Abril 680, Barrio San Martín, Monteros.

Contrato de compraventa de fecha 19 de junio de 1984. En este documento, Juan Bautista Fernández vende a Nicolás Benicio Cancino un inmueble ubicado en la calle Ñuñorco al 600 (Lote N° 3, Barrio San Carlos) en Monteros. El documento detalla las dimensiones del lote, los linderos y las condiciones de la transacción, incluyendo la conformidad de la esposa del vendedor.

En autos, en el CPA N° 3 obra agregada el acta de inspección ocular practicada en fecha 27/02/2025 por el Oficial de Justicia de este Centro Judicial, Prosecretario Proc. Conrado Ariel Medina.

De la diligencia surge que el funcionario actuante se constituyó en el inmueble objeto de la litis, sito en calle 2 de Abril N° 683, donde se hizo presente junto a los Dres. María José Romera y Jacinto Naranjo, siendo atendidos por la Sra. Zoila Giménez. Esta manifestó residir en el lugar desde el año 1980, indicando que en la vivienda habitan Fernando Nicolás Cancino; Rocío Cancino (sobrina), junto a sus dos hijos; Estela Noemí Cancino, con sus cuatro hijos mayores de edad; y que en el sector posterior del inmueble reside Horacio Daniel Cancino con su cónyuge y dos hijos con discapacidad.

Asimismo, la Sra. Giménez refirió ser titular del inmueble, relatando que originalmente en el año 1980 existía únicamente un galpón, al que posteriormente se le fueron incorporando distintas construcciones (habitación, galería y baño), contando en la actualidad con dos baños y una planta alta edificada hace aproximadamente diez años. Agregó que uno de sus nietos explota un lavadero de vehículos en la galería.

En el marco de la diligencia, el funcionario actuante también recabó declaraciones de vecinas del lugar: la Sra. Silvia del Valle Fernández (DNI N° 11.212.831), quien manifestó conocer a la familia y residir en el barrio desde hace 40 años, y la Sra. Carmen Juárez (DNI N° 12.356.301), quien expresó conocer a la Sra. Giménez y a su grupo familiar desde hace muchos años, manteniendo con ellos una buena relación.

Finalmente, se dejó constancia de la incorporación de material fotográfico, del cual se desprende que el inmueble se encuentra totalmente cerrado y presenta múltiples construcciones en su interior.

Por otro lado, en el marco de la prueba informativa (CPA N° 2), obra agregado en fecha 27/12/2024 informe remitido por la empresa EDET, del cual surge que en el domicilio sito en calle 2 de Abril N° 680 de la ciudad de Monteros, se encuentra instalado el medidor de energía eléctrica N° 3.618.358, identificado en su sistema comercial bajo el servicio N° 627.584, con tarifa residencial, correspondiendo la titularidad del mismo, desde el 17/01/2017, al Sr. Nicolás Benicio Cancino, DNI N° 10.218.965.

En igual fecha, se incorporó informe de la Municipalidad de Monteros, del que se desprende que el Padrón Provisorio Municipal N° 991.536 corresponde al inmueble sito en Pasaje 2 de Abril N° 689, el cual constituye una fracción del Padrón Provincial N° 41.151. Asimismo, se informó que la inscripción se efectuó mediante boleto de compraventa de fecha 07/11/2022 a nombre del Sr. Cancino Nicolás Benicio, acompañándose copia de la documentación pertinente.

A su turno, la Dirección de Rentas informó que las Contribuciones que Inciden sobre los Inmuebles (C.I.S.I.), correspondientes al Padrón N° 991.536, se encuentran registradas a nombre del Sr.

Cancino Nicolás Benicio, DNI N° 10.218.965, hallándose al día en el pago de las mismas, constando cancelado el período 06/2024 con fecha 22/10/2024, mediante recibo N° 388.587, cuya copia autenticada se adjunta.

Junto con el referido informe municipal se acompañó, además, imagen satelital en la que se delimitan las fracciones de los inmuebles comprendidos dentro del Padrón N° 41.151, así como copia del boleto de compraventa, el cual también fue ofrecido por la parte actora como prueba documental.

Asimismo, en fecha 27/12/2024 se agregó informe de la Sociedad Aguas del Tucumán (SAT), del cual surge que la cuenta N° 085-3555-0 figura a nombre del Sr. Cancino Nicolás Benicio, DNI N° 10.218.965, correspondiente al inmueble sito en calle 2 de Abril N° 680, Barrio San Nicolás, constando como titular de la misma con anterioridad al año 2008.

Por su parte, en fecha 13/02/2025 la empresa Naturgy informó que el cliente N° 2.488.264 se encuentra registrado bajo la titularidad del Sr. Cancino Nicolás Benicio desde la suscripción de la solicitud de suministro de gas para la instalación del medidor, efectuada el día 19/09/1996.

Finalmente, en el marco de la prueba informativa (CPA N° 3), se ofició al Ingenio Ñuñorco a fin de que informe si el Sr. Cancino Nicolás Benicio (DNI N° 10.218.965) prestó servicios en dicha entidad, indicando período laboral y datos obrantes en su legajo personal. En fecha 03/04/2025, la entidad respondió que, desde que Yabitel S.A. explota el Ingenio Ñuñorco, el mencionado no mantuvo relación laboral alguna. No obstante, de los legajos de personal correspondientes a S.A. SER (propietaria y arrendadora del ingenio), se encontró ficha laboral del Sr. Cancino, acompañándose la misma junto con informe de ARCA relativo a su CUIL, del cual surge el inicio de la relación laboral en fecha 08/06/1996 y su cese el 21/10/2017, así como las tareas desempeñadas, sin que conste el domicilio del mismo durante la vigencia de dicha relación laboral.

La parte actora también ofreció prueba testimonial que se produjo en el marco de la audiencia de vista de causa celebrada en fecha 07/04/2025.

En dicha oportunidad, declaró en primer término el Sr. Néstor Horacio Íñigo, quien manifestó ser vecino de la familia Cancino y titular de un comercio de comestibles ubicado a cuatro propiedades del inmueble objeto de autos, afirmando no mantener vínculos de parentesco ni amistad íntima con las partes.

Refirió residir a media cuadra del lugar desde hace aproximadamente treinta y tres años, indicando que inició su actividad comercial en el año 2002, y que conoce al Sr. Nicolás Cancino y a su grupo familiar desde hace alrededor de veinte años. Asimismo, expresó tener conocimiento de que el mencionado habría trabajado en el Ingenio Ñuñorco.

Indicó también conocer al Sr. Juan Bautista Fernández —a quien identificó como el padre, ex empleado de EDET— así como a su hijo. Consultado acerca de si tenía conocimiento de la venta de lotes en la zona por parte de la familia Fernández, manifestó no haber observado carteles de venta en tal sentido.

En cuanto a la ocupación del inmueble objeto de litis, el testigo refirió en un primer momento haber visto a un “Sr. Juan Fernández” residiendo en el lugar aproximadamente diez años atrás. Ante la aclaración formulada por la letrada de la parte actora, precisó que se trataría del hijo del titular original, manifestando que “debe ser el hijo” quien habitaba el inmueble en ese entonces.

Requerido para que describiera el inmueble, el deponente reconoció que solo lo conoce exteriormente, no habiendo ingresado al mismo, limitándose a señalar la existencia de un ambiente tipo living visible desde la vía pública y una entrada lateral para garaje.

Seguidamente, el Dr. Paliza formuló tacha respecto del testimonio, fundándola en que la referencia a la presencia de un integrante de la familia Fernández en el inmueble hace aproximadamente diez años resultaría contradictoria con la versión sostenida en la demanda relativa a la posesión continua del bien por parte de la familia Cancino durante décadas. Asimismo, destacó que la falta de conocimiento directo del interior del inmueble y el desconocimiento sobre la eventual comercialización de lotes en la zona restarían entidad probatoria a sus dichos en relación con actos posesorios.

Corrido el pertinente traslado, la letrada Dra. Romera solicitó el rechazo de la tacha, argumentando que la confusión incurrida por el testigo resultaba razonable en atención al tiempo transcurrido, y que su calidad de comerciante de la zona le otorgaba un conocimiento válido respecto de los hechos declarados.

Posteriormente, prestó declaración testimonial la Sra. Silvia del Carmen Fernández de Ortiz, quien manifestó ser hija del Sr. Juan Bautista Fernández, a quien identificó como el vendedor original del inmueble a la familia Cancino.

Indicó ser vecina colindante del inmueble objeto de autos, señalando que reside en calle 2 de Abril N° 685, mientras que los actores habitan en la propiedad contigua, afirmando no mantener con ellos vínculo de parentesco ni relación de amistad íntima.

Refirió que su familia se radicó en la zona aproximadamente en el año 1979, y que la familia Cancino lo hizo al año siguiente, esto es, alrededor de 1980. En tal sentido, sostuvo que su padre, Sr. Juan Bautista Fernández, era titular de una parcela de mayor extensión, la cual fue subdividida en cinco lotes que posteriormente fueron enajenados de manera individual a distintos vecinos, entre ellos el Sr. Nicolás Cancino.

Si bien no pudo precisar la fecha exacta de la operación, afirmó tener conocimiento de que se trató de una compraventa legítima, en tanto así se lo habría referido su padre. Asimismo, manifestó que con motivo de dicha operación se habría suscripto un boleto de compraventa, agregando que tanto ella como sus hermanos habrían prestado conformidad mediante su firma, a fin de otorgar legitimidad al acto, aclarando no obstante que, atento al tiempo transcurrido —superior a cuarenta años—, no podía brindar detalles con absoluta certeza.

Por otra parte, sostuvo que, durante todo el tiempo en que ha residido en el lugar, el inmueble ha sido ocupado de manera exclusiva por la familia Cancino, sin intervención de terceros. Finalmente, describió la propiedad como una vivienda de material que se encuentra en buen estado de conservación.

Concluida su declaración, el Defensor de Ausentes, Dr. Paliza, formuló tacha contra el testimonio, fundándola en que el boleto de compraventa incorporado en autos no contiene la firma de los hijos del Sr. Fernández, lo que resultaría contradictorio con lo manifestado por la testigo. Asimismo, alegó la eventual existencia de un interés en el resultado del proceso, en tanto la prosperidad de la acción podría evitar eventuales reclamos contra el sucesorio del causante por derechos presuntamente insatisfechos.

Corrido el traslado correspondiente, la letrada de la parte actora, Dra. Romera, solicitó el rechazo de la tacha, argumentando que la imprecisión relativa a las firmas resulta razonable en función del tiempo transcurrido, destacando que lo sustancial del testimonio radica en la confirmación de la posesión pública, pacífica y continua del inmueble por parte de la familia Cancino por más de cuarenta años.

Por último, prestó declaración testimonial el Sr. Carlos Alberto Amaya, quien manifestó tener 62 años de edad y haber residido durante toda su vida en su domicilio actual, lo que lo posiciona como uno de los vecinos de mayor antigüedad en la cuadra.

Se identificó como vecino de la familia Cancino —con quienes comparte la misma arteria—, aclarando no mantener con los actores vínculo de parentesco ni relación de amistad íntima.

Declaró que la familia Cancino habita el inmueble sito en calle 2 de Abril N° 680/681 desde la década de 1980, precisando que ello habría ocurrido aproximadamente entre los años 1985 y 1987. En tal sentido, afirmó que, desde su radicación en el lugar, el inmueble ha sido ocupado de manera continua y exclusiva por dicho grupo familiar.

Asimismo, manifestó tener conocimiento de que el Sr. Nicolás Cancino se desempeñaba laboralmente en un ingenio.

En relación a la descripción del inmueble, el testigo brindó detalles precisos, indicando haber ingresado en diversas oportunidades al mismo. Señaló que el frente tendría aproximadamente entre 12 y 13 metros, emplazado sobre la línea municipal, con una pequeña escalera de acceso a la entrada principal. Agregó la existencia de un portón de hierro lateral que conduce a un patio y una galería. Asimismo, refirió que la vivienda ha sido objeto de sucesivas modificaciones y ampliaciones

a lo largo del tiempo, describiendo un desarrollo constructivo progresivo “de atrás hacia adelante”.

En cuanto al origen dominial, manifestó haber conocido al Sr. Juan Bautista Fernández, a quien identificó como vecino de la zona —domiciliado en una calle paralela (Patricias Mendocinas)—, afirmando que durante la década de 1980 se dedicaba a la venta de lotes en el sector. Recordó que en aquel entonces la cuadra presentaba escasa edificación —mencionando únicamente su vivienda y la de la familia Garra—, siendo de público conocimiento que el Sr. Fernández comercializaba los terrenos.

Finalmente, se deja constancia de que el presente testimonio no fue objeto de tacha.

En lo que respecta a las tachas formuladas, corresponde hacer lugar a la deducida contra el testigo Sr. Íñigo, en tanto la contradicción incurrida en su declaración —al sostener, por un lado, que un integrante de la familia Fernández habría residido en el inmueble hace aproximadamente diez años, y por otro, que la familia Cancino lo ocupa desde hace veinte años— genera incertidumbre respecto de la identificación de los poseedores del bien, lo cual evidencia un conocimiento insuficiente sobre los hechos objeto de debate y resta credibilidad a su testimonio.

Por el contrario, corresponde rechazar la tacha interpuesta contra la Sra. Fernández, en tanto su declaración resulta coherente en lo sustancial y circunscripta a los hechos que dijo conocer. En tal sentido, la ausencia de una descripción pormenorizada del interior del inmueble no desvirtúa el valor de su testimonio, en tanto no se advierte como un elemento determinante en el caso. Asimismo, las imprecisiones advertidas —en particular, en lo relativo a la suscripción del boleto de compraventa— resultan razonables en atención al prolongado tiempo transcurrido desde la celebración del acto y a la actividad desarrollada por su progenitor, quien se dedicaba a la venta de múltiples lotes, lo que permite inferir que la circunstancia referida podría corresponder a otras operaciones similares.

Asimismo, resulta aplicable la jurisprudencia según la cual “si bien la mayoría de los testigos son vecinos, conocidos o amigos de la demandada o su padre, tal circunstancias, por sí sola, no empaña sus respectivas declaraciones, ante todo, por la aludida coherencia entre ellas y la ausencia de cualquier otra pieza procesal que las contradigan [...] Por otro lado, no debe perderse de vista que dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse, la declaración de los testigos que han presenciado su realización cobra un valor trascendental. Se ha resuelto que “si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en este tipo de juicios dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante y por esa importancia, debe ser analizada por los jueces cuidadosamente.” (Capel. Morón, Sala II, 03/07/1984, ED 110-620; cfr. Areán “Juicios de Usucapión”, p. 316)”. (CCC- Sala 3. Juicio “Provincia de Tucumán c/ Ocaranza Clelia Eugenia s/ Reivindicación”, Expte. N° 1405/10, Sent. N° 227 de fecha 10/09/2020).

En efecto, de las declaraciones de los testigos Fernández y Amaya, analizadas en conjunto, se desprende que todos fueron coincidentes en afirmar que el Sr. Cancino es el dueño del inmueble de litis, que vive allí hace más de 20 años y que realizó distintas construcciones y actos posesorios.

Por otro lado, cabe destacar que, conforme a los propios dichos del actor, construyó la propiedad junto a su esposa Sra. Jiménez Zoila Jesús, situación que condice también con las pruebas rendidas en autos como ser inspección ocular, acta de matrimonio de los Sres. Cancino y Jiménez que denota que en fecha 16/05/1974 contrajeron matrimonio.

Ahora bien, si bien el actor en su escrito de demanda no indicó la fecha en que se habría realizado el primer acto posesorio -exigencia relevante que se justifica a los fines de evaluar el cumplimiento del plazo legal- consideraré que la tiene desde el día 19/09/1996, fecha en que se registró al Sr. Cancino Nicolás Benicio como titular del servicio de gas -N° de referencia 2.488.264 - perteneciente al domicilio sito en calle 2 de Abril N°683 de la ciudad de Monteros, es decir, el inmueble objeto de litis.

Ello así considerando que -como se indicó al analizar la prueba documental e informativa- desde aquella fecha el actor gestionó el pedido de instalación de gas, circunstancia que me permite presumir que -al menos desde entonces- el actor posee el inmueble con ánimo de dueño.

Cabe tener presente que se ha sostenido que “si bien se trata del pago de servicios comunes, a cargo de cualquier ocupante de la cosa que los utilice, para el caso adquiere relevancia decisiva la comprobación de que el servicio brindado por la Empresa Agua y Energía Eléctrica Sociedad del Estado estaba empadronado a nombre de Juan Antonio Soria al menos, a partir del primer período del año 1978, según da cuenta la boleta agregada en copia a fs. 81. En otros precedentes, he puesto de relieve que la titularidad de estos servicios evidencia ánimo de comportarse como dueño por parte de quien lo gestiona, pues excede la mera ocupación precaria del inmueble, por lo que es válido tenerlo como demostrativo del inicio de la posesión a título de dueño.” (CCCC- Sala 1. Juicio: "CITRUSVIL S.A. c/ ROLDAN FRANCISCA Y OTROS s/ REIVINDICACION", Expte. N° 3241/09, Sent. N° 199 de fecha 14/08/2020).

En definitiva, en virtud de la valoración de la prueba compuesta realizada, considero que el actor ha conseguido acreditar los extremos legales exigidos para la recepción de la acción instaurada, es decir que la posesión a título de dueño, fue por más del plazo de 20 años exigidos por la norma.

En efecto, se ha probado que, construyó junto a su esposa, Jimenez Zoila Jesús, el hogar familiar, que habitaron en el inmueble de litis junto a sus hijos, realizando de este modo un acto posesorio indiscutible como lo es la vivienda del grupo familiar.

En este sentido la jurisprudencia tiene dicho que: "Debe progresar la acción por usucapión, si la demandante -entre otras pruebas- acredita con la declaración de vecinos, que goza pacíficamente de la posesión del terreno, que cercó y realizó en las mejoras como la construcción de un galpón, además de otras precarias, actuando como propietaria durante más de veinte años y abonando en algunos períodos los impuestos municipales, de obras sanitarias y contribución territorial, sin oposición de terceros". (C.N.Civ., Sala B, 12/05/80, ED, 87-134).

A esto se suma que, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no se ha ejercido en forma pacífica e ininterrumpida.

De este modo, mediante la composición de las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que el Sr. Cancino ha ejercido la posesión a título de dueño -junto a su esposa Sra. Jimenez Zoila- por un período superior a veinte años, sobre el inmueble- objeto de este juicio- en forma pública, pacífica e ininterrumpida; por lo que, estimo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

En efecto, a los fines de cumplir con el art. 1905 CCCN, de aplicación inmediata al caso por tratarse de una norma de carácter procesal, considero que corresponde admitir la acción de usucapión y declarar adquirido el dominio del inmueble objeto de litis por el actor desde el 19/09/2016, es decir antes que ocurriera el fallecimiento del Sr. Cancino –sucedido el 16/07/2024- por lo que el bien se incorporó al patrimonio de este antes de su deceso.

5- Costas

Las mismas se imponen por su orden atento que la parte demandada fue representada por el Sr. Defensor Oficial en el carácter de defensor de ausentes (art. 61 inc. 1 CPCCT).

6- Honorarios

Respecto a la regulación de honorarios de la letrada Romera María José se difiere para luego de determinada la base regulatoria, conforme lo dispuesto en el art. 39 de la ley 5480.

No se regulan honorarios al Dr. Paliza Gustavo (Defensor Oficial) por ser de aplicación lo dispuesto en el art. 4 Ley 5480.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I°)- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que el Sr. Nicolás Benicio Cancino DNI N° 10.218.965 ha adquirido por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle 2 Abril N.° 683 de la ciudad de Monteros. Según plano de mensura N° 86029/22. Expte N°2022013044 - de una superficie de 513.7819 m². Del que surge la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón: 41.151; Circ.: I; Secc.: C; L: 175; Parc.: 85; Matrícula: 21202.

Las medidas del inmueble son: desde el punto 1 al 2: 17.04 mt.; punto 2 al 3: 26.88 mt.; del 3 al 4: 12.69 mt.; del 4 al 5: 5.13 mt. y del 5 al 1: 32.25 mts.

Los linderos: al norte Padrón N.° 41.151 (Buery Ernesto); al este con Padrón N°41.151 (Buery Ernesto); al oeste con Padrón N.° 41.151 (Buery Ernesto) y al sur con calle 2 Abril.

Antecedente dominial informado: Titular: Buery Ernesto sin antecedentes de dominio. Padrón: 41.151.

Atento a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 19/06/2016.

II°)- TENER PRESENTE que el Sr. Cancino Nicolás Benicio ha fallecido con fecha 16/07/2024, por lo que el derecho real de dominio así adquirido se incorporó a su patrimonio con anterioridad a su deceso y, en consecuencia, integra su acervo sucesorio.

III°)- 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, la que deberá realizarse a nombre de la sucesión de Cancino Benicio Nicolás.

Se deja constancia que la individualización de los herederos deberá acreditarse en el respectivo proceso sucesorio mediante la pertinente declaratoria de herederos.

IV°)- COSTAS, por su orden, según lo considerado.

V°)- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios de la letrada Romera María José para su oportunidad.

VI°)- NO SE REGULAN honorarios al Dr. Paliza Gustavo (Defensor Oficial) según lo considerado.

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 29/04/2026

Certificado digital:
CN=RODRIGUEZ DUSING Maria Gabriela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27207345011

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