

Expediente: **3180/10**

Carátula: **OCARANZA JUAN ENRIQUE C/ HEREDEROS DE PARRA VICENTE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **13/02/2026 - 00:00**

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

20164580351 - OCARANZA, JUAN ENRIQUE-CESIONARIO DEL ACTOR
20164580351 - FUENTES, ADRIANA ENRIQUETA-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)
90000000000 - PARRA, PEDRO ALFONSO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA, VICENTE SEGUNDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA, RICARDO HORACIO-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)
20182035093 - PARRA, SILVIA SUSANA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20182035093 - PARRA, ALBERTO RAMON-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20182035093 - PARRA, RICARDO ALFREDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20182035093 - PARRA, ELENA FABIANA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20182035093 - PARRA, ELENA FABIANA-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)
20182035093 - PARRA, RICARDO ALFREDO-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)
20182035093 - PARRA, ARIEL VICENTE-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)
20182035093 - SALAS DE PARRA, SILVIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA, VICENTE-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)
90000000000 - PARRA, VICTOR HUGO-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)
90000000000 - PARRA, TERESITA DEL NIÑO JESUS-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA, MARIA MARGARITA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA, MARIA ADRIANA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA, MARCELA ANGELA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA, MARIA LEONOR-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - ALONSO DE PARRA, MARIA SILVIA ANGELICA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA ALONSO, JUAN PABLO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA ALONSO, VICENTE RAMON-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA, LETICIA MARIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - PARRA ALONSO, MARIA DE LOURDES-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27133397685 - YSA, ESTELA MARIA DE FATIMA-PERITO
20132781746 - SALAS DE PARRA, SILVIA-Z- OBJETOS ANTERIORES (PARA BUSQUEDA)

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

ACTUACIONES N°: 3180/10



HI102325944511

San Miguel de Tucumán, 12 de febrero de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “OCARANZA JUAN ENRIQUE c/ HEREDEROS DE PARRA VICENTE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. n° 3180/10 – Ingreso: 30/09/2010), y;

RESULTA

En fecha 30/09/2010 se presenta Adriana Enriqueta Fuentes (DNI N° 2.309.854), con el patrocinio del letrado Pablo L. Palacio, e interpone demanda de prescripción adquisitiva de dominio sobre el inmueble ubicado en calle Lidoro Quinteros n° 340, de esta ciudad; identificado con la siguiente nomenclatura catastral: C:1, Sección 12D, Manzana 12, Parcela 44, Padrón n° 34.391, con una superficie de 988.0868 m2; y que cuenta con los siguientes lideros: al Norte Benito Costilla, al Sur

Luis Fuentes, al este UOCRA, y al Oeste calle Lidoro Quinteros. Sus medidas son: del punto 1-2: 22,47m, del 2-3: 45,42m, del 3-4: 21,28m, y del 4-1: 44,94.

Relata que en el mes de febrero de 1970 se trasladó, junto con su esposo (Segundo Ricardo Ocaranza) e hijos, a la Capital de la provincia, a fin de trabajar a favor del Sr. Vicente Parra, quien les vendió para ello un terreno de su propiedad (sito en calle Lidoro Quinteros n° 340), que fueron abonando en efectivo. Expresa que debido a la confianza existente con el vendedor, no se exigió la escrituración del inmueble.

Cuenta que el 05/08/10 solicitó ante la Dirección General de Catastro la apertura de cuenta Tributaria Especial, que fue concedida y procedió al pago del impuesto inmobiliario respectivo.

Menciona que el terreno era baldío, por lo que lo hizo limpiar, colocó alambrado y construyó la vivienda familiar, que mejoró año a año.

Manifiesta que desde 1970 ha detentado la posesión animus domini, continua y pacífica del inmueble, realizando actos posesorios, mediando conformidad expresa del ex propietario, que no ha realizado actos de contradicción de su derecho sino que ha prestado consentimiento para que se perfeccione la posesión, mediante la obtención de hijuela para la inscripción dominial.

Ofrece pruebas.

A fs. 42/43 del expediente digitalizado (11/01/24) obra copia de Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 58213/10, a nombre de Adriana Enriqueta Fuentes, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. N° 35862 -Z- 09, y del que surge que la superficie del inmueble mensurado, ubicado en calle Lidoro Quinteros n° 340, San Miguel de Tucumán, es 988.0868m², y que cuenta con la siguiente nomenclatura: Circ. I, Secc. 12D , Manz. 12, Parc. 44, Padrón 34.391, Matrícula 4265, Orden 38, Padrón municipal 260315. Con la presentación de tal instrumento queda cumplido el requisito impuesto por art. 24 inc. b de la Ley N° 14.159.

En fecha 09/12/2010 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble identificado con padrón 34.391 se encuentra registrado a nombre de Parra Vicente; y en fecha 15/12/2010, la misma repartición informa que no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, ni consta que éste tenga algún derecho sobre el mismo.

Por presentación del 06/05/11 el Registro Inmobiliario remite informe de dominio del inmueble inscripto en Matrícula S-02816 (Capital Sur), del que resulta que es titular del mismo Vicente Parra.

En fecha 04/08/11 Mesa de Entradas informa que existe sucesión a nombre de Parra Vicente y el 20/05/13, el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX Nom. remite copia de las declaratorias de herederos dictadas en los autos Parra Vicente s/ Sucesión 2940/77, y Ragonesi de Parra Leticia s/ sucesión 3225/1990 (acumulados) e informa que los herederos de Vicente Parra y Venera Leticia Ragonesi de Parra son: Pedro Alfonso Parra, Vicente Segundo Parra, Alberto Ramón Parra, Víctor Hugo Parra, Ricardo Horacio Parra. De la compulsión de autos se advierte que todos ellos fueron notificados de la presente demanda.

Por presentación del 14/11/13 la parte actora denuncia haber tomado conocimiento de una acción de desalojo promovida sobre el inmueble objeto de su demanda, y acompaña copias de la presentación efectuada en dicho expediente, que tramita ante el Juzgado en lo Civil en Documento y Locaciones de VIII Nom., bajo la carátula "Suc. Ragonesi de Parra vs. Cedrón Néstor y Otros s/ Desalojo - Expte. n° 2757/95.

En fecha fs. 29/04/15 se presenta Víctor Hugo Parra, a través de su apoderada Marta Yolanda Tejerizo y plantea nulidad de las notificaciones efectuadas a su persona. Mediante resolución del 21/12/15 se rechaza el planteo de nulidad, la cual es revocada por la Excma. Cámara Civil, en fecha 13/12/17, por sentencia que ordena practicar nueva notificación al demandado en su domicilio real.

Por presentación del 02/08/18 se apersona Juan Enrique Ocaranza, a través de su apoderado, Pablo Luis Palacios, y presenta testimonio de Escritura n° 65, de cesión y transferencia de acciones y derechos posesorios que detenta la Sra. Adriana Enriqueta Fuentes, sobre el inmueble sito sobre calle Lidoro Quinteros n° 340. Cede también las acciones y derechos litigiosos derivados del presente juicio.

En fecha 20/11/18 se presenta Silvia Graciela Salas de Parra, en su carácter de apoderada del heredero Ricardo Horacio Parra, con el patrocinio del Dr. De La Silva, formulando reserva de hacer valer los derechos que le asistan a dicho heredero.

Por sentencia del 26/12/19 se resuelve tener a Juan Enrique Ocaranza como cesionario del 100% de las acciones y derechos posesorios reclamados en esta litis, que le correspondan, en su caso, a Adriana Enriqueta Fuentes, conforme a los términos de la escritura de cesión N°56 del 26/04/2018.

En fecha 07/09/2020 obra presentación de Oficiales de Justicia, por la que se constata la colocación del cartel indicativo que manda el Art. 477 CPCCT.

Por escrito del 19/04/21 Silvia Graciela Salas, con nuevo patrocinio de Javier Elias Arce, denuncia el fallecimiento de Ricardo Horacio Parra.

En fecha 05/05/22 el Juzgado de Familia y Sucesiones III Nom. informa que en la sucesión de Ricardo Horacio Parra (Expte n° 890/21) mediante sentencia del 09/06/21 se declaró como herederos del causante a Silvia Graciela Salas, Ricardo Alfredo Parra, Silvia Susana Parra, Elena Fabiana Parra y Ariel Vicente Parra.

Mediante presentación del 29/07/22 Silvia Graciela Salas, Ricardo Alfredo Parra, Elena Fabiana Parra y Ariel Vicente Parra, con el patrocinio del letrado Horacio G. Bliss, se apersonan en calidad de herederos de Ricardo Horacio Parra, y los últimos tres también en su carácter de cesionarios de Silvia Susana Parra, en las acciones y derechos hereditarios que le corresponden o pudieran corresponder en la sucesión de Ricardo Horacio Parra. Manifiestan su falta de interés en el presente pleito y que el inmueble objeto del proceso fue adjudicado por acuerdo privado de todos los herederos al coheredero Víctor Hugo Parra, a quien reconocen como su único y legítimo dueño. Acompañan copia digital de escritura n° 166 de Cesión y resolución dictada por el juez del sucesorio de Ricardo Horacio Parra, mediante la cual se los tiene por cesionarios de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que le corresponden a Silvia Susana Parra en el mismo. Solicitan se los exima de costas, lo cual se tiene presente para definitiva.

El día 10/04/23 se corre traslado a Víctor Hugo Parra, conforme surge de la cédula agregada en igual fecha, teniéndose a dicho heredero por incontestada demanda, mediante decreto del 19/05/23.

Por decreto de fecha 07/06/23 se ordena la apertura a pruebas del presente juicio.

Mediante presentación del 23/11/23, la parte actora denuncia fallecimiento de Víctor Hugo Parra, lo cual surge acreditado mediante Acta de Defunción adjuntada por el Juzgado de Paz de Tafí Viejo en fecha 02/08/24, de la cual surge que el demandado falleció el día 17/11/23.

Por providencia del 14/02/24 se hace conocer a las partes que esta Magistrada entenderá en la presente causa, conforme lo establecido en la dispositiva VII de la Acordada CSJT N°1472/23.

En fecha 21/03/24 el actor denuncia como herederos de Víctor Hugo Parra a Leticia María Parra, Teresita del Niño Jesús Parra, María Margarita Parra, María Adriana Parra, Marcela Ángela Parra, María Leonor Parra, María Silvia Angélica Alonso, María de Lourdes Parra Alonso, Juan Pablo Parra Alonso, Vicente Ramón Parra Alonso, lo cual es corroborado mediante compulsas de los autos "Parra Víctor Hugo s/Sucesión - Expte. n° 21014/13", a través de la página web del Poder Judicial (sentencias de fecha 15/04/24 y 13/06/24). Los mencionados herederos son notificados a los fines de que tomen la debida intervención en autos, no obstante lo cual, guardan silencio.

En fecha 28/04/25 se celebra la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, en la que se proveen las siguientes pruebas:

Por la parte actora: A1) Documental: admitida; A2) Informativa: admitida, producida; A3) Inspección Ocular: admitida, producida; A4) Testimonial: admitida, producida; A5) Pericial de ingeniería civil: admitida, producida; A6) Testimonial de reconocimiento: admitida, no producida.

El día 22/09/25 se lleva a cabo Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva, en la que se efectuó un repaso del cuadro probatorio producido, se produjo la prueba testimonial y se dio por concluido el debate probatorio, poniéndose los autos para alegar, expresando alegatos el letrado apoderado por la parte actora en dicho acto.

En fecha 06/10/25 el Agente Fiscal emite el pertinente dictamen y en fecha 23/10/25 se confecciona planilla fiscal, con lo que estos autos quedan en condiciones de emitir pronunciamiento de fondo y,

CONSIDERANDO

1. Ley aplicable. Atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), corresponde precisar que resulta aplicable al caso la normativa contenida en el Código Civil (CC).

Esto encuentra fundamento en el principio de irretroactividad consagrado en ambos cuerpos legales, a saber: art. 7 CCCN que dispone 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 disposición en contrario."; y art. 3 CC que reglaba que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario".

En materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. 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. 159; Luis Moisset de Espanés, Irretroactividad de la ley, Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado b).

En consecuencia, el presente caso debe ser examinado conforme a las normas y doctrina imperantes al momento de verificarse la situación jurídica que se invoca, la que, como ya fuera señalado, es anterior al Código vigente, por lo que corresponde aplicar la normativa del Código Civil Velezano. Ello sin perjuicio de que muchas de las disposiciones del nuevo Código, recogen las normas y criterios doctrinarios y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC, por lo que cabe aclarar que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno y otro ordenamiento.

2. Encuadre jurídico. Normas y criterios aplicables. La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del C.C., los que se reiteran en el actual 1.899 CCCN. Estas normas tratan la prescripción adquisitiva larga, o sea, la que se cumple luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título ni buena fe.

El código de Vélez recoge la teoría dualista de Savigny, para quien la posesión consta de dos elementos: uno material, consistente en la detentación u ocupación de la cosa (corpus); y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese el propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro (animus).

Ante todo, es preciso señalar que este medio de adquisición del dominio es excepcional, atento a las consecuencias que trae aparejadas, encontrándose comprometido el orden público, por lo que la demostración de los requisitos apuntados debe ser indubitable. En palabras de nuestro máximo Tribunal "... la prueba debe ser contundente, clara y convincente". (Corte Suprema de Justicia de Tucumán, Sentencia N° 1023 del 23/12/97). Esta carga pesa sobre la parte actora, de conformidad con los principios generales del derecho procesal y como consecuencia del carácter contencioso del juicio, que viene impuesto por la Ley N°14.159. La acreditación de estos extremos se logra arrojando al proceso lo que se conoce como "prueba compuesta", conformada por la coordinación de elementos de diferente naturaleza, que si bien aisladamente puedan no ser suficientes, considerados de modo conjunto y relacionado, resultan eficaces para llevar al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran reunidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada.

En tal inteligencia, la concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24, ley N° 14.159) no puede sustentarse sólo en la instrumental. A su vez, la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia, dada la naturaleza de los hechos que se pretende justificar, no debe ser la única aportada por la parte actora; vale decir, que es necesario que esa prueba sea corroborada por evidencia de otro tipo. Asimismo, reviste también singular relevancia la prueba constituida por el pago de impuestos, tasas y contribuciones, aunque cabe recordar que ellos han dejado de constituir un requisito ineludible a los fines de la usucapión, por lo que su falta de pago no es suficiente por sí misma para rechazar la acción, si existe prueba compuesta que justifique la procedencia de la pretensión. Y si bien no es forzoso que las pruebas versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, es preciso que exterioricen la posesión durante una buena parte de ese período, de modo que sea posible concluir que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal.

3. Legitimación. Nuestra Corte local ha explicado que: *"la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda de tal suerte que para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo del asunto, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; estas últimas son las 'justas partes' o las 'partes legítimas' (cf. Palacio, Lino E.: 'Derecho Procesal Civil', T I, pág. 405)... Y con relación a la cuestión sobre si la existencia de falta de legitimación procesal puede ser declarada de oficio por el juez, citando al Dr. Arazí (cfr. Roland Arazí, Roland: 'La Legitimación', Homenaje al profesor Lino Enrique Palacio, Coordinador Augusto M. Morello, pág. 33) se sostuvo que la calidad o legitimación para obrar es un requisito que el magistrado debe examinar previamente a la entrada en la pura sustancia del asunto', según la expresión de Fairén Guillén". (Corte Suprema de Justicia de Tucumán - Sala Laboral y Contencioso Administrativo, Nro. Sent: 1477, Fecha 28/09/2017).*

El art. 24 de la ley N° 14.159, con las modificaciones introducidas por el decreto ley N° 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo a las constancias del Registro Inmobiliario y Catastro Parcelario, cuya identificación debe

acompañarse con la demanda; se debe citar por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, y se desconozca su domicilio.

Según lo informado por la Dirección General de Catastro y por el Registro Inmobiliario, el titular de dominio del inmueble objeto de este juicio es el Sr. Vicente Parra, quien a la fecha de interposición de la demanda se encontraba fallecido. De las constancias de autos surge que la litis fue trabada con los herederos declarados en su sucesión, tramitada ante el Juzgado de Familia y Sucesiones IX Nom. Como se ha reseñado en los resultados de esta sentencia, todos los herederos han sido notificados de la presente demanda, algunos de los cuales se apersonaron en autos, mientras que otros no tomaron intervención. Con ello quedó debidamente asegurado el carácter contencioso del juicio de usucapión, conforme a lo normado por la Ley 14.159.

4. Análisis de las pruebas. Despejado lo anterior, corresponde entrar a examinar los elementos probatorios ofrecidos por la parte actora, a fin de determinar si ellos conforman en su conjunto la prueba compuesta, exigida para receptar en forma favorable esta excepcional forma de adquisición del dominio, recordando sobre esta cuestión que los jueces no se encuentran obligados a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquellas conducentes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido. (Cf., por todos, CS Fallos, 258:304; 262:222; 263:30; y Santiago Carlos Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado", t. I, Astrea, Bs. As. 1971, pp. 277/278).

Así también, parece pertinente recordar a este respecto que *"El fundamento de esta clase de prescripción es consolidar situaciones fácticas, liquidar situaciones inestables, dar certeza a los derechos y poner en claro la composición del patrimonio, con lo cual se propende a la paz y al orden social"*. (Marina Mariani de Vidal, "Curso de Derechos Reales", T. III, Ed. Zavalía, 1991 p. 121).

Partiendo de los criterios expresados, considero que de las constancias de autos surgen elementos probatorios que, valorados en forma conjunta, me generan convicción suficiente sobre que la posesión invocada por el actor reviste las características necesarias para acoger favorablemente su pretensión.

En primer lugar cabe recordar que la presente acción es iniciada por la Sra. Adriana Enriqueta Fuentes quien, conforme surge de las constancias de autos, es madre del actor, Juan Enrique Ocaranza, al que, mediante Escritura n° 65 de fecha 26/04/18, que se encuentra agregada a estos autos, cedió "las acciones y derechos posesorios que detenta en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años" sobre el inmueble objeto de estos autos. De dicho instrumento surge también que la otrora actora cedió a favor del Sr. Ocaranza, las acciones y derechos litigiosos derivadas del presente juicio.

La cedente interpuso la presente acción invocando haber llegado al inmueble objeto del juicio, aproximadamente en el año 1970, por lo que corresponde analizar en primer término la posesión ejercida por ésta, que habrá de unirse a la de su hijo, actor en autos, por efecto de la cesión instrumentada en el año 2018.

Recordemos que *"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. 2475 y 2476 del Código Civil), 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) los 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, Nro. Expte: 638/06, Sent: 537, Fecha: 26/09/2017).

Como adelanté, existen elementos probatorios suficientes para tener por acreditados los hechos invocados en la demanda.

Tengo en cuenta para ello, la pericial producida en el expediente en fecha 24/06/25, en la que la Ingeniera Civil Estela María de Fátima Ysa, luego de realizar una inspección y diversas averiguaciones sobre el inmueble, constata que la construcción más antigua, y que corresponde según su informe a la casa en la que reside el actor, tiene una edad aproximada de 30 años. El informe incluye fotografías que dan cuenta de las edificaciones mencionadas, con aclaraciones al pie en las que la perito manifiesta que determinadas circunstancias presentes en las mismas revelan el transcurso del tiempo, o una edad aproximada de 20 años. Observa a su vez una casa prefabricada en desuso, de más de 25 años.

Confrontado este elemento probatorio con otros producidos en la causa, resulta que dichas construcciones fueron emprendidas por la Sra. Fuentes, quien conforme surge del Acta de Matrimonio adjuntada con la demanda, ya registraba su domicilio en Lídoro Quinteros 340, al momento de contraer matrimonio con el padre del Sr. Ocaranza, en enero de 1990 (Segundo Ricardo Ocaranza).

A su vez, los testigos ofrecidos por el actor, en la audiencia de fecha 22/09/25 declararon que el inmueble era anteriormente un terreno baldío, en el que el actor y su familia fueron construyendo su vivienda progresivamente. El Sr. Néstor Antonio Costilla refirió que vive en la cuadra desde el año 1969 y que la familia del actor llegó al año siguiente. Expresó que cuando llegaron no había nada en el lugar donde se asentaron, "todo era monte". Contó que "tenían una machimbradita con base de ladrillo" y que "fueron construyendo adelante (...) hicieron baño instalado (...) y muchas mejoras". También la testigo Marta Cecilia Morillo declaró que el lugar era un sitio baldío y consultada sobre las personas que hicieron las construcciones en el inmueble respondió que cuando ella iba para ahí "era una prefabricada chiquita en el fondo y de ahí despacito se ha empezado a construir".

A este respecto, cabe recordar que el art. 2.384 C.C. establece que "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, **la construcción o reparación que en ellas se haga**, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes", habiendo expresado la Excma. Cámara, siguiendo a Salvat, que "*la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión*". (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, Nro. Sent: 569 Fecha: 18/12/2014).

Por otra parte, también surge de la prueba testimonial que el actor continúa residiendo en el inmueble en el que tiene además un taller de chapa y pintura. Destaco en este punto el acta agregada en autos en fecha 07/09/20, en la que el Oficial de Justicia se constituye en el domicilio de Lídoro Quinteros 340 a fin de constatar la colocación del cartel ordenanda oportunamente, y manifiesta ser atendido por "una persona de la casa que dijo llamarse Ocaranza Juan Enrique". De igual manera, en acta de Inspección Ocular de fecha 04/06/25 el Oficial de Justicia hace constar que se constituye en el domicilio, y "es atendido por Juan Enrique Ocaranza quien les permite el ingreso al domicilio, quien a las preguntas realizadas responde "que son 3 las personas que residen en el inmueble, quienes serían su hermano Hugo Hilario Fuentes, DNI n° 13.041.533, su sobrino Franco Nicolás Ocaranza, DNI n° 31.589.339, y él; que reside en el inmueble desde el año 1976 aproximadamente, fecha en la que también residía su madre Adriana Enriqueta Fuentes, quien falleció hace aproximadamente (cinco) 05 años. Respecto a las mejoras y construcciones

efectuadas menciona que desde el año 1976 las mejoras y construcciones realizadas fueron: cierre de galería, baño interno, pasillo lateral, tinglado, 1 habitación en el fondo, cocina, también menciona que las mismas datan de el año 1976... Los servicios que posee el inmueble son luz, agua, cloaca...". La Inspección Ocular realizada constituye una prueba relevante, en tanto evidencia que el actor posee actualmente el inmueble, y que realiza sobre el mismo las mejoras necesarias para su mantenimiento y afronta el pago de los servicios con que cuenta la propiedad.

Lo mismo se desprende de la prueba informativa, habiendo respondido en fecha 16/05/25 EDET S.A. que "en el domicilio de calle Lidoro Quinteros n 340 se dio de alta en la anterior empresa de energía AyEE a nombre de Segundo Ricardo Ocaranza, a la fecha se encuentra vigente y no registra deuda". A su vez, advierto que la Cámara Nacional Electoral informó en fecha 23/05/25 que el Sr. Segundo Ricardo Ocaranza se encuentra fallecido desde el año 2002 y que registraba domicilio en L Quinteros 340, San Miguel de Tucumán, al igual que la Sra. Adriana Enriqueta Fuentes, quienes son padres del actor, Juan Enrique Ocaranza, que registra actualmente dicho domicilio.

También hago mención de la prueba documental, habiendo la parte actora acompañado "Solicitud de apertura de Cuenta Tributaria ante la DGC, de la que se desprende que *"Adriana Enriqueta Fuentes en carácter de poseedor del inmueble ubicado en Lidoro Quinteros 340 Departamento Capital identificado en ese organismo según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 58213/10 Expediente n° 35862-Z-09 Se dirige a usted a fin de solicitar la apertura de la correspondiente Cuenta Tributaria para Posesiones s/Dto. N° 2515/3 (sh)/1991. A los fines tributarios constituye domicilio en Lidoro Quinteros 340..."*. La misma data del 05/08/10. A su vez, se han arrojado copias de Volante de Pago de Impuesto Inmobiliario a nombre de Fuentes Adriana Enriqueta, con domicilio en Lidoro Quinteros 340, correspondientes al plano de mensura 58213/10, que datan de los años 2010 y 2011; y Detalle Analítico de Cuenta Tributaria, emitido por la Dirección General de Rentas, figurando como contribuyente Fuentes Adriana Enriqueta, domicilio Lidoro Quinteros 340, también para el padrón 02010058213, que comprende períodos entre el 2010 y 2012.

En suma, las pruebas aportadas al proceso revelan que la Sra. Adriana Enriqueta Fuentes y el Sr. Juan Enrique Ocaranza residieron en el inmueble objeto de esta acción durante un tiempo más que considerable, comportándose como verdaderos dueños, afrontando el pago de impuestos y servicios y emprendiendo construcciones y mejoras sobre el terreno.

No soslayo que oportunamente fue denunciada en estos autos la existencia del juicio de desalojo "Suc. Ragonesi de Parra Venera c/ Cedron Alberto s/ Desalojo - Expte. n° 2757/95", no obstante, no existen pruebas en el expediente de que la Sra. Fuentes o el Sr. Ocaranza hubiesen sido desposeídos, pese a encontrarse debidamente notificados de esta demanda los herederos de la sucesión actora en el desalojo. Por otra parte, la compulsas de tales autos a través de la página web del Poder Judicial revela que la sentencia allí dictada haciendo lugar a la acción de desalojo, no recayó específicamente sobre la fracción poseída por los aquí actores, como se desprende, a modo de ejemplo, de la sentencia del 08/09/09 o de la actuación del 21/12/12, que refieren al inmueble de calle Lidoro Quinteros n° 325 y 300.

Entiendo por ello que ha quedado demostrada la posesión *animus domini* ejercida por la Sra. Fuentes y por el Sr. Ocaranza, las cuales se encuentran unidas en virtud de la cesión que tuvo lugar entre ellos, en el año 2018, conforme fuera reseñado en párrafos anteriores, verificándose la accesión de posesiones, que le permite al actor computar los actos posesorios ejercidos por su antecesora a efectos de completar el plazo legal de la prescripción.

En otras palabras el análisis integrado de las pruebas analizadas y referidas en los párrafos anteriores, me lleva al convencimiento de que el actor ejerció la posesión del inmueble en forma continua e ininterrumpida por el plazo legal (art. 4015 C.C., 1899 del C.C. y C.), encontrándose

acreditada mediante diversos medios probatorios la posesión *animus domini*, en forma plena, indubitable y exclusiva.

Dejo constancia que he valorado la totalidad de las pruebas existentes en este expediente y si no he mencionado alguna puntualmente o en su totalidad, es por no haberla considerado conducente, ni dirimente en su resolución (cfr. art. 321 CPCCT).

Atento a que la presente sentencia es dictada bajo la vigencia del Código Civil y Comercial, el cual dispone en su art. 1905 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" es que tengo cumplido dicho plazo y producida la adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de la litis por parte del accionante, en fecha 01/02/1990. Ello por cuanto tengo por cierta la versión de los hechos narrada en la demanda, en virtud de la cual la Sra. Fuentes ejerció de manera efectiva la posesión del inmueble desde febrero de 1970.

En mérito a todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva perseguida por Juan Enrique Ocaranza (DNI N° 17.696.191), y declarar adquirido por usucapión el inmueble que según Plano de Mensura N° 58213/10 se encuentra ubicado en Lídoro Quinteros n° 340, San Miguel de Tucumán, posee una superficie de 988.0868 m²; se identifica con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 12D, Manzana 12, Parc. 44, Padrón 34.391, Matrícula 4265, Orden 38; el cual se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula S - 02816 (Capital Sur).

5. Costas. Tengo en cuenta que en el presente proceso la litis fue trabada con los herederos del titular dominial, algunos de los cuales se apersonaron en autos, manifestando su desinterés en el pleito, mientras que otros guardaron silencio. Destaco que ninguno de los demandados comparecieron a las audiencias celebradas en el marco de la causa ni efectuaron nuevas presentaciones luego de la apertura a prueba. En este sentido, comparto el criterio según el cual no se verifica la calidad de vencido a los efectos de la distribución de las costas, respecto de quien ha sido citado al juicio de prescripción adquisitiva, no habiendo ejercido el rol de contradictor ni formulado oposición al progreso de la acción. Nuestra jurisprudencia ha sostenido que "*... si la intervención de los accionados en el juicio -en su calidad de titular y de sucesor de dominio - fue en cumplimiento de una obligación legal (cfr. art. 24 de la ley 14.159 modificada por el decreto ley 5756/58) y no hubo oposición al progreso de la demanda, es clara la procedencia de la exención en costas por no ser parte vencida. Del otro lado, resulta razonable que quien promueve la acción de prescripción soporte cuanto menos los gastos de su reclamo, lo que no implica que deban imponerse las costas totalmente a la parte actora si la única vía para el reconocimiento de su derecho era la promoción del juicio de usucapión*". (Cámara Civil y Comercial Común - Concepción, Nro. Sent: 108, Fecha : 31/05/2013).

En base a los argumentos expuestos, que esta Magistrada hace propios, y a razones de equidad, corresponde imponer las costas por el orden causado.

6. Honorarios. Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la Ley N° 5480, corresponde diferir la regulación de honorarios en la presente sentencia para la oportunidad en que exista en autos base cierta al efecto

Por ello,

RESUELVO

I.HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Juan Enrique Ocaranza (DNI N° 17.696.191), en base a lo considerado. En consecuencia, declarar adquirido a su favor el inmueble que según Plano de Mensura N° 58213/10 se encuentra ubicado en Lídoro Quinteros n°

340, San Miguel de Tucumán, posee una superficie de 988.0868 m²; se identifica con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 12D, Manzana 12, Parc. 44, Padrón 34.391, Matrícula 4265, Orden 38; el cual se inscribió en el Registro Inmobiliario en Matrícula S - 02816 (Capital Sur).

II. FIJAR como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva el 01/02/1990.

III. REMITIR estos autos, oportunamente, a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

IV. OFICIAR, oportunamente, a la Dirección General de Catastro a efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 58213/10, y emita certificado catastral, remitiendo copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de esta sentencia y ofíciase al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción.

V. COSTAS, conforme a lo considerado.

VI. DIFERIR honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER - SMC

DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS

JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA XI NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 12/02/2026

Certificado digital:
CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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