

Expediente: 1697/22

Carátula: **AGUILAR MIGUEL ANTONIO Y LENCINA INDAMIRA C/ CONTICELLO SARA DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **15/11/2025 - 00:00**

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

20201785341 - AGUILAR, MIGUEL ANTONIO-ACTOR/A

20201785341 - LENCINA, INDAMIRA-ACTOR/A

90000000000 - CONTICELLO, SARA DEL VALLE-DEMANDADO/A

90000000000 - CORIA, JOSE SANTIAGO-DEMANDADO/A

30716271648513 - PAZ POSSE, SUSANA-DEMANDADO/A

30716271648513 - ALURRALDE DE PAZ POSSE, DOLORES ANTONIA-DEMANDADO/A

30716271648513 - PAZ POSSE, ALBERTO-DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 1697/22



H102315846432

San Miguel de Tucumán, 14 de noviembre de 2025.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**AGUILAR MIGUEL ANTONIO Y LENCINA INDAMIRA c/ CONTICELLO SARA DEL VALLE s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA CONEXIDAD: EXPTE. 337/15 - CONTICELLO SARA DEL VALLE S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 1697/22 – Ingreso: 25/04/2022), y;

### ANTECEDENTES

#### 1. Trámite procesal del expediente

El 25/04/2022 se presentaron el Sr. Miguel Antonio Aguilar -DNI 12.293.159- y su Sra. esposa Indamira Lencina -DNI 12.293.161-, por intermedio de su apoderado Sergio Bruno D'Alessandro. Iniciaron juicio de prescripción adquisitiva veinteñal sobre una fracción del inmueble ubicado en Pasaje Juana de Azurduy N° 706, de San Miguel de Tucumán.

El inmueble se identifica con el padrón N° 132386, Circunscripción, Sección 18D, Mza. 30 Parc. 10, e inscripto en el Registro Inmobiliario en el Libro 89, Serie B, Folio 9, Año 1931, Capital Sur, Matrícula S-46667. Los actores solicitan que se declare adquirido por prescripción la fracción que ocupan, de 151,62 Mts<sup>2</sup>, y no la totalidad del inmueble. Aducen que poseen el inmueble desde el año 1978, de forma ostensible, pacífica e ininterrumpida. Aclaran que el predio ocupado es solo una porción del total del inmueble de 331,9139 Mts<sup>2</sup> -según el Plano N° 82439 -Expediente 1438/2021-. Dirigen la demanda contra los titulares del inmueble matrícula S-46667.

Exponen que el Sr. Miguel Antonio Aguilar vive en la dirección mencionada, desde el año 1978, fecha en que su padre Gerardo Antonio Aguilar y su madre Rosario del Carmen Santillán

comenzaron la posesión del mismo viviendo allí en una prefabricada. Afirman que, con la ayuda de su esposa Ramona del Carmen Santillán, de sus hijos y su hermano Ramón Eduardo Aguilar, pudieron construir su casa de material, teniendo luz eléctrica desde el año 1980.

Solicitan conexidad de su demanda con el expediente "Conticello Sara Del Valle S/ Prescripción Exp. 337/15, pues aducen que se inició un proceso de prescripción adquisitiva sobre el mismo inmueble por parte de la Sra. Conticello.

Manifiestan que la Sra. Conticello inició un trámite ante las oficinas de Regulación Dominial invocando la Ley 24.374 en el año 2014, lo que motivó una presentación por parte de los Sres. Miguel Antonio Aguilar y su hermano Ramón Eduardo Aguilar por intermedio de su letrado Mario Juan Aramayo, en fecha 06/08/14, Expediente 792-140-A-14; Ref. RES. N° 353/13; Expediente: N° 1927/140 - C – 2011.

Piden que se libre oficio a las Oficinas de Regulación Dominial de la Provincia de Tucumán, a fin de que se abstenga de inscribir como definitivo el trámite iniciado sobre el inmueble matrícula S-46667 (capital sur). Asimismo requieren se ordene la inscripción en el Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán las medidas cautelares de anotación preventiva de litis y de no innovar -esta última ante la oficina de Regularización Dominial-.

Respecto al inmueble, sostienen que la Sra. Conticello procedió a ceder en el año 2020 la parte del inmueble que le correspondía, desentendiéndose luego del juicio de prescripción adquisitiva iniciado en el año 2015. Acompañan, Informe de Dominio y Plano de Mensura para juicio de Prescripción Adquisitiva. De acuerdo al Plano, la superficie del inmueble objeto del proceso es de 162,8059 m<sup>2</sup>.

Ofrecen prueba, y piden se haga lugar a la demanda.

En decreto de 31/05/2022 se proveyó la demanda. Asimismo, se ordenó la acumulación con el expediente Conticello Sara del Valle s/ Prescripción Adquisitiva Exp. 337/15. Se resolvió que corran por cuerda separada hasta el momento de dictar sentencia.

En actuación del 28/06/2022 se presentó la Dirección General de Catastro -DGC- e informó que el inmueble padrón origen 132.386 Circ.: I - Secc.: 18D – M/L: 30 – Parcela: 10 registra como contribuyente al Sr. Aguilar Miguel Antonio. Que tiene una valuación de \$719.560,35 y categoría "Urbano Edificado".

En resolución de fecha 04/07/2022 se decidió rechazar la medida cautelar de no innovar solicitada por los actores Miguel Antonio Aguilar y Indamira Lencina. Ante el recurso de revocatoria planteado por los actores, el juzgado decidió - el 05/08/2022- rechazarlo, y confirmar en todas sus partes la resolución del 04/07/2022. Se concedió el recurso de apelación formulado en subsidio. La apelación también fue rechazada en sentencia de fecha 31/10/2022, dictada por la Sala 2 de la Cámara del Fuero -ver el incidente nro. 1 de este mismo expediente-.

La Cámara, sin perjuicio de la confirmación del rechazo de la medida cautelar requerida, ordenó que -una vez radicados los autos por ante el Juzgado de origen- se libre oficio a la Subsecretaría de Regularización Dominial y Hábitat, en relación al Expte. 792-140-A-14; Ref. RES. N° 353/13, Expediente: N° 1927/140- C-2011, haciéndole saber la existencia de este juicio, identificando debidamente el inmueble que constituye su objeto.

En actuación del 16/06/2023, el Oficial de Justicia Hugo Andres Jorge dio fe de la existencia del cartel indicativo del juicio de prescripción adquisitiva en el inmueble objeto de este litigio.

En decreto del 31/08/2023 se resolvió correr traslado de la demanda a los Sres. Conticello Sara del Valle, DNI 22.030.203 y Coria José Santiago, DNI 5.535.818. Asimismo, se ordenó publicar edictos en el Boletín del Poder Judicial por el fin de citar a Paz Posse Susana, Paz Posse Alberto y Dolores Antonia Alurralde de Paz Posse y/o sus herederos y/o quienes se creyeren con derecho.

En presentación del 04/09/2023 la parte actora acreditó la publicación de edictos. En decreto del 09/10/2023 se ordenó correr traslado de la demanda a la Defensoría Oficial. En actuaciones del 01/11/2023 se acreditó la notificación de la demanda a los accionados Sara del Valle Conticello y Jose Santiago Coria -ambos notificados el 30/10/2023-.

El 21/11/2023 se presentó el Dr. Roberto Paz, Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la 4° Nom. del Centro Judicial de la Capital. Solicitó que, previo a asumir la representación de los presuntos ausentes se libre oficio a la Mesa de Entradas Civil del Poder Judicial.

En actuación del 04/09/2024 se presentó nuevamente el Defensor Oficial de la 4° Nom. y contestó demanda, solicitando su rechazo. Asumió la representación de los ausentes Susana Paz Posse, Alberto Paz Posse, y Dolores Antonia Alurralde de Paz Posse y sus herederos.

En cuanto a su posición frente a la pretensión, niega que los actores hubieran ejercido la posesión animus domini del inmueble desde el año 1986. Niega que el predio a usucapir sea una fracción conforme al plano de mensura n° 82439.

Niega que los abuelos del actor y su esposa hubieran habitado el inmueble. Niega que hubieren oblado los impuestos, tasas y contribuciones que gravan al predio. Destaca que la propia actora propia actora reconoce en su escrito de demanda que la posesión ejercida por ella no es pacífica, en cuanto expone que: "... Sara Conticello durante años les hizo la vida imposible a la familia Aguilar con el deseo de expulsarlos injustamente del terreno que ellos ocupan..." (sic) "...intento de manera descarada iniciar un proceso de desalojo.." (sic).

Niega el cumplimiento de los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción -corpus y animus, posesión pública, continua y ostensible por espacio de más de veinte años-. Finalmente, pide el rechazo de la demanda.

En sentencia del 31/10/2024 se resolvió conceder el beneficio para litigar sin gastos a los Sres. Miguel Antonio Aguilar e Indamira Lencina.

El 23/12/2024 se ordenó la apertura a pruebas, y se convocó a las partes a la Audiencia Preliminar para el día 18/03/2025 a hs 08:00. El día y en el horario previsto se llevó a cabo la Audiencia. Al acto, comparecieron el Sr. Miguel Antonio Aguilar e Indamira Lencina -parte actora-, su letrado apoderado Sergio Bruno D'Alessandro, el Defensor oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV°, Roberto Paz (parte demandada) y personal de la GEAC I.

En fecha 04/08/2025 se celebró la Segunda Audiencia. Comparecieron: la Dra. María Herminia Chebaia -relatora-; el Dr. Sergio Bruno D'Alessandro -apoderado de la parte actora-; Dr. Roberto Paz -Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación del Centro Judicial Capital- en representación de Susana Paz Posse, Alberto Paz Posse y de Alurralde de Paz Posse Dolores Antonia; los testigos Oscar Ignacio Argañaraz y Nieves del Carmen Ponce; y la Dra. Luciana Castro Ríos. No comparecieron los demandados Conticello Sara del Valle y Coria José Santiago.

En la Audiencia, declararon los testigos Oscar Ignacio Argañaraz y Nieves del Carmen Ponce. Los mencionados respondieron a tenor del cuestionario aportado por la parte actora, y reproducido por el juez. Acto seguido, se dio por concluido el periodo probatorio y alegaron las partes. Se ordenó la suspensión del juicio en virtud de lo dispuesto en el Art. 266. El 12/09/2025 se practicó planilla fiscal.

En informe actuarial del 07/10/2025 se dejó constancia que el 10/09/2025 en el juicio conexo "Conticello Sara del Valle s/ Prescripción Adquisitiva" Expte. 337/15", se dictó sentencia de caducidad de instancia que puso fin al proceso. Se aclaró que la sentencia está "firme y consentida". En consecuencia, se ordenó la reapertura de los plazos procesales y el pase de la causa a despacho para dictar sentencia definitiva.

## **CONSIDERANDO:**

### **2. Pretensión. Posición asumida por las partes.**

**2.a Parte actora.** Los Sres. Miguel Antonio Aguilar e Indamira Lencina inician el juicio de prescripción adquisitiva veinteañal (usucapión) sobre la fracción de mts<sup>2</sup>. sobre un inmueble de mayor extensión ubicado en Pasaje Juana de Azurduy N° 706, de San Miguel de Tucumán, e identificado con la matrícula registral S-46667. Sostienen que ejercieron la posesión pacífica e ininterrumpida desde 1986, habiendo realizado actos posesorios como construir la casa de material, tener servicio de electricidad desde 1980, y realizar pagos de impuestos y servicios.

Exponen que el Sr. Miguel Antonio Aguilar vive en la dirección mencionada, desde el año 1978, fecha en que su padre Gerardo Antonio Aguilar y su madre Rosario del Carmen Santillán comenzaron la posesión del mismo viviendo allí en una prefabricada.

**2.b Parte Demandada.** El Defensor Oficial, en representación de los ausentes (Paz Posse Susana, Paz Posse Alberto y Dolores Antonia Alurralde de Paz Posse y/o sus herederos), solicita el rechazo de la demanda. Argumenta la falta de prueba cabal de los requisitos de la usucapión. Niega la posesión con animus domini y que esta hubiera sido "pacífica e ininterrumpida por veinte años". Cita el conflicto reconocido con Sara Conticello y su intento de desalojo.

Pese a estar debidamente notificados Sara del Valle Conticello y Jose Santiago Coria -ver actuaciones del 01/11/2023- estos no se presentaron.

### **3.a. La prescripción adquisitiva.**

#### **Requisitos legales para la procedencia.**

El CCCN define a la "usucapión" como el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella durante el tiempo fijado. De ello se colige que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición originario de derechos reales principales que se ejercen por la posesión (cf. arts. 1897 y 2565 CCCN).

En cuanto a la legitimación pasiva, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 24 inc. a) de la Ley 14.159, el juicio de prescripción adquisitiva "...será de carácter contencioso y deberá entenderse con quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias del Catastro, Registro de la propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble, cuya certificación sobre el particular deberá acompañarse con la demanda..".

Respecto a la posesión, enseña Alterini que "la posesión exigida por la norma será aquella que se identifique con el derecho real que se pretenda adquirir". (ALTERINI, Jorge H., Código Civil y Comercial Tratado Exegético, 3° edición, Editorial La Ley, Tomo IX - Plataforma proview)

Cabe señalar, entonces, que para que se adquiriera la posesión debe existir en cabeza de quien la detente el corpus y el animus domini; este último elemento está representado por una posesión a título de dueño; en este sentido, debe comportarse como si fuera el verdadero propietario, esto es, sin reconocer en otra persona el derecho de propiedad, aun cuando carezca de derecho para ello.

(KIPER, Claudio y OTERO, Mariano C., Prescripción adquisitiva, 1ra Ed., Rubinzal - Culzoni, Santa fe, 2021, página 110).

En este marco, la posesión exigible para usucapir, en cualquiera de sus clases, debe ser ostensible y continua (cf. art. 1900 CCCN). También debe ser ininterrumpida por el plazo que establece la ley.

Se puede advertir al respecto que no dice que debe ser “pública”, (lo que implicaría pensar que sea conocida o ser conocida por el titular contra quién se prescribe), sino que debe ser “ostensible”, imponiéndose así que la posesión sea conocida o pueda ser conocida por todos los terceros, incluso por los terceros interesados de buena fe, eludiendo además el vicio de la clandestinidad posesoria (art. 1921 CCCN) (Cf. ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E., ALTERINI M. Eugenia, Tratado de los Derechos Reales, Editorial La Ley, Tomo I, Plataforma Proview).

La "continuidad" apunta a que la posesión debe extenderse durante todo el tiempo previsto por la ley para que opere la mutación jurídica real. Para facilitar la prueba de la duración de esa relación real, se establece una presunción de continuidad mediante la cual si el poseedor actual prueba haber ejercitado la posesión con anterioridad, se presume que la mantuvo durante el tiempo intermedio (art. 1930 CCCN). (Cf. ALTERINI, Tratado... ob. Cit.).

Con relación a que sea ininterrumpida, esto significa que no haya interferencias de parte de terceros en el goce de la posesión”. Así como la continuidad depende -en principio- del propio poseedor, la interrupción puede ser causada por el propio poseedor, o por terceros. A estos requisitos generales de la posesión ostensible, continua e ininterrumpida (artículo 1900 CCCN), se suma el “tiempo”.

De los artículos 1898 y 1899 CCCN puede colegirse que el tiempo necesario por el que debe extenderse la posesión para la prescripción adquisitiva dependerá de dos circunstancias: que la cosa sea mueble o inmueble; y de la existencia de buena fe y justo título, o no. En ese sentido, si la cosa es inmueble, como el caso de autos, dependerá si se adquirió con justo título y buena fe o no. En el primer supuesto, se requiere que la posesión (con los caracteres ya indicados) se extienda por el término de diez años. Ante la ausencia de justo título o buena fe, la posesión deberá extenderse por veinte años.

Entonces queda claro que para la procedencia de la prescripción adquisitiva el requirente deberá probar su posesión ostensible, continua e ininterrumpida durante el plazo exigido por la ley.

### **3.b Valoración de los hechos controvertidos conforme pruebas.**

Para dar solución al caso planteado efectuaré la valoración de toda la prueba aportada conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales de la lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta de la judicatura, de acuerdo con lo que prescriben los art. 136 CPCCT y art. 3 CCCN. Y, en definitiva, fundaré mi decisión conforme lo dispone el art. 30 de la Constitución Provincial.

## **4. Pruebas ofrecidas y producidas:**

### **4.1 Diligencias previas a la apertura a prueba.**

**Dirección General de Catastro -DGC-** El 28/06/2022 se presentó la DGC. Informó el valor de la fracción Mensurada en el Plano N° 82.439-21 Expte. N° 1.438-21 de Mensura para Prescripción Adquisitiva era de \$719.560,35. Además brindó los siguientes datos del inmueble. Padrón Origen: 132.386 Circ.: I - Secc.: 18D – M/L: 30 – Parcela: 10 Contribuyente: Aguilar, Miguel Antonio Departamento: Capital Localidad: Municip. de San M. de Tucumán Superficie: 162,8059m2 Dcto. 3088/3.

**Dirección de Registro Inmobiliario:** El 17/11/2022, la parte actora presentó la contestación de oficio del Registro. Acompañó el antecedente dominial de la matrícula S-46667. Se acreditó la inscripción preventiva de litis.

#### **4.2 Ofrecidas por la actora**

**4.2.a Prueba Documental:** En las presentaciones del 10/06/2022, la parte actora acompañó: a) Escrito presentado el 06/08/2024 en el Exp. 0927/140-C-2011; b) constancias de Compra de materiales de construcción "Arena, ripio, ladrillos, viajes de fecha 12/12/85, 06/08/1985, 7/09/85, Corralón "La Merced" del 06/11/1985, La Calera Norte de 10/03/84, Bercovich 13/11/86, Feria del Mueble 20/03/2013, Molizia SRL del 26/08/1987, Giacosa materiales para la construcción del 02/02/2022, Tucumán Chapas del 06/05/93, 20/04/1993, 15/03/93, 12/02/1993, 05/04/1993, 06/07/1993, 10/11/1993 etc., c) Certificado de bautismo de Pablo Fernando, hijo de Miguel Aguilar e Indalina Lencina, con domicilio en "Azurduy 706", d) Certificado de Matrimonio de Miguel Antonio Aguilar e Indamira Lencina, del 09/11/1984; e) Acta de nacimiento de Pablo Fernando Aguilar. En el acta, su padre -Miguel Antoni Aguilar- declara que su domicilio es Juana de Azurduy 706, f) Constancia de informe de "nacido vivo", g) carta documento; h) copia de DNI Pablo Fernando Aguilar, y Gonzalo Federico Aguilar Lencina; i) Recibos de sueldo de Miguel Antonio Aguilar, periodos 11/2007, 10/2007, 09/2007, 03/2007, 10/2006, etc.; j) DJ Solicitud de Asignación familiar por Ayuda Escolar Anual, k) Cartas documento varias; l) Contrato de Trabajo a plazo fijo; m) fotografías de la propiedad. n) Plano de Mensura para juicio de prescripción adquisitiva.

#### **4.2.b Prueba informativa.**

La prueba informativa ofrecida por la parte actora fue admitida parcialmente. Se ordenaron oficios a la Dirección de Catastro -Secretaría de Regularización Dominial Y Hábitat -en adelante SRDH-, EDET, y al Ministerio de Educación. Posteriormente, en decreto del 28/03/2025 se ordenaron los informes que habían sido omitidos en la Primera Audiencia, a saber: Elite Group, Telecom Argentina sucursal San Miguel de Tucumán, Banco Galicia sucursal Tucumán.

**i) Ministerio de Educación de la Provincia.** Contestó el oficio el 27/03/2025. Expresó que no tiene información sobre Pablo Fernando Aguilar. Asimismo expresó que Federico Gonzalo Aguilar obtuvo el título de "Técnico Profesional en Automotores". Denunció que no cuenta con el domicilio particular de los alumnos.

**ii) EDET** contestó el 31/03/2025. Informó que: "...el servicio N° 37551 medidor vigente N° 5428310 de Pje Juana Azurduy N° 706 se dio de alta en la anterior empresa de energía AyEE a nombre de Miguel Aguilar DNI 12.293.159, el mismo se encuentra vigente y no registra deuda."

**iii) Telecom.** Se presentó el 04/04/2025. Refirió que: "...la línea 3814291532, no se encontró ni se encuentra registrada bajo la titularidad del Sr. Miguel Antonio Aguilar D.N.I. 12.293.159".

**iv) Banco Galicia.** El 21/05/2025 se presentó Banco. Indicó que: "...momento de recibir la orden para los requeridos detallados a continuación no se registran cuentas abiertas / no han sido ubicados en nuestra base de antecedentes".

**v) Dirección General de Catastro -DGC-.** La DGC contestó el 22/05/2025. De modo preliminar, manifestó que la SRDH fue disuelta mediante decreto provincial N° 3/3 MEyP del 27/01/2025, y sus funciones fueron asumidas por la Dirección General de Catastro de la Provincia.

En el informe, la DGC explicó que: "...Tras una intensa búsqueda en los Archivos de la Ex Subsecretaría de Regularización Dominial y Hábitat, se localizó el Expediente Administrativo N° 1927-140-C-2011 y agregado al mismo el Expediente Administrativo N° 792-140-A- 2014,

ingresando en esta Dirección, ambos expedientes, con el N° 13468/377-2025”.

Además, aclaró que “El Expediente Administrativo N° 792-140-A-2014, fue iniciado por el Sr. Ramón Eduardo Aguilar, D.N.I. N° 20.335.066, y el Sr. Miguel Antonio Aguilar, D.N.I. N° 12.293159; extracto de carátula: “Solicitan la Nulidad de la Resolución N° 353/13”; con fecha de ingreso, conforme consta a foja 01, en el sello de recepción, el día 06/08/14; con 191 fojas; el ultimo tramite figura en foja 191 ordenando su archivo por encontrarse sin movimiento desde el 2015, conforme firma de Despacho, Dr. Antonio R. Almirón – el trámite se encuentra inconcluso.”

Finalmente, determinó que: “El Expediente Administrativo N° 1927-140-C-2011, fue iniciado por la Sra. Sara del Valle Conticello, D.N.I. N° 22.030.203; Extracto de Carátula: “Solicita Regularización Dominial B° Villa Alem Pje. Azurduy N° 706-Capital”; con fecha de ingreso, conforme consta a foja 01, en el sello de recepción el día 11/11/11; con 43 fojas; el trámite se encuentra concluido, conforme Acta de Regularización Dominial, Escritura Pública N° 23, de fecha 21 de Febrero del año 2014, pasada ante la Escribana Alejandra María Pía Wyngaard, adscripta al Registro Notarial N° 43, en base a la Resolución N° 353/13, de fecha 26 de Agosto del año 2013, dictada por motivo de estas actuaciones”.

“...A fojas 43 se ordenó su archivo sin más trámite, en fecha 15/02/18, conforme firma de Despacho, Dr. Antonio R. Almirón. NOTA: El Expediente Administrativo N° 1927-140-C-2011 solo cuenta con 43 fojas y no se halla agregado al mismo la Resolución N° 353/13, de fecha 26 de Agosto del año 2013 porque fue desglosada para la confección del Acta de Regularización Dominial, Escritura Pública N° 23, de fecha 21 de Febrero del año 2014, no se dejó constancia en el mismo de su desglose”.

Además de lo expuesto por la DGC al contestar el oficio, en este expediente constan:

- Pag. 13/15. Comprobantes de Pago de Impuesto Inmobiliario a nombre de Aguilar Miguel Antonio , sobre el domicilio Pje. Juana de Azurduy 706, con fecha de pago 12/07/1990, 07/06/1990, 15/08/1990, 30/03/1990; b) “Plan de Facilidades de Pago” correspondiente al Impuesto Inmobiliario, con sello de caja de “Enero de 1990”, domicilio: Juana de Azurduy 706, a nombre de Miguel Antonio Aguilar.

-Pag. 18/150 Boletas de EDET relativas al domicilio “Pje. Juana de Azurduy 706 entre Chacabuco y Ayacucho”, a nombre de Miguel Aguilar de los períodos: 03/14, 02/14, 01/2014, 05/13, 06/2013, 03/2013, 02/2013, 01/2013, 05/2012, 04/2012, 03/2012, 02/2012, 03/2011, 02/2011, 05/2010, 03/2010, 04/2010, 01/2010, 06/2009, 05/2008, 04/2008, 02/2008, 01/2008, 04/2007, 03/2007, 02/2007, 01/2007, 03/2006, 02/2006, 01/2006, 06/2005, 05/2005, 04/2005, 02/2005, 01/2005, 06/2004, 04/2004, 03/2004, 02/2004, 01/2004, 06/2003, 04/2003, 03/2003, 06/2002, 04/2002, 01/2001, 06/2001, 03/2001, 01/2001, 05/2000, 04/2000, 02/2000, 06/1999, 04/1999, 01/1999, 06/1998, 04/1998, 01/1998, 06/1997, 05/1997, 04/1997, 3/1997, 02/1997, 01/1997, 06/1995, 02/1996, 03/1996, 04/1996, 05/1996, 06/1996, 01/1996, 03/1995, 4/1995, 5/1995, 06/1994, 5/1994, 4/1994, 01/1994, 04/1993, 05/1993, 06/1993.

-Pág. 152. Boletas Agua y Energía Eléctrica. Boletas a nombre de “Aguilar Miguel”, domicilio “J. de Azurduy 0706”, períodos 01/1993, 02/1993, 05/1988, 4/1988.

- Pag. 157. Informe de fecha 06/10/2014 y firmado por la Lic. Mabel Quipildor , Subsecretaría de Reg. Dom. y Habitat, Secretaría Legal y Técnica. La funcionaria actuante dejó constancia de que “En el día de la fecha se realizó la verificación solicitada por el Ing. Albarracín y el Dr. Campero para constatar la situación planteada: En el domicilio Pje. Juana Azurduy N° 706 se constata que existe un terreno con tres viviendas, de las cuales en la esquina reside la Sra. Sara Conticello y al oeste

colinda con la vivienda del Sr. Aguilar Ramón Eduardo, DNI 20.335.066, edad 46 años, casado con la Sra. Juárez Tránsito del Valle, DNI 20.334.572; sus tres hijas y su padre, el Sr. Aguilar Gerardo Antonio, DNI 7.043.526, edad 83 años, viudo, quien manifiesta que hace 35 años compró la mitad del terreno sin papeles ni comprobante de la venta realizada al Sr. Jesús Manuel Contincello (actualmente fallecido) y al Sr. José Contincello (actualmente fallecido), ambos hermanos y padre de la Sra. Sara Contincello.

Los hermanos Aguilar Miguel y Aguilar Ramón mencionan que viven desde que nacieron en esa vivienda y que en el año 2011 llegaron a un acuerdo con la Sra. Contincello Sara para pagar los impuestos de rentas que entraron a una moratoria, donde pagaban por mes una suma de aproximadamente \$100 a \$350 hasta hace tres meses del año 2014, sin recibos ni comprobantes.

Ambas familias declaran que son agredidas verbalmente con un hostigamiento diario por la Sra. Sara Contincello y su esposo. Situación Vivienda: ambas viviendas están construidas de material de ladrillo sin revoque, con techo de chapa, piso rústico y tienen entrada independiente. Los servicios que posee son agua y luz compartida con su hermano. Se realizó un sondeo vecinal. Se entrevistó a la Sra. María, quien aporta que son excelentes vecinos y que viven hace aproximadamente 30 años. Otra vecina, Sra. Brito, manifiesta que hace 35 años vive en dicho terreno la familia Aguilar, y que hace tres meses la relación entre la Sra. Sara y la familia Aguilar es muy tensa, con discusiones y amenazas.

El vecino Hugo comenta que la familia Aguilar vive en ese domicilio hace 35 años y que él sabe que nunca tuvieron papeles del terreno, siempre se hizo arreglo de palabra. Se adjunta documentación que acredita los años de posesión y ficha de relevamiento social del grupo familiar.”.

- Pag. 156 y 165. Actas de “Relevamiento Social”. La primera -pag. 156- es de fecha 06/10/2014. Se dejó constancia que en inmueble de calle Juana de Azurduy residen: Ramon Eduardo Aguilar, junto con su cónyuge Tránsito del Valle Juarez. Además, forman parte del grupo familiar Gerardo Antonio Aguilar -padre-, Eliana, Natalia y Milagro Antonela -todas ellas hijas de Ramon Eduardo y de apellido Aguilar-.

La segunda, también es de fecha 06/10/2014. Se denunció como poseedor a “Miguel Antonio Aguilar”, cónyuge “Lencina Indamila”, Grupo familiar: Pablo Fernando Aguilar, Gonzalo Federico Aguilar.

- Página 182. Acta de nacimiento de Gonzalo Federico Aguilar - hijo de Miguel Antonio Aguilar e Indamira Lencina-, nacido el 10/12/1991. Domicilio: Pje. Juana de Azurduy 706.

- Pag. 185. En 22/12/2014 se presentó Ingeniero Civil Maximiliano Rodrigo Barreiro. Lo hizo a efectos de contestar al planteo de nulidad formulado por los Sres. Aguilar ante la Secretaría de Regularización Dominial.

Al respecto, manifestó que “el plano de mensura ubicado en calle Batalla de Chacabuco N° 1655 esquina Pje. Juana de Azurduy N° 706, Padrón Catastral N° 132.386 fue confeccionado en base al relevamiento topográfico llevado a cabo sobre el inmueble de referencia en diciembre de 2011 (...). Cabe aclarar que se midió y se incorporó en dicho plano a todas las edificaciones existentes en la parcela entrando libremente y sin ninguna oposición en cada una de las habitaciones para poder obtener todos los datos necesarios”.

Agregó que “...con respecto a que en la parcela viven tres familias y no una, en ningún momento de la medición nadie de las personas que se encontraban en la casa habitación especificó que se debía hacer un plano de mensura y división” y que “Como profesional actuante no es mi responsabilidad

indagar en la cantidad de familias que viven en una parcela, para ello se hace un relevamiento social para verificar la veracidad de los datos presentados en el expediente”.

- En la página 21 del expediente - existe otro “Relevamiento Social” de fecha 24/10/2012. Allí se dejó constancia que en el inmueble de calle Juana de Azurduy 706 estaba habitado por la Sra. Conticello Sara del Valle, y su cónyuge Carlos Alberto Dip Bravo. Además forman parte del grupo familiar -de acuerdo al acta- Carlos, Nicolas Agustín y Elio Ismael -todos hijos de los mencionados”. Estimo que esta acta fue la utilizada para el dictado de la Resolución N° 353/13, de fecha 26 de Agosto del año 2013 y luego de la Escritura Pública N° 23, de fecha 21 de Febrero del año 2014, pasada ante la Escribana Alejandra María Pía Wyngaard, adscripta al Registro Notarial N° 43, en base a la Resolución 353/13.

- Pag. 189. Consta Escritura Pública N° 23, de fecha 21 de Febrero del año 2014, pasada ante la Escribana Alejandra María Pía Wyngaard. En la escritura, se tuvo a la Sra. Sara del Valle Conticello como poseedora del inmueble sito en calle Batalla de Chacabuco 1655, Padrón Catastral 132.386.

#### **4.2.c. Inspección ocular.**

La parte actora solicitó se lleve a cabo una inspección ocular en el inmueble sito en calle Juana de Azurduy 706 de esta Ciudad. Así, en el mandamiento diligenciado -agregado en actuación de fecha 03/06/2025- se ordenó que se “constate mediante una inspección ocular quiénes habitan en el inmueble cuya prescripción adquisitiva se pretende. Asimismo, que indague entre los vecinos de la cuadra desde que fecha aproximada residen en dicho inmueble los actores Flia Aguilar”.

En efecto, el 29/05/2025 se presentó el Oficial de Justicia Damian Luis Montoya en el inmueble indicado, donde manifestó que fue “...atendido por el Sr. Aguilar Pablo Fernando DNI: 34.132.213 a quien se le hace conocer la medida y nos permite el acceso al domicilio. Abierto el acto, el Dr. D'alessandro llama al vecino Oscar Ignacio Argañaraz DNI 12.733.440 quien me indica que Aguilar Miguel Antonio y su familia residen hace más de 42 años en el domicilio y a través de averiguaciones del doctor D'alessandro con vecinos manifiesta lo mismo que el Sr. Argañaraz, es todo cuanto debo informar”.

**4.2.d Prueba testimonial.** En la Segunda Audiencia declararon los testigos propuestos por la parte actora: Nieves del Carmen Ponce y Oscar Ignacio Argañaraz. En cuanto al interrogatorio, las preguntas propuestas fueron las siguientes: 1) Por las generales de la ley; 2) Desde qué fecha aproximadamente reside Ud. en su domicilio particular; 3) Cómo conoce a la familia Aguilar; 4) Hace cuánto tiempo conoce a la familia Aguilar; 5) Desde hace cuánto tiempo tiene conocimiento que residen en ese domicilio la familia Aguilar. Como sabe y le consta 6) Si recuerda algún hecho en especial que permita determinar el tiempo en que habitan su propiedad la familia Aguilar; 7) Si conoce a los vecinos que habitan al lado de la propiedad de la familia Aguilar; 8) En caso afirmativo, cómo los conoce; 9) De público y notorio.

#### **Nieves del Carmen Ponce**

Consultada por las generales de la ley, expresó que no la comprenden. Manifestó que es “vecina de Pablo Aguilar”. Dijo que es vecina porque vive sobre calle Chacabuco y el Sr. Aguilar sobre pasaje Juana de Azurduy. Consultada, dijo que nació en la zona -en referencia a ella misma-. Afirmó que conoce a la familia Aguilar “desde los abuelos de él” (...) “Ellos han nacido ahí y han construido su casa ahí” -en referencia a Pablo y su padre. Preguntada para que diga hace cuánto tiempo reside el Sr. Aguilar en el domicilio expresó: “Debe ser hace más de 50”. Afirmó que en el inmueble viven “los padres de Pablo”. Indicó que con Pablo vive con un matrimonio que está con sus dos hijitos y su Sra. Requerida por sí todos ellos viven en una misma casa contestó: “no, tienen dividido, la casita de Pablo con su matrimonio y a la par su padreen el mismo terreno han construido dos casas”.

Consultada para que diga si conoce a los vecinos de la familia Aguilar, dice “Si, Conticello hacia la esquina de Chacabuco y Pasaje Juana de Azurduy y hacia la derecha está la familia Cisterna”.

Consultada sobre si todos viven en el mismo lote, responde que “es un mismo lote con dos casitas ellos, los Aguilar (...) y la Sra. Conticello siempre ha vivido en una esquina pero era un solo terreno. Ellos le han comprado al padre de Conticello”.

En la audiencia, toma la palabra el Defensor Oficial. Preguntó a la testigo si conoce a “Miguel Antonio Aguilar”, dijo “por los nombres no”. Contestó que “no conoce a Aguilar Miguel”. Consultada para que diga hace cuanto conoce la familia Conticello, dijo que “al padre de la chica Conticello lo conozco de la época que yo vivía allí que vivían ellos”. Preguntada si la “chica” Conticello vive ahí, la testigo sostiene que “no vive allí”. Dijo que “la casa está con un cartel que la han vendido y dice pollería o algo así”.

Requerida para que diga si sabe si la Sra. Conticello vendió la totalidad de la propiedad a los de la pollería, contestó que “No, tengo entendido que le vendió la esquina esa que está por calle Chacabuco y Pasaje Juana de Azurduy”. Preguntada, afirma que no conoce la propiedad por dentro (respecto de la pollería). Dijo que no conoce el apellido de la gente de la pollería. Dijo que en la pollería hay un matrimonio joven viviendo ahí. Afirmó que en la casa del lado siempre vivieron los Aguilar. Dijo que hay personas viviendo al lado de la pollería.

#### **Testigo Humberto René Grimaldi**

Abierto el acto, el testigo declaró no estar comprendido por las generales de la ley. Afirmó que -él mismo- tiene domicilio en Pasaje Juana de Azurduy 731. Consultado, afirmó que vive en su domicilio desde “hace 40 años”. Ratificó que conoce a la familia Aguilar, consultados por sus nombres, dijo que conoce a “toro y pequeña y a los hijos Pablo y Gonzalo”. Contestó que en el inmueble residen “toro, pequeña y Pablo”. Explicó que era un solo terreno y estaba dividido. Que en otro terreno vivía “Conticello”. Dice que conoce a los Aguilar “desde hace 40 años”. Preguntado para que diga si conoce a los vecinos de la familia Aguilar, contestó “los Cisterna hacia el oeste y Conticello”.

Toma la palabra el Defensor Oficial. Preguntó al testigo si sabe si los Conticello y los Cisterna siguen viviendo ahí, el testigo expresó que “No, Conticello no vive”. Dice que no la ve a Conticello en el inmueble. Dice que en el lugar hay otro matrimonio que está ahí hace más de dos años. Aclaró que la propiedad está habitada de este a oeste. Mencionó que Conticello está de la esquina y hacia la mitad del lote y de la otra parte esa “tolo” y cisterna está a la par, hacia el oeste. Dijo que “Tolo es Miguel Antonio Aguilar”.

Los testigos no fueron observados por las partes.

#### **5. Criterios para la valoración de la prueba.**

Señala Kiper que “la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente. Dadas las especiales características de este proceso, se considera que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por ese modo -en el caso se produjo prueba testimonial, pericial y comprobación del estado del terreno-, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento” (KIPER, ob. cit., página 357).

La exigencia legal de prueba compuesta debe permitir determinar certeramente el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para que prospere la acción. En consecuencia, las pruebas deben ser valoradas en forma conjunta y merituada unas con otras y entre sí a los efectos de poder llegar a determinar la realidad de los hechos. Resulta relevante en este punto acreditar la realización de actos materiales que resulten idóneos o que permitan inferir la existencia de la posesión, extremo que incide sobre los elementos de la usucapión.

Al respecto, el CCCN efectúa una enumeración de aquellos actos que cumplen tal objetivo, disponiendo en su artículo 1928 que “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”. A la luz de todo lo ya expuesto, veamos ahora si la acción resulta procedente de acuerdo con las pruebas rendidas en el expediente.

En otro orden de ideas, el art. 478 CPCC establece que “Será prueba necesaria la inspección judicial del inmueble, bajo pena de nulidad. Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a su nombre. La sentencia no podrá basarse exclusivamente en la prueba testimonial.”

Considerando lo ya explicado bajo el título 3.a, en cuanto a los requisitos para la procedencia de la adquisición del dominio mediante el instituto de la prescripción adquisitiva, corresponde analizar la prueba.

## **6. Valoración de la prueba.**

### **6.a Ubicación del inmueble y posesión.**

Al momento de presentar la demanda, la parte actora acompañó el “Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva”. De acuerdo al plano, el inmueble esta ubicado en Pje Juana de Azurduy 706, San Miguel de Tucumán. Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 18d, Manz. 30, Parc. 10, Padrón 132386, Matrícula Catastral: 4054. Inscripción en el Registro Inmobiliario: Padrón: 132386, a nombre de Dolores Antonio Alurralde de Paz Posse, Susana Paz Posse, Alberto Paz Posse. Matrícula S-46667.

Por su parte, tengo presente la inspección ocular llevada a cabo por el Oficial de Justicia Oficial de Justicia Damian Luis Montoya -ya referenciada-. El funcionario pudo constatar que en el inmueble fue atendido por el Sr. Pablo Fernando Aguilar, DNI: 34.132.213. Allí también se presentó un vecino quien manifestó al oficial de justicia que la familia reside allí desde hace más de 42 años.

Finalmente cabe destacar que esta información está ratificada por los testimonios de los declarantes en la Segunda Audiencia, en lo referido a la ocupación del inmueble.

Para que la relación física entre la persona y la cosa sea voluntaria, debe configurarse el elemento que la doctrina savigniana denominó corpus. El corpus, o cuerpo de la relación real, es el poder físico, la potestad de hecho sobre la cosa, que se advierte cuando una persona tiene una cosa "bajo su poder" (Tal expresión era utilizada por el art. 2351 del Código Civil derogado: "Habrá posesión de las cosas, cuando alguna persona, por sí o por otro, tenga una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad").

En consecuencia puedo afirmar que el Sr. Miguel Angel Aguilar y su familia ocupan el inmueble ubicado en Juana de Azurduy 706. El inicio del cómputo de la prescripción adquisitiva está dado por el inicio de la posesión. Veamos ahora desde cuándo la actora posee con ánimo de dueña.

### **6.b Prueba de la posesión por el tiempo exigido en la ley**

En su demanda, los accionantes sostienen que el Sr. Miguel Antonio Aguilar vive en el inmueble desde el año 1978, fecha en que su padre Gerardo Antonio Aguilar y su madre Rosario del Carmen Santillán comenzaron la posesión del mismo, viviendo allí en una prefabricada. Con el transcurso del tiempo y la ayuda de su esposa -Ramona del Carmen Santillan- de sus hijos, y de su hermano -Ramón Eduardo Aguilar-, pudieron construir su casa de material, teniendo luz eléctrica desde el año 1980.

Con la inspección ocular ha quedado probado que el Sr. Aguilar y su grupo familiar son quienes ocupan actualmente el inmueble objeto del juicio. En el acta, se dejó constancia que en el inmueble se ha edificado una construcción para ser destinada a vivienda. Los testimonios que fueran citados anteriormente en esta misma sentencia lucen verosímiles a la luz de la sana crítica. Son vecinos del lugar, y dicen conocer al Sr. Aguilar desde hace tiempo.

En cuanto a la realización de actos posesorios, tengo en cuenta que la actora ha acompañado remitos y facturas correspondientes a la compra de materiales de construcción. Solo por citar algunos de ellos: a) remitos de "Arena Ripio Ladrillo Viajes" N° 083855 -del 06/11/85- y N° 080317- del 07/09/85 a nombre de Miguel Aguilar, por compra de ladrillos y entregados en Juana de Azurduy 706; b) Factura N° 00001484 emitida por Febalim a nombre del Sr. Miguel A. Aguilar del 28/02/1994 por la compra de materiales; c) Comprobante de Bercovich de fecha 13/11/1986 por la compra de caño, abrazadera, llave para fosa, etc, a nombre del Sr. Aguilar con domicilio en calle Juana de Azurduy 706; d) Factura N° 00003131 de fecha 26/05/1993 emitida por "Tucuman Chapas" a nombre del Sr. Miguel Antonio Aguilar, domicilio: Pje. Juana de Azurduy 706. Como dije el detalle es meramente enunciativo, pues hay más facturas y remitos. Estos comprobantes me permiten deducir razonablemente que la familia Aguilar llevó a cabo algunas obras en el inmueble, lo que es un indicio de la posesión animus domini.

En cuanto al pago de impuestos y servicios, tengo en cuenta que no los ha presentado junto con la demanda en este expediente. No obstante, advierto que en el expediente administrativo -ya referenciado- que tramitó ante la SRDH existe documentación que prueba que la parte actora abonó EDET -desde el año 1993- , Impuesto Inmobiliario, y Aguas y Energía, relativos al inmueble.

Sin perjuicio de lo expuesto hasta ahora, no puedo dejar de referirme al trámite iniciado en el año 2011 por la Sra. Sara Conticello ante la SRDH -Nro. Exp. 1927-140-C-2011-. Mediante este trámite, regulado por la Ley Nacional 24.374, Ley Provincial 8031 y Dec. Reg. 782/2008, la Sra. Conticello obtuvo un resultado satisfactorio para su gestión, que se materializó primero en el dictado de la Resolución 353/13 de fecha 26/08/2013 y consecuentemente en la Escritura Pública N° 23, del 21/02/2014, pasada ante la Escribana Alejandra María Pía Wyngaard.

A su vez, la escritura citada ingresó en el Registro Inmobiliario en el asiento 1) del Rubro 7 "Otros Derechos Reales y Gravámenes". El trámite se inscribió definitivamente el 21/02/2014. Asimismo, y de acuerdo a lo que surge del asiento 4 del mismo rubro (7) se registró una "Cesión de Régimen Ley 24374 As 1)..." a nombre de "Coria Jose Santiago". La escritura ingresó en el registro el 05/10/2020 - ver informe de dominio acompañado a presentación del 17/11/2022- .

En cuanto a la regularización dominial, Claudio Kiper explica que: "La Ley 24.374, sancionada y promulgada en septiembre de 1994, tuvo por objeto regularizar la situación de aquellos ocupantes de inmuebles urbanos destinados a vivienda única y permanente, que acrediten la posesión durante tres años con anterioridad al 1 de enero de 1992 y su causa lícita (...) Indudablemente el objetivo principal de esta ley es ofrecer una solución a aquellas personas de escasos recursos, adquirentes de inmuebles destinados a vivienda pero que no han podido por diversos motivos obtener su título de propiedad, esto es regularizar su situación". (Kiper Claudio, Prescripción Adquisitiva/ Claudio Kiper Mariano Otero 1° ed. revisada - Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2017, P. 269).

El problema que existe en la causa traída a resolución es que en el expediente que tramitó ante la SRDH, se tuvo por probado que la Sra. Conticello -iniciadora de ese trámite- era la poseedora de la totalidad del inmueble identificado con el padrón inmobiliario 132386, matrícula catastral 4054/9681 con una superficie total de 331,9139 mts.2.

Por el contrario, lo que esgrime el Sr. Aguilar en este expediente -y también mediante su planteo de nulidad en el expediente ante la SRDH-, es que él y su familia ocupaban -y ocupan, como se vió- una fracción de ese inmueble. Llegado a este punto cabe acotar que no consta que la SRDH ni la DGC hubieran resuelto el planteo de nulidad efectuado por el Sr. Aguilar.

Tengo presente que el Art. 8 de la Ley 24.374 prevé que: “La inscripción registral a que se refiere el inciso e) del artículo 6° se convertirá de pleno derecho en dominio perfecto transcurrido el plazo de diez años contados a partir de su registración. Los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción, podrán ejercer las acciones que correspondan inclusive, en su caso, la de expropiación inversa, hasta que se cumpla el plazo aludido.”

Sobre el valor jurídico que corresponde asignar a la inscripción, Kiper señala que “...En suma, el beneficiario que se acogiera a este régimen y lograra cumplir con los distintos pasos previstos no sería dueño ni titular de ningún derecho real sobre el inmueble, sino al cabo de diez años. Seguiría siendo titular de un derecho personal pero con fuerte oponibilidad al contar con las ventajas que derivan de la inscripción registral” (Kiper, obra citada, Pag. 277).

No obstante la cita doctrinaria, es mismo artículo 8 de la Ley 24.374 el que deja abierta la posibilidad a que, dentro del plazo de diez años, “los titulares de dominio y/o quienes se consideren con derecho sobre los inmuebles que resulten objeto de dicha inscripción, podrán ejercer las acciones que correspondan”. De esta norma puedo deducir que quien se considera poseedor, puede ejercer las acciones -como la prescripción adquisitiva de dominio- para demostrar su mejor derecho.

Inclusive el Art. 8 del Decreto 782/2088 -reglamentario de la Ley Provincial 8031- prevé que luego de cumplido el plazo de diez años desde la inscripción el Registro deberá proceder a anotar el perfeccionamiento del cambio de titularidad dominial, sin necesidad de rogación alguna “salvo que exista una anotación preventiva de litis”. Cabe recordar que en el caso, se procedió con la anotación de litis -ver actuación del 17/11/2022-.

De lo expuesto puedo concluir que la Ley 24.374 buscó dar un marco simplificado para regularizar la situación de dominio de esos poseedores, pero permitiendo que dentro del plazo de diez años puedan accionar quienes se consideren con derecho al inmueble, inclusive quien no fuera el titular registral.

Como dije, tanto Conticello -en el expediente de la SRDH-, como Aguilar plantean ser poseedores del mismo inmueble, con la salvedad que Aguilar dice que solo posee una fracción de ese inmueble.

En cuanto a la posibilidad de que coexistan dos poseedores sobre una misma cosa, el Art. 1913 del Código Civil y Comercial establece que: “Concurrencia. No pueden concurrir sobre una cosa varias relaciones de poder de la misma especie que se excluyan entre sí”. Es decir que la norma no admite que existan dos poseedores con ánimo de dueño, sino que uno excluye al otro. En otras palabras, uno ejerció la posesión con ánimo de dueño y el otro no.

Llegado a este punto, es pertinente señalar que la Sra. Sara del Valle Conticello inició - el 26/02/2015- el expediente caratulado: “Conticello Sara del Valle s/ Prescripción Adquisitiva Exp. 337/15” con el objeto que se declare adquirido el dominio por prescripción adquisitiva, inmueble de

calle Chacabuco y Pasaje Juana de Azurduy 706, Padrón 132386. Allí afirmó ser la poseedora exclusiva de la totalidad del inmueble, y nada dijo respecto a la ocupación de por parte del Sr. Aguilar.

En decreto de fecha 31/05/2022 -dictado en el marco de este expediente-, se ordenó la acumulación con el que había sido iniciado por la Sra. Conticello, por tratarse del mismo inmueble. En el expediente "Conticello Sara del Valle s/ Prescripción Adquisitiva", en sentencia de fecha 10/09/2025 se declaró la caducidad de instancia, toda vez que el expediente no registraba impulso procesal desde el 27/06/2022.

Es decir que la Sra. Conticello no solo no se presentó en este proceso -pese a estar debidamente notificada-, sino que además no impulsó el proceso de prescripción adquisitiva que había sido iniciado por ella misma.

En cuanto a los titulares de dominio, ninguno de ellos se presentó, y la Defensoría Oficial asumió su representación. Sobre ellos, debo decir que no encuentro explicación a la prolongada inactividad para ejercer sus derechos respecto del inmueble y procurar interrumpir la posesión de la actora.

## **7. Conclusión.**

De lo expuesto, advierto que existen pruebas suficientes para hacer lugar a la demanda interpuesta por la actora. Halló que el Sr. Aguilar ha probado la posesión del inmueble por el plazo de ley. En este sentido se ha dicho que: "Debe hacerse lugar a la usucapión cuando los actos posesorios cumplidos, denoten un prolongado, pacífico y público ejercicio del corpus, que, con la prueba testimonial, los impuestos, tasas, servicios abonados durante un significativo lapso, constituyen un conjunto probatorio suficiente para generar una convicción positiva con base en las reglas de la sana crítica (CCCom. De San Martín, Sala I, 21-3-91, "Arrua c/ Lovero, j.A 1992-III, sint)

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la presente acción y así se declarará.

**8.** Por último corresponde dar cumplimiento con lo establecido por el art. 1905 del Código Civil y Comercial de la Nación que dispone que la sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo.

Por ello, es necesario determinar la fecha del comienzo de la posesión de la parte actora. A tal fin tomaré el día 01/01/1990, fecha de la boleta de pago de impuesto inmobiliario. Consecuentemente, la fecha en que se produjo la adquisición del dominio es el 01/01/2010.

## **9. Gastos del proceso (Costas)**

En cuanto a las costas, habiendo intervenido por la demandada el Defensor de Ausentes y siguiendo el criterio expuesto por nuestra Corte Suprema de Justicia de la Provincia en sentencia N° 212 del 14/03/2017, corresponde imponerlas por el orden causado (art. 61 inciso 1 CPCCT).

**10. Honorarios.** Respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I. HACER LUGAR** a la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por la Miguel Antonio Aguilar - DNI 12.293.159- y su Sra. esposa Indamira Lencina -DNI 12.293.161. En consecuencia, **DECLARAR** adquirido el inmueble ubicado en calle Corrientes 2548, Ciudad de San Miguel de Tucumán. El mismo se identifica: Registro Inmobiliario L 55 - F 146- SB Departamento Capital Norte, a nombre de Juan Carlos Alvarez. Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 10a, Manz. 22b, Parc. 10. Padrón 26219, Matrícula 4825, Orden: 1129. Ubicación: Calle Corrientes 2548, San Miguel de Tucumán.

Según el Plano de Mensura -registrado en la Dirección General de Catastro con el N° 82439 y en el Expte. 1438/2021 - tiene una superficie s/ mensura: 162,8059 metros cuadrados. Medidas: Punto 1-2 14,65m; punto 2-3 11,42m; punto 3-4 13,96m y 1-4 11,35m. Linderos: Al Norte: Pje. Juana Azurduy; al Sur Ujlio Argentino Galvan; al Este: Dolores Antonia Alurralde de Paz Possey otros; y al Oeste Antonio Jesús Cisterna.

**II.- FIJAR** como fecha en que se produce la adquisición de la propiedad el día 01/01/2010 (art. 1905 CCyC).

**III.- COSTAS**, como se consideran.

**IV.- HONORARIOS** para su oportunidad.

**IV. NOTIFÍQUESE** digitalmente a las partes.

**HAGASE SABER.-** RJC-

JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COM. 4° NOM.

Actuación firmada en fecha 14/11/2025

Certificado digital:  
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

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