

Expediente: **494/13**

Carátula: **MERLO MARIA TRINIDAD S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **15/05/2025 - 00:00**

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

20127331074 - MERLO, MARIA TRINIDAD-ACTOR/A

90000000000 - RAMOS, JOSE-FALLIDO/A

90000000000 - RAMOS, MIGUEL FRANCISCO-DEMANDADO/A

90000000000 - RAMOS, VIRTUDES-FALLIDO/A

90000000000 - RAMOS DE ORTIZ, MARIA ANA-DEMANDADO/A

90000000000 - TARANTELLLO, MARIA ROMINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - TARANTELLLO, MARIA VERONICA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - TARANTELLLO, MIGUEL ALBERTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - TARANTELLLO, MARTA ALEJANDRA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648510 - RAMOS DE VILLANUEVA, MARIA CRUZ-DEMANDADO/A

30716271648510 - SALAS, DAMASA FELIPA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30416271648510 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO Iª NOM., -DEFENSOR DE AUSENTES

30716271648510 - RAMOS, ROSARIO-DEMANDADO/A

30716271648510 - RAMOS, MARIA INES-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - TARANTELLLO, MARIA CELESTE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - TARANTELLLO, MARIA CRISTINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - TARANTELLLO, SILVIA ELENA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA XII NOMINACIÓN

ACTUACIONES N°: 494/13



H102325492778

San Miguel de Tucumán, 14 de mayo de 2025.

DATOS DEL EXPEDIENTE:

Caratula: MERLO MARIA TRINIDAD s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte. N.° 494/13

Primer Decreto: 20/05/13

Partes:

- **Demandante (actor):** Merlo María Trinidad, DNI N.° 10.980.926

- **Abogado del demandante:** Andrada Barone, Enrique Eduardo, M.P. 2189

- **Demandados con defensor de ausentes:** Ramos Rosario - Ramos María Inés - Ramos Miguel Francisco - Ramos de Villanueva María Cruz - Salas Damasa Felipa

- **Abogado del Demandado:** Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la I Nominación.

- **Demandados Rebeldes:** Ramos de Ortiz María Ana- Tarantello María Cristina - Tarantello María Romina - Tarantello, Silvia Elena Tarantello María Verónica - Tarantello Miguel Alberto - Tarantello Marta Alejandra - Tarantello María Celeste

S E N T E N C I A

1. Trámite procesal del Expediente

En fecha 12/03/2013, el letrado Enrique Eduardo Andrada Barone, Matrícula N.º 2189, apoderado de la Sra. María Trinidad Merlo, inicia demanda por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en calle Necochea esquina Mendoza, identificado como Necochea N.º 192 o Mendoza N.º 2702/088 cuyas nomenclaturas catastrales para el mismo inmueble son: Padrón 20391, Matrícula 10860, Orden 281, Circunscripción I, Sección 10 a, Manzana 47, Parcela 9; y Padrón 244716, Nomenclatura Municipal C.I, Secc. 10, Manzana 0223, Parcela 2108, en contra de quien resultare su titular manifestando desconocer su identidad y domicilio.

Por decreto del 22/03/2013, dispuso que previamente se acredite la representación invocada antes de proveer sobre la demanda, cumplido el mismo, en fecha 20/5/2013, se dicta primer decreto.

Inicialmente se efectúan las medidas previas mediante informes a diferentes organismos públicos para identificar al titular registral y catastral del inmueble. El informe de la Dirección General de Catastro, de fecha 14 de agosto de 2013, sobre el Padrón 20.391, identificó como Apellido/Nombre del Contribuyente a RAMOS, ROSARIO, con domicilio fiscal en Mendoza 2704/24. La Dirección de Registro Inmobiliario informó, con fecha 09 de mayo de 2014, respecto del Padrón 20391, que la búsqueda realizada no correspondía a un antecedente de dominio registrado. La Dirección General de Rentas, con fecha 13 de mayo de 2014, ratificó que el Padrón N.º 20391 registra a RAMOS, ROSARIO como contribuyente del impuesto inmobiliario.

Dada la falta de identificación clara del titular registral y con la información de Catastro y Rentas señalando a Rosario Ramos como contribuyente, se iniciaron gestiones para identificar y localizar a posibles herederos de José Ramos y Virtudes Ramos, así como a otras personas que podrían tener derechos sobre el inmueble, mencionadas en las constancias del expediente. Se libraron oficios al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nominación para obtener información sobre las sucesiones de José Ramos (Exptes. N.º 432159/1966 y N.º 455162/1968) y de Tarantello Ramón Alberto - Ramos Virtudes (Expte. N.º 8336/14), resultando las mismas negativas. Los informes solicitados a las Secretarías Electorales (Nacional y Provincial) respecto de Damasa Felipe Salas y María Inés Ramos informan que Damasa Felipe Salas no registra domicilio, y sobre María Inés Ramos, indica que figuran dos ciudadanas homónimas con domicilios distintos.

Ante la imposibilidad de determinar fehacientemente el domicilio o la existencia de herederos de José Ramos y las dificultades para ubicar a otras personas, por decreto del 20/9/19, se dispone publicación de edictos a los herederos desconocidos de José Ramos y a los posibles titulares o con derechos sobre el inmueble (incluyendo a Rosario Ramos, María Cruz Ramos de Villanueva, los herederos de Virtudes Ramos y José Ramos, Damasa Felipe Salas, María Inés Ramos, María Celeste Tarantello, Miguel Alberto Tarantello, María Cristina Tarantello, María Alejandra Tarantello, María Romina Tarantello y María Cecilia Tarantello), otorgando plazo de cinco días para comparecer, contestar la demanda y deducir oposición. Asimismo se ordenó a la actora la instalación y mantenimiento de un cartel indicativo de la existencia del juicio en un lugar visible del inmueble

En fecha 03/07/20 el Defensor Oficial Civil y del Trabajo, de la I Nominación, Dr. Gerardo Tomás, solicita medidas previas.

Habiéndose efectuado diversas notificaciones de quienes podrían tener derechos sobre el inmueble se tiene por rebeldes a los demandados Ramos de Ortiz María Ana, Tarantello María Cristina, Tarantello María Romina, Tarantello, Silvia Elena Tarantello María Verónica, Tarantello Miguel Alberto, Tarantello Marta Alejandra, Tarantello María Celeste.

Por decreto 15/10/22 se designa Defensor de Ausentes al Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la I Nominación respecto de los demandados Ramos Rosario, Ramos María Inés, Ramos Miguel Francisco, Ramos de Villanueva María Cruz, Salas Damasa Felipa, quien contesta demanda en fecha 15/12/22,

Mediante proveído de fecha 31/7/23 se abre la causa a prueba fijándose fecha para la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas, para el día jueves 23 de noviembre del año 2023, a realizarse por plataforma Zoom, la que es después modificada posteriormente por decreto del 29/2/24, para el día 25 de abril del 2024.

En la fecha prevista, se lleva a cabo la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas a la que asiste la parte actora con su representación letrada y el Auxiliar de Defensor de Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la I Nominación, y el demandado Sr. Miguel Alberto Tarantello sin patrocinio letrado. En la misma se proveen la pruebas y se deja sentado que el plazo de producción de pruebas se extenderá hasta el día 8/8/24, fecha prevista para la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva.

En fecha 08/08/2024, se lleva a cabo la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva de manera presencial donde se toma testimonio de Sandra Graciela Seisdedos D.N.I N.º 16.000.850, María Alicia Juárez, D.N.I. N.º 12.919.650; Héctor Luis Burgos, D.N.I. ° 10.910.388; José Ariel Reynaga, D.N.I. N.º 21.894.767 y Guillermo Miguel Totongi, DNI N.º 10.708.055. Cerrado el período probatorio, las partes presentan sus alegatos de bien probado, ordenando se practique planilla fiscal y pasar los autos para resolver.

En fecha 09/08/2024 se practica planilla fiscal.

En fecha 9/10/24 la parte actora agrega la constancia de la toma de razón de la anotación preventiva de la Litis.

El 06/02/25 se agrega Dictamen Fiscal, ordenándose pasar los autos a despacho para dictar sentencia por decretos el 11/2/25.

2. Argumentos de las partes

Actor

La parte actora, inicia demanda por prescripción adquisitiva contra quien resultara ser titular del inmueble ubicado en calle Necochea esquina Mendoza, identificado como Necochea N.º 192 o Mendoza N.º 2702/085, inmueble individualizado según Nomenclatura Catastral: Padrón 20391, Matrícula 10860, Orden 281, Circunscripción I, Sección 10 a, Manzana 47, Parcela 9; y Padrón 244716, Nomenclatura Municipal C.I, Secc. 10, Manzana 0223, Parcela 210.

Relata que el inmueble objeto de la litis fue adquirido por su padre, Don José María Merlo, en fecha 4 de junio de 1956 mediante compraventa que culminó en fecha 21 de junio de 1957.

Agrega que desde ese preciso momento de la compraventa, sus padres, Don José María Merlo y Doña María Nelly Carena, tomaron posesión del citado inmueble, donde nacieron y crecieron sus hijos, incluyendo a la actora.

Narra que sus padres, Don José María Merlo y Doña María Nelly Carena, mediante escritura pública número 431 de fecha 9 de octubre de 1986, le cedieron a la actora, María Trinidad Merlo, las acciones y derechos sobre el inmueble de calle Mendoza N.º 2702.

Manifiesta que desde ese preciso momento (octubre de 1986), por accesión de posesión, continúa la posesión tranquila, pública, pacífica e ininterrumpida que tenían sus progenitores sobre el citado inmueble.

Menciona que como demostración de esta posesión a título de dueño, ha efectuado mejoras en el inmueble, como la instalación de red de agua y cloacas. Agrega que ha abonado el impuesto inmobiliario que cobra Rentas General de la Provincia y Tasas y Contribuciones Municipales (CISI) que cobra la Municipalidad de San Miguel de Tucumán. Señala que también ha pagado los servicios de agua y cloacas, luz eléctrica, teléfono instalado en el domicilio. Indica que ha abonado impuestos a los ingresos brutos y demás contribuciones por un negocio de lavadero que tuvo instalado en el domicilio, conforme a las autorizaciones y comprobantes.

Relata que el inmueble fue alquilado en diferentes ocasiones a locales pertenecientes al inmueble prescripto, aportando contratos y demás documentación.

Invoca los Art. 4015 y demás concordantes del Código Civil, Ley 14.159 y Art. 24 y concordantes y Art. 392 y demás concordantes del CPCC.

Acompaña documentación. Cita derecho y jurisprudencia.

Demandado

En fecha 15/12/22, el Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación del Centro Judicial Capital, Gerardo Daniel Tomas, se presenta en nombre y representación de los Ausentes: Rosario Ramos, María Merlo de García, Francisco Miguel Ramos, María Cruz Ramos de Villanueva, Damasa Felipa Salas y María Inés Ramos. Contesta demanda

Niega todos y cada uno de los hechos invocados por la parte actora, manifestando que de la documentación acompañada por la misma no surge acreditada los actos posesorios exigidos tiempo que establece la ley para posibilitar la usucapión del inmueble objeto de la litis.

Expresa que el accionante invoca como actos posesorios que no se encuentran respaldados por ningún tipo de prueba y que, la documentación aportada solo le serviría como elemento probatorio complementario de la posesión.

Agrega que de las pruebas por él aportadas, surge que el actor no tuvo la posesión continua e ininterrumpida del inmueble,

Ofrece prueba. se opone a la incorporación de nueva documentación. Cita doctrina y jurisprudencia.

3. Pretensiones

La actora, María Trinidad Merlo, inicia acción de prescripción adquisitiva, sobre el inmueble ubicado en calle Mendoza N.º 2702/08 esquina Necochea N.º 192 de San Miguel de Tucumán, Nomenclatura Catastral: Padrón 20391, Matrícula 10860, Orden 281, Circunscripción I, Sección 10 a, Manzana 47, Parcela 9; y Padrón 244716, Nomenclatura Municipal C.I, Secc. 10, Manzana 0223, Parcela 210.

Corrido traslado a la Defensoría Oficial interviniente, la parte demandada, contesta y solicita rechazo de la demanda por no encontrarse cumplido los requisitos para poder usucapir. Por lo que corresponde analizar la procedencia de la acción a la luz de las pruebas producidas en autos.

4. Derecho Aplicable y Pruebas efectuadas.

a) Derecho aplicable.

En primer lugar cabe aclarar que debido a la entrada en vigor del CCCN (ley 26.994) desde agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del CC (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (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 (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

En este sentido, se ha dicho que "el derecho a obtener en juicio que la sentencia se dicte conforme a la ley 'de fondo' vigente a la fecha de trabarse la litis. Este es un punto de ardua discrepancia; consiste en decidir qué ley debe aplicar el juez al sentenciar una causa que, iniciada bajo la vigencia de una norma de fondo, se ve sorprendida durante su pendency por otra norma que sustituye a la anterior. No se trata de leyes procesales aplicables a la tramitación del juicio, sino de las que rigen las pretensiones de las partes. Una fuerte corriente jurisprudencial mantuvo el criterio de que las partes en juicio adquieren derecho, al trabarse la litis, para que la sentencia se dicte en aplicación de la ley en vigor en aquella ocasión, descartando la ulterior que sobreviene entre la litis trabada y la decisión judicial. La Corte Suprema tiene resuelto (sin que a nuestro criterio ello signifique abdicar totalmente del principio expuesto) que las leyes de orden público deben aplicarse a las causas

pendientes en tanto la propia ley así lo establezca, y que ello no vulnera derechos adquiridos; o lo que es lo mismo, que las partes en juicio no adquieren derecho a que la causa se falle conforme a la ley vigente al trabarse la litis, si posteriormente y antes de la sentencia firme se dicta otra ley de orden público que determina su aplicación a los procesos en curso” (Bidart Campos, Germán José, Tratado elemental de Derecho Constitucional Argentino, t. I, p. 485, EDIAR, Buenos Aires, 1995).

En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano para evaluar la constitución y efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo su vigencia y el nuevo CCCN para las consecuencias o efectos de esas situaciones aun no producidas, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento y por ello citaré ambas normativas cuando lo estime más práctico.

b) Pruebas ofrecidas y/o producidas:

Actora:

- Prueba Instrumental: Copia de la libreta cívica de la madre, Doña María Nelly Carena, con LC N.º 8.922.409; Copia del plano de mensura para prescripción adquisitiva; Copia de la escritura de cesión de acciones y derechos posesorios N.º 431 de fecha 9 de octubre de 1986; dos recibos de compraventa y pago de saldo de precio de fecha 4 de junio de 1956 y 21 de junio de 1957; contratos de locación y comodato de fecha 27/11/1999 y 29/05/1996, de los años 1986, 1990, 1992, 1996, 1999, 2001, 2002 y 2004, y un comodato de bien inmueble de fecha 11/05/2012; boletas de pago de servicios e impuestos de cable CCC, de pago de Telecom, de Luz, de Gasnor S.A, de Servicio de Agua y cloacas¹, facturas de Obras Sanitarias Tucumán (agua/cloacas) a nombre de "Merlo José María" para la dirección Necochea N.º 192 con fechas de emisión en 1998 y 1999, boletas de pago de Impuesto Inmobiliario que cobra Rentas General de la Provincia, boletas de Pago de Ingresos Brutos por negocio de lavadero, boletas de pago de CISI (Contribuciones de Inmuebles y Servicios) a nombre de "Merlo de García María" para la dirección Mendoza 2702, con vencimientos en 1994, 1998, 1999, 2004, 2005, 2007, 2008, cinco boletas de pago de Ingresos Brutos por un lavadero y una planilla de régimen de facilidades de pago, solicitud o comunicación de inscripción de actividad comercial por un lavadero, una declaración jurada de Categorización año 2003, y boletas de pago de CIASIS, TACIS, por actividades comerciales.

- Prueba Informativa: Se admitió y se ordenó librar oficios a: 1- Dirección de Catastro Parcelario de la Provincia, contestado en fecha 14/05/2024; 2- Dirección de Registro Inmobiliario; Contestado en fecha 14/05/2024; 3- Municipalidad de San Miguel de Tucumán (Dirección de Ingresos Municipales), contestado en fecha 28/05/2024; 4- Archivo de la Provincia de Tucumán, contestado en fecha 31/05/2024; 5- Cámara Nacional Electoral, contestado en fecha 28/05/2024; 6- EDET S.A., contestado en fecha 20/05/2024 y 03/06/2024; 7- Registro Civil y de Capacidad de las Personas de Villa Lujan, contestado en fecha 31/05/2024; 8- Partido Fuerza Republicana; no informado; 9- Gasnor S.A.; Contestado en fecha 13/05/2024; 10- Compañía de Circuito Cerrado S.A. contestado en fecha 13/05/2024; 11- Telecom S.A., contestado en fecha 15/05/2024; 12- Dirección Provincial de Obra Sanitaria, no informado; 13- SAT, contestado en fecha 24/05/2024.

- Prueba Testimonial: Se produce los testimonios de: a) Sandra Graciela Seisdedos D.N.I N.º 16.000.850; b) María Alicia Juárez, D.N.I. N.º 12.919.650; c) Héctor Luis Burgos, D.N.I. N.º 10.910.388; d) José Ariel Reynaga, D.N.I. N.º 21.894.767 y e) Guillermo Miguel Totongi, DNI N.º 10.708.055

- Prueba de Inspección Ocular / Informe ambiental: se agrega informe de Inspección Ocular en fecha 04/06/2024, e informe Socio Ambiental acompañado en fecha 16/05/2024.

- Prueba Pericial Ingeniero Civil: Informe acompañado en fecha 27/05/2024.

Demandado:

-Instrumental: constancias de autos.

c) Valoración de los hechos controvertidos conforme pruebas.

Asimismo, adelanto que 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.

5. La prescripción adquisitiva

5.1. Requisitos legales.

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). Ello en coincidencia con los arts. 3948 y 4015 CC.

Sobre esto, 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 (cf. Art. 4016 CC).

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 jurídico 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 2 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.

5.2. Accesoión de posesiones.

También deberá tenerse en consideración que los actores pretenden prescribir al unir su posesión a las de antiguos poseedores, lo que en la doctrina se denomina “accesión de posesiones”. Aquella se encuentra regulada en el artículo 1901 del CCCN, que dispone: «El sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico».

En el caso en particular, el actor invoca la continuación de la posesión de su madre, por lo que se requiere que ninguna de las dos posesiones sea viciosa; que no estén separadas por una posesión viciosa, es decir, que se ligen inmediatamente, procedente la una de la otra a través de un vínculo jurídico, aunque sea defectuoso. Una vez sumadas o accedidas las posesiones, su carácter se determina en el momento inicial de la posesión del causante, es decir, de la posesión a la cual se suma la posición actual (cf. MARIANI DE VIDAL, Mariana, Derechos reales, tomo I, editorial Zavalia, 7ª edición, página 165).

5.3. La prueba de dichos requisitos.

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 lo expuesto es que se valorará la prueba acompañada y producida.

Asimismo, atento a la accesión de posesiones invocada, debo señalar que quien pretende unir su posesión actual a la posesión de antiguos poseedores de un inmueble, tiene la carga de probar, además de los actos de señorío por él realizados, los cumplidos por aquellos. Así lo entendió nuestro más Alto Tribunal Local: «...en efecto, la parte actora invoca, a fin de acreditar haber cumplido la totalidad del plazo legal para prescribir, la accesión de posesiones. Frente a ella, estaba a su cargo probar tanto el vínculo jurídico que uniría su posesión con las de sus antecesores hasta cubrir el lapso temporal legal, como los actos posesorios -suyos y de aquellos-, pues esta accesión se funda en que el autor traspasa a su sucesor a título singular los derechos y ventajas resultantes del estado de hecho de su posesión por lo que, el prescribiente, para completar el plazo requerido, debe necesariamente probar la posesión ejercida por sus antecesores...» (CSJT - Sentencia Nro.: 624 - Fecha: 08/08/2001 Autos: JALIL JOSE ALBERTO S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA). También ha señalado que: «le estaba impuesta la carga de acreditar los actos posesorios ejecutados por su antecesor en la posesión, como así también, la propia posesión durante el tiempo previsto por la ley. Ello así en tanto, el fundamento sobre el que reposa la figura de la accesión de posesiones es que el poseedor originario transfiere a su sucesor singular, los derechos y ventajas emergentes del estado de hecho de su posesión y así, mediante la accesión, el segundo puede completar el plazo legalmente requerido para reclamar la adquisición del dominio en su favor» (CSJT - Sentencia Nro.: 708 Fecha: 22/08/2005- Autos: SUCESIÓN DE BARQUET GASPAR ISIDRO S/PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA).

Con lo manifestado en los párrafos que anteceden no quedan dudas respecto a la importancia que reviste la acreditación de los actos realizados por el antiguo poseedor por parte de quien pretende unir su posesión a la de otra persona.

6. Análisis de la petición

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).

La actora asevera que ejerce la posesión del inmueble a título de dueño, de manera pública, pacífica, exclusiva, continua, ininterrumpida y con animus domini, desde 9/10/1996, fecha en la que sus padres le cedieron el inmueble por escritura 431 pasada por ante escribano Rodolfo Martín Figueroa. Manifiesta a su vez, que su padre adquiriere el inmueble por parte del Sr. José Ramos, en fecha 4/6/1956. Acompaña recibo de pago de dicha fecha y otro de fecha 21/6/1957, expresando que este último dio por finalizado el pago por la compraventa del inmueble.

Adelanto que las pruebas aportadas al proceso en sustento de sus dichos me generan convicción respecto a que la Sra. Merlo ha exteriorizado actos posesorios sobre el inmueble que revelan que se ha comportado como dueña de este, sin reconocer la posesión en otro, por el tiempo exigido por la ley.

Para ello, me valgo en primer lugar, de la prueba documental, entre la que destacó los dos recibos de compraventa y pago de saldo de precio de fecha 4 de junio de 1956 y 21 de junio de 1957 los que cuentan con sellado de la Dirección General de Rentas. Sobre este tipo de instrumentos tengo presente que es criterio reiterado de nuestros tribunales que si bien no prueban el hecho posesorio, constituyen un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa. (cfr. Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1, Nro. Sent: 219 Fecha: 05/06/2017). Desde luego que deben existir otras evidencias en la causa, pero en tanto demuestra la intención de adquirir el inmueble sobre el que recae la litis, debe ser valorado como coadyuvante de un cuadro probatorio general que crea convicción respecto de lo afirmado en la demanda.

Asimismo, acompaña diversos contratos de locación y comodato realizados en los años 1986, 1990, 1992, 1996, 1999, 2001, 2002, 2004 y 2012. Como así también numerosas boletas de pago de servicios e impuestos, las cuales datan a partir del 27/7/1993 (impuesto inmobiliario).

En concordancia con la documentación aportada, la parte actora solicitó sendos oficios que informan las fechas de alta de los servicios: Gas Nor SA, informa que el servicio fue habilitado a nombre de María T. Merlo en fecha 2/2/1997; CCC (televisión por cable) informa en fecha 20/01/2000 se dio de alta el servicio a nombre de María Trinidad Merlo, dándose de baja el 30/11/2011; Telecom/Personal, informa como fecha de alta de servicio a nombre de María Trinidad Merlo, en fecha 4/12/2000 con baja 12/01/2019; Edet informa como fecha de alta a nombre de la actora, en calle Mendoza, en octubre de 2001 pero respecto a la calle Necochea, informa que el servicio se encuentra dado de alta en la anterior empresa de energía AyEE a nombre de la actora y hasta la actualidad; SAT informa que actualmente el servicio se encuentra a nombre de José María Merlo y que: *“Se observa en sistema que en el año 1996 se encontraba a nombre de la misma persona. No es posible determinar si se realizaron cambios entre esa fecha y hoy, tampoco se puede establecer desde cuando fue instalado el servicio.”* (sic)

Sin perjuicio de ello, cabe decir que dicha tesis se ve reforzada por el resto de la prueba documental e informativa aportada. Tanto los informes como la documentación aportada son coincidentes en las fechas. El informe de catastro expresa que el inmueble *“Registra Plano Mensura para Prescripción adquisitiva sin vigencia Catastral N.º 8501/1986 (Expte. N.º 4019-F-1986) a nombre de MERLO MARIA TRINIDAD (se adjunta Copia). Cabe aclarar que el mencionado no es de fecha “junio de 2008”.* Datando del mismo de 1986.

Los documentos mencionados anteriormente dan cuenta del pago efectuado por la actora, de servicios que se encuentran a su nombre, para el domicilio objeto de la litis, y que se remonta a más de 20 años. Sin dudas, estos instrumentos constituyen una exteriorización del animus domini del poseedor, Sra. Merlo, que valorada de forma integral con el resto de la prueba obrante en autos, a la que complementan, crean convicción sobre la existencia de la posesión invocada en la demanda.

No pierdo de vista tampoco, que la actora adjuntó abundantes documentos en los que se consigna como domicilio suyo y de los miembros de su núcleo familiar, el de Necochea N.º 1492 o Mendoza N.º 2702/08, (Acta de Nacimiento, libreta de enrolamiento, intimación de pago efectuado al Sr. José Merlo, comprobantes y facturas varias, contrato de locación, notificaciones sobre facilidades de pago, entre otros). Si bien la documentación detallada no es por sí misma suficiente para acreditar la posesión de la actora con los extremos apuntados, me genera el convencimiento de que aquella y sus antecesores han mantenido el inmueble objeto de la litis como su residencia por un tiempo más que considerable, lo que viene a complementar el resto de la prueba que será valorada ut infra y de la que surge la posesión animus domini ejercida por el actor sobre el inmueble objeto de la litis.

Al 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 Excm. 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" y agrega luego que "El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella" (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales", Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online "Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012." (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, Nro. Sent: 569 Fecha: 18/12/2014).

Partiendo de tal criterio, observo que no se han aportado pruebas en estos autos que contradigan la versión del actor, por lo que el ejercicio de los actos posesorios referidos, permite presumir su intención de poseer para sí, excluyendo a otros.

Tengo en cuenta además que los dichos de los testigos son concordantes con las circunstancias de tiempo y lugar que surgen del acto instrumentado, por lo que le otorgan mayor sustento. Así, en audiencia de fecha 08/08/2024 la testigo Sandra Graciela Seis Dedos, quien manifestó ser vecina de la actora, dijo que "*la conozco hace más de 40 y pico de años, que somos vecinas, ella siempre ha vivido ahí, ha ejercido el papel de dueña. Ha hecho reformas, no sé, o sea, ha criado sus hijos ahí, ha hecho su vida ahí*"; al preguntársele si el inmueble se emplea para alguna explotación, contesta que "*Sí, uno varias, o sea, estuvo en partes alquilado, reformado, después lo han vuelto a alquilar*". Agrega que "*la única dueña que conozco es a ella. Desde que yo la conozco ahí, más de 40 y pico de años, me ha visto a ella siempre*", Afirmación con la que coincidió la testigo María Alicia Juárez, "*Yo desde el 59 que he nacido yo tengo entendido, incluso por mi madre, todo eso, que han comprado casi en el mismo tiempo la casa a ellos que la compraron mis padres también, en la Necochea, digamos, al 100*", agrega que "*se han hecho refacciones en el inmueble "Todo afuera, uno se lo ha visto, que venía gente y trabajaban ahí. Incluso la parte sobre la Necochea, donde había el galpón, se lo ha cerrado. También la parte de la Mendoza, adonde tenía el lavadero, ahí se hicieron también modificaciones para después alquilar, para que ahora funcionen como negocio*".

Por su parte el testigo Héctor Luis Burgos menciona conocer de toda la vida a la actora porque un tío era chofer del padre de la actora por lo que desde el año 57 que iba a la propiedad y ahí hacía mantenimiento del camión que era del papá de la Sra. Merlo, expresa que la conoce desde hace mucho tiempo y que vive ahí hace más de 40 años; afirmó que "*antes había un galpón y creo que había una fosa dentro del galpón y después era una galería, era todo abierto, una galería y unos cuartos ahí, baño, cocina, esas cosas, pero ahora está diferente*" respecto a cómo está ahora, agrega que "*El galpón está cerrado y han hecho modificaciones ahí adentro, que no conozco mucho, actualmente hay un par de negocios ahí, kioscos, hay uno en la esquina que vende producto para los perros*". En igual sentido se expidió el testigo José Ariel Reinaga, quien expresó haber trabajado con la actora en un local de su propiedad de que ahora era él el dueño.

Finalmente el testigo Guillermo Miguel Totongi quien informa que la propiedad era del Sr. José María Merlo, y relata que lo sabe porque su padre Guillermo Mustafa Totongi le arrendaba al Sr. Merlo para utilizar de depósito, manifiesta también que él tomó la actividad de su padre y que en el año 88 cuando él se retiró de ahí ya estaba la Sra. Trinidad Merlo en posesión de este. A la pregunta efectuada por el Sr. Defensor, el testigo describe el galpón de igual manera a la realizada por los demás testigos, dejando aclarado que desde 1988 que ya no ejerce su actividad ahí. Cabe destacar en este punto que, entre la documentación agregada, existe un contrato de locación entre el Sr. Totongi y el Sr. Merlo, como así también boletas de pago de luz por parte del Sr. Totongi durante el periodo en que alquilaba el inmueble (agregadas a fs. 96 a 101).

Todo lo que da cuenta de la continuidad de la actora en el ejercicio de actos posesorios sobre el inmueble objeto de la litis.

En este contexto, adquiere singular relevancia la prueba de inspección ocular producida en autos (30/05/2024), por cuanto el Oficial de Justicia deja constancia de haberse constituido en "Necochea N.º 192", donde fue atendido por María Trinidad Merlo, DNI N.º 10.980.926. Efectúa asimismo una descripción de la vivienda y detallando las medidas del inmueble conforme plano exhibido por la Sra. Merlo en dicha oportunidad, expresa que el inmueble *"consta de una vivienda con entrada sobre Necochea con garaje, cocina comedor, 3 dormitorios, un estudio, 2 baños, un lavadero. Al lado del garaje un galpón que se usa de garaje. Sobre esquina de Mendoza un local comercial funciona una forrajería, alquilada. Al lado sobre Mendoza hay 2 locales comerciales de 4 mtrs de frente por 7 de fondo aproximadamente, alquilados donde funciona un drugstore y una peluquería. la vivienda es antigua de más de 100 años de antigüedad. Refaccionada por la Sra. Merlo según sus manifestaciones aunque hay sectores deteriorados en su revoque. La vivienda cuenta con servicio de agua, luz, cloaca, gas natural. En el mismo habitan cuatro personas"*, lo que evidencia que la actora posee actualmente el inmueble y que realiza sobre el mismo las mejoras necesarias para su conservación.

En igual sentido se impone la pericia efectuada por el ing. Luis Miguel Herrera, agregada en fecha 27/5/2, en la que el perito expresa: *"se empezó por analizar el frente del mismo que denota un a edificación muy antigua más de cien años, tanto por la altura de la edificación, casi 6 metros que es de una sola planta baja, eso lo muestra tanto la FOTOGRAFÍA N 1, como la FOTOGRAFÍA No 4, donde además se puede observar el letrero puesto sobre el inmueble sometido a Prescripción adquisitiva. Además, se observa que la ochava del inmueble tiene una longitud de 3,08 metros, esto se puede apreciar midiéndola y está consignado en el plano de mensura obrante a fs. 21 de autos, cuando reglamentariamente la Municipalidad de San Miguel de Tucumán exigía una longitud de 6 metros, desde el año 1930. Recorriendo el espacio que está contenido el lote, que mide en total sobre calle Necochea 22,86 metros y sobre calle Mendoza 16,77 metros, se puede observar la totalidad de los espacios ocupados con Construcción, tal como se materializa con el CROQUIS que se adjunta a este informe, algunos con elementos más modernos, como lo indica, la FOTOGRAFÍA No 6, donde es una entrada de cochera, cerramiento que consiste en un portón metálico de tres hojas con paneles ejecutados con metal desplegado tipo pesado, y zócalos de chapa lisa. Estando dentro de la vivienda, que se accede por este portón del garaje, la FOTOGRAFÍA No 7 fue tomada en ese lugar, cochera que tiene una parte techada con chapa translúcida de fibra de vidrio, sustentada con perfiles de chapa doblada C, esto se puede observar en la FOTOGRAFÍA No 8, además hay una franja de la cubierta sin techar que le permite iluminación y ventilación de esta cochera y otros ambientes, donde también se observan plantas de palmeras. Esta parte constructiva es más nueva, se estima que debe tener una antigüedad de 8 años. La FOTOGRAFÍA No 9, es yendo hacia el contrafrente del inmueble donde también se observa una abertura en el techo de chapa de hierro galvanizado; y los ventiluces corresponden al lugar que está identificado como galpón en el Plano de Mensura para Información posesoria obrante a fs. 21 de autos. cuya entrada independiente lo muestra la FOTOGRAFÍA No 10, con el número de inmueble 182; construcción muy antigua que fue ampliada en su contrafrente y modernizada en su interior reformas ejecutadas en forma reciente no más de tres años, que se evidencia por el tipo de tamaño de las piezas del piso usada, por el cerramiento del acceso y por el tipo moderno de iluminación , FOTOGRAFÍA Ne 11 Y 9"*

Respecto a la antigüedad de dicha construcción, manifiesta que *"Corresponde aclarar que no todo el inmueble es habitado por la Sra. María Trinidad Merlo, sino que en parte tiene alquilado algunos espacios como ser la esquina de la propiedad, o sea donde se encuentra la ochava 3,08 metros que se consigna en el CROQUIS, en ese lugar está instalada una semillería que se denomina Don Diego, ver FOTOGRAFÍA No 12 y como ya se dijo la FOTOGRAFÍA N 1 muestra en forma elocuente*

que se trata de una construcción muy antigua de más de 100 años, pero no solo por la altura, si no otros indicios como ser el espesor de casi 40 centímetros de paredes de mampostería de ladrillos comunes asentadas en algunas partes se nota de Barro, eso lo muestra la FOTOGRAFÍA No 13 Y 14. Otro de los locales que tiene alquilado la Sra. Merlo, ejerciendo su poder de posesión es un Quiosco, FOTOGRAFIA No 15 y una peluquería FOTOGRAFÍA N.º 16, aclarando que son locales independientes que tienen sus propios medidor de energía eléctrica”

Respecto a la pregunta 4 manifiesta que: *“Conforme a lo consultado en el plano obrante a fs. 18,19,20 y 21 de autos existe un plano de Mensura para Información posesoria, a nombre de María Trinidad Merlo, como poseedora del mismo, aprobado por la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán con fecha 21 de agosto de 1986, lo que se puede afirmar que lo que figura construido en dicho planos está aprobado, aunque no se especificar la fecha de Construcción. Lo que está construido en la actualidad y comparando con el plano mencionado, solo guardan concordancia en la parte que figura como "edificación antigua" en dicha documentación” lo resaltado me pertenece. Agrega, en respuesta a la pregunta 5, “Conforme al Plano para información posesoria, que es la única documentación Técnica detectada en autos, y comparando con el CROQUIS QUE SE ADJUNTA, hay una diferencia sustancial en cuanto metros cuadrados cubiertos, en el primer caso se tiene un total de 255 metros cuadrados cubiertos aproximadamente, y actualmente con una ampliación ejecutada con materiales más modernos ladrillos huecos, placas de yeso tipo Durlock, pisos cerámicos esmaltados, chapas traslucidas de fibra de vidrio, perfiles de chapa de hierro plegadas, etc.), se llega a 380 metros cuadrados cubiertos aproximadamente. En base a lo expuesto se puede inferir que las ampliaciones se hicieron sin plano aprobado, además por la forma en que están ejecutadas.”*

Finalmente, el informe social agregado en fecha 16/5/24, da cuenta de todo lo expresado tanto en el informe pericial como en la inspección ocular.

Por último, tengo en cuenta que obra también entre la documental, instrumento de "Cesión de acciones y derechos posesorios" efectuado entre el Sr. José María Merlo y María Nelly Carena de Merlo, en favor de la Sra. merlo María Trinidad, del que surge que en fecha 9/10/1986 los cedentes quienes fueran los progenitores de la aquí actora, cede a ésta última las acciones y derechos posesorios que tiene y le corresponden en forma pública, pacífica, exclusiva y continua, desde hace más de treinta años, a la fecha, sobre un inmueble ubicado en la esquina de las calles Mendoza y Necochea () encontrándose presente en el acto los hermanos de la actora (y herederos legítimos) José Luis Merlo DNI N.º 10.015.851, Juan Carlos Merlo DNI N.º 12.992.722, y Miguel Ángel Merlo DNI N.º 16.155.461. Dicho instrumento cuenta con certificación de sus firmas.

En suma, el análisis integrado de las pruebas 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 concluyente.

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 04/06/1956. Ello por cuanto tengo por cierto que el Sr. José María Merlo adquirió el inmueble mediante compraventa por la que se otorgó el primer recibo en fecha 04/06/1956, según surge de la documentación ya referida en párrafos anteriores.

En mérito a todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por María Trinidad Merlo, DNI N°10.980.926, y declarar adquirido por usucapión el inmueble que según Plano de Mensura N.º 8501/1986 se encuentra ubicado en calle Necochea esquina Mendoza identificado como Necochea N.º 192 o Mendoza N.º 2702/088; y cuyas nomenclaturas catastrales para el mismo inmueble son: Padrón 20391, Matrícula 10860, Orden 281, Circunscripción I, Sección 10 a, Manzana 47, Parcela 9; y Padrón 244716, Nomenclatura Municipal C.I, Secc. 10, Manzana 0223, Parcela 2108.

7. Costas.

Con respecto a las costas, si bien como principio debieran ser impuestas a la parte demandada que ha resultado vencida, por ser ley expresa (artículos 60 y 61 del CPCCT), la Excma. Corte local tiene dicho que: "Aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde no hay un contradictor apersonado sino que el señor Defensor de Ausentes asume dicha representación y donde tampoco cabe esperar que el Ministerio Público se allane a la pretensión -siendo razonable exigir la aportación de prueba acabada del derecho que se alega contra los intereses del ausente, en caso de prosperar la acción-, razones de equidad justifican imponer las costas en el orden causado. Esta solución guarda coherencia con la idea de que la actuación del señor Defensor de Ausentes no genera costas y que las que deriven de la actuación del accionante, deberán ser soportadas por su parte, interesada en la demostración de los presupuestos de la acción entablada. De lo expuesto se sigue que las costas del presente juicio serán soportadas por su orden (art. 105 inc. 1 del CPCC)" (CSJTuc., Capuano, Aldo Mario s. Prescripción adquisitiva, Sentencia N.º 212, 14/03/2017, entre otras).

Consecuentemente, corresponde imponer las costas de esta instancia por el orden causado.

8. Honorarios

Entrando en estudio para regular honorarios, considero que el presente caso se encuentra encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la Ley N.º 5480, por lo que corresponde diferir la misma para la oportunidad en que exista en autos base cierta al efecto.

Por ello,

DECIDO

I. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por **MARIA TRINIDAD MERLO, DNI N°10.980.926**. En consecuencia, declarar adquirido a su favor el inmueble que según Plano de Mensura N°8501/1986 ((Expte. N.º 4019-F-1986), se encuentra ubicado en calle Necochea esquina Mendoza identificado como Necochea N.º 192 o Mendoza N.º 2702/088; y cuyas nomenclaturas catastrales para el mismo inmueble son: Padrón 20391, Matrícula 10860, Orden 281, Circunscripción I, Sección 10 a, Manzana 47, Parcela 9; y Padrón 244716, Nomenclatura Municipal C.I, Secc. 10, Manzana 0223, Parcela 2108; encontrándose inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 39 - Folio 95 - Serie B - Año 1949 - Capital Norte.

II. FIJAR como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva el 04/06/1976.

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°8501/1986, 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

DR. CAMILO E. APPAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 14/05/2025

Certificado digital:

CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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