

Expediente: **5772/24**

Carátula: **CORONEL MARIA CECILIA C/ CLUB ATLETICO CONCEPCION SOCIEDAD CIVIL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **14/04/2026 - 00:00**

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

20309195702 - **CORONEL, MARIA CECILIA-ACTOR/A**

90000000000 - **CLUB ATLETICO CONCEPCION SOCIEDAD CIVIL, -DEMANDADO/A**

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°: 5772/24



H102326070727

San Miguel de Tucumán, 13 de abril de 2026.

DATOS DEL EXPEDIENTE:

Caratula: CORONEL MARIA CECILIA c/ CLUB ATLETICO CONCEPCION SOCIEDAD CIVIL s/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte. N.º 5772/24

Primer Decreto: 24/10/2024

Partes:

- **Demandante (actor):** María Cecilia Coronel DNI. N° 22.612.346
- **Abogado del demandante:** José Luis Ramón Bustos, M.P. 10760 (apoderado)
- **Demandado:** Club Atlético Concepción Sociedad Civil - CUIT n° 30-68565761-5 (rebelde).

Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación - Centro Judicial Capital de Tucumán

- **Juez:** Camilo E. Appas

SENTENCIA

1. Trámite procesal del Expediente

En fecha 16/10/2024 se presenta el letrado José Luis Ramón Busto, en el carácter de apoderado de María Cecilia Coronel DNI. N.º 22.612.346, con domicilio en Fray Luis Beltrán 900 block G, dpto. 12, Barrio Santo Cristo de la localidad de la Banda del Río Salí, e inicia demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en Fray Luis Beltrán 900, block G, dpto. 12, Barrio Santo Cristo de la localidad de la Banda del Río Salí, contra Club Atlético Concepción Sociedad Civil - CUIT N.º 30-68565761-5, con domicilio en Avenida José María Paz, 90 (CP 4109) de la Banda del Río Salí, identificado con Matrícula Dominial N.º A-7664/012, Padrón N.º 571450, Nomenclatura

Catastral Circunscripción I, Sección k, Lam: 586R, Par.: 8, SUBPARCELA: 02-12, Mat. Catastral N.º 154 BIS/7637.

En fecha 21/10/2024 acompaña documentación respaldatoria del presente juicio, dictándose el primer decreto el 24/10/2026.

En fecha 11/11/2024 se notificó en el domicilio de Avenida José María Paz, n.º 90- Cruz Alta- Banda del Río Salí a la parte demandada, siendo recibida la cédula por una persona de la institución.

Inicialmente se efectúan las medidas previas mediante informes a diferentes organismos públicos para identificar al titular registral y catastral del inmueble.

El Registro Inmobiliario procede a la anotación preventiva de la litis en la matrícula A-07664/012 el día 11/11/2024.

En fecha 12/02/2025 se constató la colocación del cartel indicativo en inmueble objeto de la litis.

El apoderado de la actora, el día 16/10/2024 adjunta informe de dominio emitido por Registro Inmobiliario respecto la matrícula A-07664/012, del cual surge que el inmueble registra como titular dominial al CLUB ATLÉTICO CONCEPCIÓN SOC. CIVIL; con dom. legal en José María Paz N.º 50; Banda del Río Salí- por Compra realizada mediante Escritura N.º 178 del 30/06/1989.

Mediante proveído de fecha 25/02/2025 se abre la causa a prueba fijándose la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas para el día 21 de mayo del 2025 vía zoom.

En la fecha prevista, se lleva a cabo la Audiencia referida a la que asiste la Sra. María Cecilia Coronel junto a su apoderado, el Dr. José Luis Ramón Bustos y se deja constancia que no se presenta la parte demandada Club Atlético Concepción Sociedad Civil; se proveen las pruebas y se deja sentado que el plazo de producción de pruebas se extenderá hasta el día 08/10/2025, fecha prevista para la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva.

La Dirección General de Catastro emite constancia de la valuación fiscal Padrón N.º 571.450 - Circ. 1 -Sección K- Manzana 58 R - Parcela 8- Sub-Parcela 02-12 en fecha 23/10/2025. Asimismo, informa que el inmueble registra como contribuyente a María Cecilia Coronel.

El día 08/10/2025, se lleva a cabo la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva, se produce la prueba testimonial respecto de Lescano Hugo Alberto, Serra Roberto César y Sánchez Irma Carmen, se dio por concluido el periodo probatorio, y la parte actora procedió a alegar.

En fecha 28/10/2025 se practica planilla fiscal.

Se agrega Dictamen Fiscal el 13/11/2025, pasando los autos para dictar sentencia el día 17/12/2025.

2. Argumentos de las partes

Actor

El actor expone que en fecha 29/12/1986 el Sr. Juan José Álvarez, DNI N.º 13.674.641, resultó ganador con el bono N.º 707 de un sorteo realizado por el "Club Atlético Concepción", sorteo que tenía como premio un departamento ubicado en Fray Luis Beltrán 900 block G, dpto. 12, Barrio Santo Cristo de la localidad de la Banda del Río Salí. Luego, el día 28/01/1987 el Club Atlético Concepción, representado por su presidente Luis Atilio Rodríguez y el secretario Pedro Parra, hizo entrega al Sr. Álvarez de las llaves del inmueble mencionado, lo cual quedó documentado en la actuación notarial N.º D0645651 pasada ante la escribana pública Elisa Isabel Alabés de Colombo titular del registro N.º 22.

Manifiesta que el día 15/08/2006 el Señor Juan José Álvarez y la Sra. María Cecilia Coronel celebraron un contrato de cesión de acciones y derechos sobre inmuebles, del cual surge que "el Sr. Juan José Álvarez en su carácter de titular de derechos de propietario y legítimo poseedor de Departamento N.º 12, ubicado en edificio Propiedad Horizontal sito en Calle Fray Luis Beltrán N.º

950, Block G declara que vende, cede y transfiere todos los derechos que le correspondan respecto del citado inmueble a favor de la cesionaria Sra. Coronel, quien acepta de plena conformidad la presente cesión de acciones y derechos". Aclara que del contrato referido (en su cláusula cuarta) surge que "La posesión del Inmueble es entregada por el vendedor en este mismo acto, por lo que en forma simbólica le concede las llaves del mismo a la compradora, la que acepta de conformidad. La compradora declara conocer el estado del inmueble, y recibe el mismo en el estado en que se encuentra de conformidad".

Añade que dicha cesión de acciones y derechos, cuya copia acompaña, se encuentra debidamente sellada y con firmas certificadas mediante actuación notarial N.º M00636938, pasada por ante la escribana María del Pilar Feijoo, adscripta el Registro N.º 56, gozando la misma de fecha cierta.

Sostiene que desde el 15/08/06 hasta la fecha detenta la posesión efectiva, pública, pacífica e ininterrumpida del citado inmueble y adjunta como prueba de dicha posesión, los comprobantes de pagos de servicios (impuesto inmobiliario provincial, rentas municipales, luz, agua, gas, etc.) los cuales tienen como titular a la Sra. Coronel María Cecilia.

Expone finalmente que dicho inmueble constituye su residencia y única vivienda personal, que compró de buena fe.

Solicita se aplique a la resolución de la causa el instituto de la accesión de posesiones, dado que posee un título traslativo de dominio oneroso. Aclara que ni su posesión, ni la de su antecesor son posesiones viciosas y que su posesión procede de la posesión del señor Sr. Juan José Álvarez, con lo cual se cumplen acabadamente las condiciones para la Accesión de posesiones.

Enfatiza que está ejerciendo una posesión real y efectiva con animus domini, desde hace más de 38 años.

Acompaña documentación. Cita derecho y jurisprudencia.

Demandado

Por su parte, el Club Atlético Concepción fue debidamente notificado el día 11/11/2024 en el domicilio de Avenida José María Paz, n° 90- Cruz Alta- Banda del Río Salí, siendo recibida la cédula por una persona de la institución, sin embargo, no se presentó en el proceso.

3. Pretensiones

La parte actora María Cecilia Coronel inicia acción de prescripción adquisitiva por el inmueble ubicado en Fray Luis Beltrán 900 block G, dpto. 12, Barrio Santo Cristo de la localidad de la Banda del Río Sali.

Corrido traslado la parte demandada no se apersonó en el proceso. Respecto a esta actitud, debo señalar que a partir de la sanción de la ley 14.159, rige en todo el país un procedimiento que garantiza el contradictorio en el proceso de usucapión, e instituye estrictos requisitos que deben ser cumplidos para la adquisición de inmuebles por su posesión, con las características que exige el Código Civil. La prueba debe ser contundente, clara y convincente (cfr. CSJTuc., N.º 210 del 28/3/2001), sin que resulte determinante la postura asumida por el demandado, por cuanto no basta el mero desinterés del titular de la propiedad, ni su asentimiento expreso a la acción promovida.

Se trata de la adquisición de un derecho real, que compromete el orden público y por ende resulta indisponible, razón por la cual el órgano judicial debe dictar sentencia sobre el mérito de la prueba, no obstante, el allanamiento o silencio del demandado, tampoco cabe dar por adquirida la propiedad del bien sólo porque la accionada -aun siendo titular registral del dominio- consienta los hechos invocados por el usucapiente. Cuando se trata de derechos reales estructurados legalmente con criterio institucional oponible a erga omnes, incluido el Estado, concretamente la usucapión, la ley exige actos posesorios y no una expresión de voluntad del titular del dominio que se despoja de él, pues esta podría ser una forma disimulada de transmisión del dominio y no la declaración estatal de otorgamiento del dominio a quien ha ejercido la posesión directa durante el lapso requerido por la ley (cfr. Lapalma Bouvier, Néstor D., ob. cit., Arean, Beatriz, ob. cit., 5 edición ampliada, pg. 496; cc. Fenochietto - Arazi: ob. cit., pg. 641).

En suma, la postura que asuma el demandado no exime al poseedor de la carga de probar sus afirmaciones, aún cuando el titular registral las consienta allanándose o guardando silencio.

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.

4.a) Derecho aplicable.

En primer lugar, cabe aclarar que debido a la entrada en vigor del CCCN (ley 26.994) desde agosto del año 2.015 (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 sucedida durante la vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso bajo su vigencia del nuevo CCCN, 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 Código Civil velezano (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.

4.b) Pruebas ofrecidas y/o producidas:

Actor:

- **Prueba Instrumental:** 1. Plano de Mensura del Inmueble, 2. Informe de Dominio expedido por el Registro Inmobiliario, 3. Comprobantes de pago de Impuesto Inmobiliario, 4. Copia de Documento de Identidad de la Sra. Coronel, 5. Facturas de luz, gas y agua, 6. Copia de contrato de Cesión de Acciones y derechos, 7. Copia de actuación notarial, 8. Comprobantes de pagos de impuestos municipales.

- **Prueba Informativa:** Se libró oficio a:

1) EDET a fin de que informe la titularidad del medidor 8300928, del medidor 12165230 y N° de servicio 208199 correspondiente a ambos medidores, desde cuando posee la titularidad de ese servicio y si registra deuda. Contestado el día 09/06/25 y el día 13/06/25.

2) GASNOR a efectos que informe la titularidad del servicio identificado con el número de cliente/referencia 5580723, del medidor 50023357 y número de servicio 9000820, desde cuando posee la titularidad de ese servicio y si registra deuda. Contestado en fecha 28/05/2025.

3) SAT para que informe la titularidad del servicio código de cliente 19203493 y del número de cuenta 158-00003503-0108, desde cuando posee la titularidad de ese servicio y si registra deuda. Contestado en fecha 28/05/2025.

4) DIRECCIÓN DE RENTAS DE LA MUNICIPALIDAD DE BANDA DEL RIO SALI a los efectos que informe la titularidad del padrón N° 571450 y si el mismo se encuentra al día o presenta deudas. Contestado el día 30/05/25 Y 03/06/25.

5) DIRECCION DE RENTAS DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN a fin de que informe la titularidad del inmueble sito en Fray Luis Beltrán 900 block G, dpto. 12, Barrio Santo Cristo de la localidad de la Banda del Río Sal, padrón N° 571450 y si el mismo se encuentra al día o presenta deudas. Contestado en fecha 22/05/2025.

-Prueba de Inspección Ocular: En la inspección ocular realizada el día 12 de Julio del 2025 el Oficial de justicia se presenta en el inmueble siendo atendido por María Cecilia Coronel, quien le permite el acceso a la vivienda. Le manifiesta que ella es la única habitante del inmueble hace 21 años en carácter propietaria por haberle comprado al dueño anterior. El oficial informa que el inmueble se encuentra ubicado en un complejo de departamentos y cuenta con cocina comedor, lavadero, baño instalado y balcón con construcción de material, en buen estado de conservación y limpieza. Informa las mejoras y hace constar que la construcción cuenta con una antigüedad aproximada de 40 años. Acto seguido se constituye en la unidad vecina, siendo atendido por Margarita López DNI 12.413.359 quien manifiesta que conoce a la actora hace aproximadamente 25 años como propietaria.

-Prueba Testimonial: El día 08/10/2025 en el marco de la audiencia declararon los testigos: - Lescano Hugo Alberto D.N.I. N° 12.870.929, Serra Roberto César D.N.I. N° 13.474.391, Sánchez Irma Carmen, D.N.I. N° F6.352.380.

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).

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.

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 al momento de interponer su demanda.

5.2. 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 merituar 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.

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).

Asimismo, es criterio en la jurisprudencia local y nacional que, por tratarse la prescripción, de un modo de adquirir el dominio que compromete el orden público, la prueba debe apreciarse con criterio restrictivo.

6.1 Adhesión de posesiones

En primer lugar cabe señalar que la parte actora pretende la adquisición del dominio del inmueble ubicado en Fray Luis Beltrán 900 block G, dpto. 12, Barrio Santo Cristo de la localidad de la Banda del Río Sal, identificado con el padrón N° 571450 por vía de usucapión, fundado en la posesión ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida ejercida por sí y por su antecesor, razón por la cual se presenta en análisis la figura de la adhesión de posesiones.

Manifiesta que la adquisición originaria nace cuando el Sr. Juan José Álvarez, DNI N.º 13.674.641 ganó un departamento (el inmueble a usucapir) con el bono N.º 707 de un sorteo realizado por el "Club Atlético Concepción", y el día 28/01/1987 el Club Atlético Concepción, representado por su presidente Luis Atilio Rodríguez y el secretario Pedro Parra, hizo entrega al Sr. Álvarez de las llaves del inmueble mencionado. Luego en fecha 15/08/2006 el Sr Juan José Álvarez y la Sra. María Cecilia Coronel celebraron un contrato de cesión de acciones y derechos, por el cual Álvarez, en su carácter de titular de derechos de propietario y legítimo poseedor, le vende (cede y transfiere) todos los derechos que le correspondan.

Indica que, a partir de la firma del contrato referido, el cual se encuentra debidamente sellado y con firmas certificadas mediante actuación notarial N.º M00636938, ella acepta la posesión que le transmite el vendedor mediante la entrega simbólica, la que acepta de conformidad.

Como lo plantea la parte actora, ella posee desde el día 15/08/2006, presenta la demanda de prescripción adquisitiva el día 16/10/2024 (se computan 18 años con dos meses de posesión de la actora a la fecha de la demanda), los años que le faltan a su posesión a la de su antecesor, el Sr. Juan José Álvarez, quien sería poseedor desde el año 1987.

De esta manera, la actora pretende unir su posesión a la de su antecesor para alcanzar el plazo de 20 años exigido por la ley, para ello como principio rector debe probar su posesión y la posesión de su antecesor para alcanzar el plazo.

Sobre -la adhesión de posesiones- cabe recordar que se exige que ambas posesiones están unidas por un vínculo jurídico (v.gr. venta, donación, permuta). No es necesario que se trate de título suficiente; puede haber adhesión aún con un título que no reúna todos los requisitos de fondo y forma (por ejemplo, boleto de compraventa; viciado; a non domino); basta con que sea "abstractamente idóneo" (Cf., Belluscio- Zannoni, "Código Civil y leyes complementarias", T. 10, pp. 518 y ss., Astrea, Buenos Aires, 2005). El "vínculo de derecho" está dado por el título en virtud del cual se entregó la cosa, lo cual constituye un requisito para que opere la "adhesión de posesiones", pues debe haber un nexo jurídico de transmisión, es decir que resulta indispensable que ya sea a título oneroso o gratuito se transmitan los derechos posesorios; por ende que para que se puedan unir dos posesiones distintas es indispensable un vínculo jurídico destinado a transmitir los derechos posesorios o sea una continuidad indisoluble entre los tradens anteriores, siendo bastante a esos efectos que medie una tradición traslativa de posesión, aunque este último vínculo jurídico sea defectuoso. (Cam. Civ. Com. Común - Sala 2, "Fernandez Roberto Alejandro Vs. Cajal De Lovaiza Olga Aida S/ Prescripción Adquisitiva", Nro. Sent: 422 Fecha Sentencia 30/08/2013).

En el caso que nos ocupa el vínculo jurídico que une a la actora con el supuesto anterior poseedor, está dado por la cesión de acciones y derechos de fecha 15/08/2006, entre Juan José Álvarez y María Cecilia Coronel. Al respecto se acompañó copia debidamente sellada y con firmas certificadas mediante actuación notarial N.º M00636938, pasada por ante la escribana María del Pilar Feijoo, adscripta el Registro N.º 56, gozando la misma de fecha cierta.

Dicho esto, cabe analizar si se ha demostrado la posesión pública, pacífica y continua por el plazo de 20 años, para lo cual es necesario probar los 18 años y dos meses de posesión de la Sr. Coronel, y los años restantes de la posesión del Sr. Juan José Álvarez.

6.2. Prueba de la posesión.

Adelanto que el análisis de la prueba producida por la parte actora me permite concluir que en autos no se han acreditado los presupuestos exigidos por la norma sustancial al tiempo de presentar su demanda.

La Sra. Coronel afirmó que posee el inmueble de la Litis a título de dueño, en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, y por accesión de posesión por un período de tiempo superior a los 20 años, que lo adquirió por cesión que le efectuó en el año 2006, mediante cesión de acciones y derechos posesorios.

Así, la actora debía probar la posesión de su antecesor para completar el plazo de 20 años requeridos por la ley. Teniendo en cuenta que su posesión particular registra 18 años, en tanto dataría desde el 15/08/2006 (fecha de la cesión) a la fecha de presentación de la demanda en el mes de Octubre del año 2024, la actora debía probar el tiempo restante de posesión de su antecesor.

Sin embargo, no se ha producido ninguna prueba referida a la posesión del antecesor, Sr. Álvarez. Toda la prueba aportada versa exclusivamente sobre la posesión de la Sra. Coronel, siendo la misma insuficiente para que prospere la acción. En otras palabras, no ha logrado probar la realización de actos posesorios propios por parte de Juan José Álvarez.

Como lo señalé precedentemente, de la prueba documental agregada por la propia actora resulta que desde el momento en que tuvo lugar la cesión de acciones y derechos, cuya copia acompaña debidamente sellada y con firmas certificadas mediante actuación notarial N.º M00636938, pasada por ante la escribana María del Pilar Feijoo, en el mes de Agosto del año 2006 hasta la interposición de la demanda -Octubre 2024- transcurrieron 18 años; por lo cual para que prospere la acción la actora debería haber acreditado la posesión de su antecesor por lo menos desde el año 2004.

Sin embargo, ni de la cesión por medio de la cual la Sra. Coronel adquirió las acciones y derechos posesorios de Juan José Álvarez, ni las boletas de impuestos, ni de la prueba testimonial, ni de la inspección ocular, puede derivarse que la actora y su antecesor hayan efectuado actos posesorios por el plazo de 20 años anteriores a la promoción de la demanda.

En efecto, en cuanto a la cesión en la que consta la compra efectuada por la Sra. Coronel, se trata de un instrumento que no resulta hábil para probar la posesión en sí misma, pues sólo constituye un título del que nace el derecho a poseer, pero no la posesión con sus dos elementos (*corpus* y *animus*).

Acompaña una serie de boletas de pago de servicio y de impuestos, de años salteados, entre ellas destaco: a) veintisiete boletas de Gasnor-nº de cliente/referencia nº 5580723 de los años 2008 al 2021 a nombre de María Cecilia Coronel, b) veinticuatro boletas de Edet del servicio nº 208199 de los años 2009 al 2020 a nombre de María Cecilia Coronel, c) siete boletas de la Sat del cliente nº 19203493 de los años 2013 al 2020 a nombre de María Cecilia Coronel, d) una factura expedida por la Sat en el año 2011, e) contrato de cesión de acciones y derechos sobre inmueble del 15/08/2006 sellado por la Dirección general de Rentas con firma certificada, f) acta notarial del año 1987 de entrega de llaves por parte del Club Atlético Concepción a Juan José Álvarez, g) certificado de residencia del año 2021, h) copia del DNI de la actora, i) siete boletas de impuesto inmobiliario del padrón 571450 de los años 2016 al 2024 a nombre de Cecilia Coronel, j) veintidós boletas de impuesto municipal del padrón 571450 de los años 2011 al 2021 a nombre de Cecilia Coronel.

Aunque la parte actora expresa que Juan José Álvarez tuvo la posesión de dicho inmueble desde el año 1987, lo cierto es que no se han producido ni aportado pruebas para acreditar los actos de posesión de Juan José Álvarez.

Respecto a la prueba informativa producida resulta:

A) EDET S.A. informó que el servicio de energía eléctrica identificado con el N° 208199, instalado en calle Fray Luis Beltrán 900, Block G, Piso 2, Dpto. 12 del B° Santo Cristo, de Banda del Río Salí,

tuvo como titulares a la Sra. Irma A. Frías de Álvarez, desde mayo de 1996 hasta enero de 2002, fecha en que fue dado de baja; luego fue reactivado a nombre de la Sra. Irma Angélica Frías, DNI N° 17.600.921 en el mes de julio de 2004 hasta octubre de 2008, y finalmente desde esta fecha y hasta la actualidad la titular es la Sra. María Cecilia Coronel, DNI N° 22.612.346.

B) NATURGY informó que el servicio identificado con N° de cliente/referencia 5580723, se encuentra registrado bajo la titularidad de la Sra. Coronel María Cecilia desde el 29/10/2008, mediante cambio de titularidad. El servicio se encuentra en estado normal, sin deudas a la fecha.

C) SOCIEDAD AGUAS DEL TUCUMAN informo que la fecha de grabación de la Cta. n° 158-3503-108 (cliente 19203493), corresponde a 22/12/2008, encontrándose a nombre de la Sra. Coronel María Cecilia D.N.I. 22.612.346.

D) LA DIRECCIÓN GENERAL DE RENTAS informa que conforme surge de su base de datos el padrón N° 571450 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario a la Sra. Coronel María Cecilia.

E) LA DIRECCIÓN DE INGRESOS MUNICIPALES- BANDA RIO SALI informó que el Padrón identificado con el número: 571.450, corresponde a un inmueble ubicado en calle Fray Luis Beltrán 900 Piso 2, Dpto. 12 Block G- Banda III, de esta ciudad. No presenta Deudas por los periodos comprendidos entre el 1* Bimestre del Periodo Fiscal año 2020 al 6* Bimestre del año 2025, según nuestros registros, Coronel María Cecilia es la Contribuyente Responsable de pago del Padrón N.* 571.450.

La circunstancia de que la Sra. Coronel pague tributos del inmueble, no reflejan típicos actos posesorios, pues podría ser simplemente el ejercicio de la facultad de servirse de toda la cosa; dado que considero que el pago de impuestos y servicios no demuestran el animus dominis exclusivo y excluyente sobre la cosa, sino que constituyen actos de administración y conservación de la cosa. Refrenda mi postura, el criterio de la jurisprudencia, que al respecto dijo: "el pago de impuestos por sí solo no constituye un acto posesorio y consiguientemente nada prueba con relación al corpus posesorio (cfr. CNCiv., Sala C, "Sigal Berko c/Musa de Villar, Amelia y otros s/Prescripción adquisitiva", 22/06/00), toda vez que constituyen actos materiales que puede realizar un simple detentador. (cfr. CSJT, "Isasmendi, Juan Antonio s/ Prescripción adquisitiva", Sent. Nro. 1229 del 25/11/2008).

Ahora bien, respecto a la posesión invocada de su antecesor, la única prueba aportada respecto a la posesión de Juan José Álvarez (antecesor) es una copia simple del acta notarial de entrega de llaves del año 1987, considero que dicha prueba por su sí sola, y la única manera que puede ser relevante es cuando dicha prueba instrumental debe estar avalada por prueba compuesta, por ello no puede ser considerada suficiente para hacer lugar a la demanda de usucapión donde se encuentra interesado el orden público.

De allí que por el período anterior al año 2006 -fecha de la cesión de acciones y derechos-, no resultan suficientes las pruebas arrojadas por la demandante para acreditar la posesión de su antecesor en sus dos elementos: el corpus y el animus.

Con respecto a las pruebas testimoniales resulta pertinente detenerse a analizar si efectivamente, las declaraciones de los testigos propuestos por la parte actora han sido lo suficientemente convictivos para que, en conjunto con los otros elementos colectados, se pueda tener por acreditada una ocupación con ánimo de dueños por más de veinte años.

Resulta que la declaraciones brindadas por los señores Hugo Alberto Lescano, Irma Carmen Sánchez y Roberto César Serra no resultan suficientes ni conducentes para la procedencia de la acción. Si bien, en pocas y escuetas palabras los tres testigos coinciden en conocer a María Cecilia Coronel desde aproximadamente hace 18 a 20 años (es ambigua la declaración respecto a la fecha), manifiestan que ella compró de buena fe y se comportó como buena vecina, sin embargo, nada dicen los testigos respecto al dueño anterior, ni tampoco se los interrogó respecto a si conocían a Juan José Álvarez, o quien era el anterior poseedor del inmueble.

En el juicio de prescripción adquisitiva, las testimoniales son relevantes, pero no definitivas ya que deben integrarse con otros medios probatorios allegados a la litis para ser suficientes. Ello no sucede en la presente causa. Los testimonios no han dado referencia clara, concreta y circunstanciada de los hechos que dijeron conocer, proporcionando los motivos y razones que

posibilitan el juicio convictivo. Si bien son coincidentes en señalar que conocen a la Sra. Coronel, no declararon respecto a algún acto posesorio realizado por el antecesor (Juan José Álvarez), por ello sus declaraciones resultan insuficientes.

En conclusión, a la luz de los criterios, doctrina y jurisprudencia mencionada, la valoración de la instrumental en cuestión debe ser realizada en el contexto general en que se sitúa, y no de manera aislada. Por lo que, así como la sola existencia de comprobantes de pago de impuestos no es suficiente para acreditar posesión de 20 años, sobre todo porque no existe prueba de los años anteriores a la posesión de la Sra. Coronel, siendo que ella por si sola solo acredita 18 años de posesión a la fecha de la demanda

No pasa desapercibido la prueba de Inspección Ocular realizada el 12/06/2025 en el inmueble donde el oficial de justicia, es atendido por la parte actora, quien le manifiesta que ella es la única habitante del inmueble hace 21 años en el carácter propietaria por haberle comprado al dueño anterior, sin embargo nada se indaga respecto a la posesión del anterior dueño, ni siquiera se menciona quien era el anterior poseedor.

Luego el oficial procede a detallar las dimensiones y estado de este, lo cual es útil para conocer la situación actual del inmueble, pero no acredita de modo alguno acto posesorio realizado por el poseedor anterior.

Así las cosas, resulta clara la orfandad probatoria respecto a quién ocupaba el inmueble en carácter de poseedor antes del año 2006.

Como lo sostuve al inicio del análisis, no escapa a mi consideración que en el caso la actora invocó la accesión de posesiones, en la medida en que pretendió adicionar al ejercicio de actos posesorios propios, los realizados por su antecesor. Si bien se acreditó en autos el vínculo entre aquellos según la cesión de derechos posesorios del año 2006, que colocaron al actor como continuador de la posesión ejercida por el cedente; considero que los elementos probatorios aportados en torno a aquella posesión fueron insuficientes.

Por lo expuesto, entiendo que no existe prueba pertinente y convincente con relación a los actos posesorios efectuados por el cedente, Juan José Álvarez, las testimoniales rendidas en autos son vagas, e insuficientes, no aportan certeza respecto del inicio de la posesión, sí de la posesión actual.

Ello así, toda vez que, a pesar del conjunto integrado por documental, informes, testimonial y ocular, no aparece acreditado el comportamiento señorial respecto del inmueble en cuestión, durante el lapso de 20 años exigidos para adquirir, por la vía intentada, el dominio. El déficit principal que se advierte es el relativo a la prueba de los requisitos esenciales para tener por acreditada la posesión animus domini del antecesor.

Si la actora invoca, a fin de acreditar haber cumplido la totalidad del plazo legal para prescribir la figura de la accesión de posesiones, estaba a su cargo probar tanto el vínculo jurídico que unía las posesiones, como los actos posesorios suyos y de los cedentes.

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.

Reitero, la prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público (CSJN, sent. del 07/9/93, Glastra S.A. c/ Estado Nacional y otros", ED, 159-233: Bueres-Highton, Código Civil Comentado, T. 6 B, pág. 749)...". Asimismo la Excma. CSJN ha dicho que "Debido al carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el art. 2524, inc. 7° del Código Civil (art. 4015 del mismo), la realización de los actos comprendidos en su art. 2373 y el constante ejercicio de esa posesión, deben efectuarse de manera insospechable, clara y convincente" (Fallos 300:651).

Con respecto al criterio restrictivo en la valoración de la prueba, sigue el criterio sentado por nuestro Címero Tribunal al entender que: "La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público. Incurrir en arbitrariedad que la descalifica como acto jurisdiccional válido, la sentencia que se desentiende de dichas pautas hermenéuticas" (CSJT, sentencia n° 980, de fecha 4/12/2020, "s/ Reivindicación").

Así, téngase en cuenta que en numerosas ocasiones nuestro Címero Tribunal tuvo oportunidad de decir que: “El actor omitió probar actos o hechos susceptibles de calificarse como propios de la condición de propietario. La prueba del caso debe ser valorada considerando que, atento el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373 del Cód. Civil y el constante ejercicio de esa posesión deben haber ocurrido de modo insospechable, claro y convincente para lograr el éxito de esta acción (CSJN, Fallos: 300:651; 308:1699 y 316:2297), lo cual no se puede inferir de pruebas insuficientes (CSJN, Fallos: 311: 2842). No debe perderse de vista que el juicio de usucapión persigue la adquisición de un derecho para el accionante, pero en forma concomitante, implica la pérdida de un derecho para su titular originario y de ello se sigue que la prueba ofrecida debe crear convicción suficiente para recién justificar un pronunciamiento favorable (CSJTuc., sentencia N°153 del 09/3/2005, “Moreno Ledesma, Ramón vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/Prescripción adquisitiva”; sentencia N° 524 del 30/7/2004, “Barinaga, Manuel Enrique s/Prescripción adquisitiva”; sentencia N°986 del 03/11/2008, “Berrondo, Orlando Roberto s/Prescripción adquisitiva”) (CSJT, Sent. N°96/2010, entre otras).

La prescripción adquisitiva larga requiere la prueba irrefutable de corpus y animus dominii por el plazo legal exigido, no obstante, en el caso en análisis, de la prolija compulsiva de los medios de prueba sustanciados, no surge que se haya logrado acreditar de manera insospechada, clara, cabal y convincente, como lo exige la jurisprudencia (CSJN, causa "Glastra S. A." del 07/10/1993, Fallos 316 t. III 2297, en J.A., 1993-II-550 y remisiones a Fallos: 300:651, causa "B. Álvarez c. Provincia de Córdoba"; Fallos: 308:1699, causa "Santos Solá c. Fadul de Sobrino" y sus referencias igualmente en Fallos: 183:285; 128:131; 132:377; 133:42; 284:206 -La Ley, 150-720-; en relación a la realización de los actos posesorios y su duración temporal; CSJTuc, sentencia N.º 764 del 13/10/2010, en “Amenta Antonio y otra vs. Provincia de Tucumán s/ Prescripción”) el cumplimiento de los requisitos para acceder a este medio excepcional de adquisición del dominio; lo cual no se puede inferir de pruebas insuficientes (CSJN, Fallos: 311:2842).

Por todo lo señalado, concluyo que la parte actora no acreditó los extremos necesarios para la procedencia de su demanda de prescripción adquisitiva.

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).

7. Costas.

En virtud del principio de la derrota, las costas se imponen a la parte actora vencida.

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 todo lo expuesto,

DECIDO

I. NO HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Coronel Maria Cecilia DNI. N° 22.612.346 , por lo considerado.

II. ORDENAR el levantamiento de la anotación preventiva de la litis sobre el inmueble objeto de esta causa. A sus efectos, una vez firme la resolución, líbrese oficio al Registro Inmobiliario de Tucumán.

III. COSTAS, a la parte actora vencida.

IV HONORARIOS, se difieren 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.

GVDLMGS

Actuación firmada en fecha 13/04/2026

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>.