Expediente: **4668/24**
Carátula: **BARRIONUEVO MERCEDES DEOLINDA C/ HEREDEROS DE GUTIERREZ RAUL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **28/11/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20217952337 - BARRIONUEVO, MERCEDES DEOLINDA-ACTOR/A
90000000000 - GUTIERREZ, RAUL RUMALDO - HEREDEROS-DEMANDADO/A
90000000000 - GUTIERREZ, JUANA OFELIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27248450539 - GUTIERREZ, RAUL OSCAR-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27248450539 - VALDEZ, MARTA ESTHER-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27248450539 - VALDEZ, OSCAR IGNACIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común X Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 4668/24

H102316524426

JUICIO: "BARRIONUEVO MERCEDES DEOLINDA c/ HEREDEROS DE GUTIERREZ RAUL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA" (Expte. N° 4668/24 - Fecha de inicio: 02/09/2024)

San Miguel de Tucumán, noviembre de 2026.

AUTOS Y VISTO:

Para dictar sentencia en los presentes autos del cual

RESULTA:

1. *Demanda.* Por presentación de fecha 02/09/2024 se presentó la letrada Barrionuevo Mercedes Deolinda DNI n.° 24.981.477, por derecho propio, e inició demanda de prescripción adquisitiva en contra de los herederos de Gutierrez Raúl Rumaldo, sobre un inmueble ubicado en calle Maipú n.° 1845, de esta ciudad capital.

Señaló que acompaña plano de mensura para prescripción adquisitiva y que el inmueble objeto de este juicio se identifica con la Matricula registral N° N-41.639, Padrón inmobiliario n.° 119.418, Matricula catastral n.° 7823/3880 (sic), circunscripción: I, sección: 7 maz: 16, parcela: 3. Mencionó que mide 11,50mts de frente por 43,10mts de fondo al norte y 42,70 mts de fondo al sud, Linda: al N: lote 25 y 19; al S: lote 27; al E: lote 11 y lote 5; al O: calle Maipú, de titularidad de Gutierrez Raúl Rumaldo L.E: 3.670.950, casado en primeras nupcias con Medina Agustina, ambos fallecidos.

Expuso que, en el marco del juicio sucesorio, por sentencia de declaratoria de herederos de fecha 05/11/2013 fueron declarados herederos del causante Raúl Rumaldo Gutierrez: Agustina Medina, en el carácter de cónyuge supérstite, Juana Ofelia Gutierrez, y Raúl Oscar Gutierrez en el carácter de hijos. Afirmó además que fueron declarados herederos de la causante Agustina Medina: Raúl Rumaldo Gutierrez, Juana Ofelia Gutierrez, Raúl Oscar Gutierrez y Esther del Valle Medina, en el carácter de hijos. Señaló además, que de la declaratoria de herederos del 11/04/2019, resulta que Marta Esther Valdez y Oscar Ignacio Valdez fueron declarados herederos de Esther del Valle Medina (fallecida).

Afirmó que desde el año 2004, posee el inmueble con animus domini. Relató que nació en el inmueble mencionado, ya que allí vivian sus padres y hermanos, y que cuando cumplió 22 años, sus padres se mudaron a un inmueble contiguo (Maipú 1855) el cual, según afirma, es la residencia actual de su madre.

Expuso que en esa época, había comenzado la facultad, y trabajaba por cuenta propia, por lo que comenzó a subalquilar con amigas, pero que nunca hizo cambio de domicilio formal. Asimismo, aseveró que visitaba con frecuencia a sus abuelos maternos, y alternaba tiempo con ellos entre la facultad y las pensiones donde residía.

Manifestó que al cabo de unos años, su padre quería comprarle un inmueble, y que fue allí que sus abuelos maternos le transmitieron su deseo de venderles el inmueble, debido a que no podían mantener los gastos del inmueble sumado a las constantes reparaciones que requería la propiedad para su mantenimiento. Sostuvo que ella les propuso reservarles el usufructo vitalicio, y que toda la familia estuvo de acuerdo ya que resultó conveniente a ambas partes.

Expresó que ello fue así ya que sus tíos no estaban en condiciones financieras para solventar los gastos de mantenimiento de la casa de sus padres, por cuanto cargaban con los gastos propios de sus familias e inmuebles.

Relató que en virtud de ello, en el año 2003 aproximadamente, su padre le entregó dinero para la compraventa del inmueble con usufructo vitalicio, el cual, según afirma, se encontraba en una muy buena situación económica ya que era dueño de una cortada de ladrillos y que a él le preocupaba que ella no tenga un lugar fijo donde residir y estudiar con tranquilidad.

Precisó que fue así como comenzó a residir nuevamente en el inmueble donde había nacido, desde la firma del boleto en febrero del 2004. Sostuvo que tuvo la prioridad constante del cuidado y protección de la vivienda, para que sea habitado en condiciones dignas dado que sus abuelos, con quienes convivía, eran personas adultos mayores y necesitaban un espacio cuidado, limpio, seguro y acogedor.

Señaló que en dicho momento comenzó su posesión efectiva, clara, notoria y conocida por terceros, en especial por los familiares y vecinos del inmueble.

Afirmó que si bien sus abuelos como usufructuarios se habían comprometido por escrito en el contrato de compraventa al pago de dichos impuestos, advirtió que dada su condición económica, y que no podían hacerse cargo, asumió el compromiso tributario, por lo que comenzó a hacerse cargo del pago del impuesto municipal (CISI) e impuesto inmobiliario provincial.

Sostuvo que cambió la cerradura del inmueble y que comenzó a realizar refacciones de mantenimiento del inmueble. Al respecto, mencionó que se modificó totalmente el baño, que los techos fueron impermeabilizados y transformados dado el deterioro que sufrió la loza original, que refaccionó las paredes, que se reemplazó el piso, que se reemplazaron tramos de la cañería de

agua, las cañerías de gas. Por último mencionó que se hicieron cerramientos de ventanas y se instalaron puertas.

2. Por proveído de fecha 12/12/2024 se dispuso correr traslado de la demanda a Gutierrez Juana Ofelia, Gutierrez Raúl Oscar y Medina Esther del Valle como herederos de los causantes Gutierrez Raúl Rumaldo y de Medina Agustina.

3.1. *Contestación de demanda*. En fecha 11/03/2025 se presentaron los Sres. Gutierrez Raúl Oscar, DNI n.° 5.396.078, Valdez Marta Ester, DNI n.° 25.211.343, y Valdez Oscar Ignacio DNI n.° 23.116.948, en carácter de herederos de Medina Esther del Valle y de Gutierrez Raúl Rumualdo, con la representación de la letrada Zotes Graciela Verónica.

Efectuó negativa general y particular de todos y cada uno de los hechos alegados por la actora en su escrito de demanda.

Reconoció que en el proceso sucesorio de Gutiérrez Raúl Rumualdo y Medina Agustina, se dictó sentencia de declaratoria de herederos en fecha 05/11/2013 y que ambos procesos sucesorios fueron iniciados en fecha 20/04/2012 por la madre de la actora en autos, Gutiérrez Juana Ofelia, quien es hermana de Gutierrez Raúl Oscar y de Medina Esther del Valle, aclarando que respecto de esta última, es hermana solamente por parte de madre.

Asimismo, reconoció la sentencia de declaratoria de herederos dictada en los autos Valdez Segundo Ignacio - Medina Esther del Valle s/ Sucesión, Expte 11.672/18, que tramita ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la VIII Nominación.

Refirió que la misma actora declara que debía trasladarse a vivir a otro lugar porque solo tenían una habitación, un baño y cocina, lo que evidencia que su padre no tenía una buena situación económica ya que no ampliaba su propia casa para tener mayores comodidades. Alegó que resulta totalmente ilógico que haya tenido dinero para darle a su hija para la supuesta compra del inmueble de sus abuelos.

Sostuvo que lo único que pudo haber sido conocido es que la actora vivía allí con los abuelos maternos, acompañándolos, pero no que ella era la dueña y poseedora de ese inmueble.

Refirió que la supuesta compra, ya fue redargüida de falsedad por sentencia dictada en los autos caratulados "Gutierrez Raul Oscar y Otra c/ Barrionuevo, Mercedes Deolinda s/ Redargución de Falsedad", Expte. 8971/15 que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Tercera Nominación, al cual fueron acumulados los Expte. 8969/15 y 1587/12, por sentencia n° 799 de fecha 08/05/2024.

Desconoció la validez, autenticidad y oponibilidad de los instrumentos agregados por la actora, de los cuales intenta valerse y fueran efectuados en este proceso y en los procesos ofrecidos como prueba Exptes. n.° 8971/15, 8969/15, y 6415/13.

Reconoció la carta documento pero limitada a sus justos límites. Explicó que en la misma claramente se expresó que sin desconocer las acciones iniciadas en los juicios citados en la misma y dado que se prescribía la acción para reclamar el pago - de resultar existente y válido el contrato por ese entonces esgrimidos por la ahora actora- se la intimó a abonar el monto del precio a tenor del art. 1204 del Código Civil, poniendo en ejecución, por si acaso, la resolución por incumplimiento, si las acciones de nulidad y de redargución resultaran con resultados negativos para sus mandantes.

Relató que la actora en autos nació en la casa objeto de litis, que era casa de sus abuelos maternos Gutiérrez Raúl Rumualdo y de Medina Agustina, en razón de que sus padres por falta de medios económicos vivían allí con ellos. Señaló que la madre de la actora, Gutiérrez Juana Ofelia, por la condición económica que poseían, trabajaba de empleada doméstica, para ayudarse a la manutención.

Expresó que con posterioridad adquirieron un lote y realizaron una vivienda precaria que tenía un solo dormitorio, cocina y baño y que dada la escasa comodidad que tenían - conforme lo confiesa la actora en su escrito de demanda-, esta se trasladó a vivir nuevamente con los abuelos. Añadió que la actora no revestía la calidad de poseedora ni tenedora, sino solo de nieta, que convivía con ellos por hospitalidad.

Mencionó que recién en el mes de septiembre de 2012, cuando el juez solicitó la presentación de un informe de dominio del inmueble de calle Maipú 1845 en el proceso sucesorio de Gutiérrez Raúl Rumualdo, advirtieron que aparecía un boleto de compraventa registrado en el mismo conforme a copia que se agrega y se deja ofrecido como prueba documental.

Expuso que en dicha oportunidad se solicitó que se exhiba ese instrumento y cuando el mismo fue presentado y pudo ser compulsado por su parte, se iniciaron los procesos de nulidad y de redargución de falsedad (Expte. n° 8969/15 y 8971/15), que ofrecen como prueba.

Manifestó que en el expte. 8971/15, se efectuaron dos pericias caligráficas concordantes que determinaron que la firma inserta en el instrumento de compraventa y en el acta de certificación de firmas practicada por el Escribano José Fernández, no pertenecía a la mano y caligrafa de Raúl Rumualdo Gutiérrez. Afirmó que en consecuencia, se declaró la falsedad ideológica de ese instrumento, mediante sentencia.

Sostuvo que dicha sentencia, otorgó con carácter de certeza la inexistencia del acto jurídico plasmado en el boleto de compraventa con reserva de usufructo y que siendo ello así no sirve ese instrumento para basar sobre él, el hecho del comienzo de una posesión, que la actora ejerció a título de dueña, ni ningún otro derecho que del mismo quiera inferirse.

Alegó que, en consecuencia, recién podría decirse que ha intervertido el título de mera tenedora como familiar de los abuelos maternos, en poseedora a título de dueño, cuando mucho, desde que exhibió el reclamo ostensible de tal carácter, relativo al inicio de la acción de escrituración, lo que - afirmó - aconteció en el año 2.013 conforme a constancias del Expte 6.415/13, que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Tercera Nominación.

3.2. *Reconvención.* En idéntica presentación de fecha 11/03/2025 la parte demandada promovió reconvención por reivindicación en contra de la Sra. Barrionuevo Mercedes Deolinda.

Señaló que el inmueble que constituye el objeto de su pretensión, se encuentra ubicado en calle Maipú n° 1.845 de esta ciudad capital, inscripto en la matrícula N -41639, Padrón Inmobiliario 119.418, Matrícula Catastral y numero de orden 7823/3880, Circunscripción I, sección 7, Manzana o Lamina 16; parcela 3, que mide 11.50 metros de frente por 43,21 metros de fondo al Norte y 42,70 metros de fondo al Sur, y linda al Norte con lote 25 y 19; al Sur. Lote 27, al Este Lote 11 y 5 y al Oeste calle Maipú, cuya titularidad le corresponde al causante común Raúl Rumualdo Gutiérrez, D.N.I. n° 3.670.950, quien en vida estaba casado con Medina Agustina, y cuyas sucesiones tramitan en el Expte n° 1587/12 por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Tercera Nominación, hoy Oficina de Gestión Asociada en Sucesiones n° 1, el cual fue ofrecido como prueba en su integridad.

Señaló que la legitimación para interponer la presente acción, surge de las sentencias declaratorias de herederos dictadas en los procesos sucesorios.

Expuso que el causante ejerció hasta el mismo momento de su muerte la posesión publica, quieta e ininterrumpida del inmueble objeto del presente juicio sin haber perdido la misma y a su muerte la siguieron ejerciendo los herederos, su esposa Medina Agustina, y sus hijos Gutiérrez Raúl Oscar, y Gutiérrez Juana Ofelia, y a la muerte de la segunda causante Medina Agustina (hecho acaecido en el año 2011), continuaron ejerciendo la posesión, sumados a los dos últimos, la Sra. Medina Esther del Valle, hija de Medina Agustina.

Relató que el hecho de que la Sra. Medina Agustina haya tenido un domicilio provisorio a la fecha del fallecimiento diferente al inmueble reivindicado, ello no quita haber ejercido la posesión del inmueble objeto del presente juicio, por cuanto la posesión se puede ejercer, aunque de hecho no se viva ahí mientras se conserve el animus de seguir comportándose como dueño, animus que se presume poseían desde que fueron declaradas herederas del dueño, y que a ella le correspondía el 50% del bien inmueble por disolución de la sociedad conyugal por muerte de su cónyuge.

Refirió que sus mandantes tuvieron la llave del inmueble en cuestión hasta después de la muerte de su madre, aun un tiempo más, hasta que en el 2.013 cuando surge el problema de la pretendida escrituración, ya no podían ingresar pues se había cambiado la cerradura o la combinación de la llave de entrada.

Señaló que la reconvenida usurpó el inmueble valiéndose de un abuso de confianza, por cuanto ella residía en él, solo como nieta del causante y luego como hija y sobrina de los herederos declarados.

Indicó que la acción reivindicatoria tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y que corresponde ante actos que producen el desapoderamiento.

Afirmó que el causante, es titular de dominio y que no habiendo transcurrido el plazo para que la prescripción adquisitiva invocada por la reconvenida opere, solicita se haga lugar a la acción reivindicatoria, se ordene a la reconvenida a devolver la cosa a los herederos Gutiérrez Raúl Oscar, Gutiérrez Juana Ofelia, Valdez Oscar Ignacio y Valdez Marta Esther, aclarando que estos dos últimos que concurren por su madre Esther del Valle Medina. Indicó que todos herederos declarados de Raúl Rumualdo Gutiérrez y de Agustina Medina.

Ofreció pruebas.

4. Por proveído de fecha 01/04/2025 se dispuso correr traslado de la reconvención por reivindicación deducida en fecha 11/03/2025 y de la documental acompañada.

5. *Contestación de reconvención por reivindicación.* Mediante presentación de fecha 21/04/2025 la letrada Barrionuevo Mercedes, por su propia representación, contestó traslado de reconvención por reivindicación y opuso excepción previa de falta de legitimación activa, y excepción de prescripción adquisitiva.

Respecto a la excepción de falta de legitimación alegó que los actores manifiestan ser los titulares de dominio del inmueble en litigio, sólo con la mera afirmación de ser herederos forzosos de los titulares de dominio, sin que hayan presentado un informe de dominio del inmueble el litigio.

Expresó que tampoco avanzaron en el proceso sucesorio realizando la denuncia de bienes ni tampoco solicitaron al juez de la sucesión, autorización para ejercer la representación en los procesos donde está en litigio un bien inmueble que según ellos pertenece al acervo hereditario.

Sostuvo que la prueba de la que intentan valerse es exigua e insuficiente y que la prueba por esencia, debe ser el titulo del derecho y no una declaratoria de herederos.

Expresó que en el supuesto caso en que, se le otorgara legitimación a los reivindicantes, debe tenerse en cuenta que no presentaron pruebas de que se haya realizado la tradición del inmueble a su favor, y señaló que el derecho de dominio requiere de título y modo suficientes para su adquisición.

Efectuó negativa general y particular de todos y cada uno de los hechos alegados en el escrito de reconvención.

Relató que es poseedora con animus domini, del inmueble sito en calle Maipu n.° 1845 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, desde hace 21 años, y que por ese motivo inició las acciones legales tendientes a obtener la titularidad dominial por prescripción adquisitiva.

Manifestó que desde comienzos del año 2004, comenzó una posesión con animus domini, en el inmueble en litigio, a raíz de haber comprado el inmueble mediante boleto de compraventa con usufructo vitalicio. Señaló que a partir de ese momento, se produjo la tradición del inmueble y comenzó a realizar reformas y arreglos en la propiedad, cuyas facturas de compras de materiales de construcción del año 2005, se encuentran adjuntadas en fojas 76 a la 84, en el Expte. 8969/15 que tramita por ante el juzgado de familia y sucesión de la III Nom.

Señaló que las reformas las realizó con habitualidad a fin de mantener y mejorar las condiciones edilicias del inmueble, y al ser la única poseedora del bien.

Destacó que pagó una moratoria del C.I.S.I, del año 2006 al 2012, que dicha facilidad de pago se encuentran a su nombre, y no a nombre del titular dominial, porque fue gestionada y abonada por ella.

Precisó que desde que empezó a poseer el inmueble a titulo de dueña, se hizo cargo del pago de los impuestos y servicios del inmueble hasta la actualidad. Indicó que la Sra. Medina Agustina, fallecida en el año 2011, esposa del titular de dominio Sr. Gutierrez Raúl Rumualdo, fallecido en el año 2006, vivía en casa de sus hijos desde aproximadamente el año 2009.

Aclaró que en dicho inmueble solo vivían, los usufructuarios y ella, y que los reconvinientes visitaban esporádicamente a sus padres, hasta que llevaron a su madre la Sra. Medina Agustina a sus casas, y que desde allí nunca más tuvieron contacto.

Señaló que si bien es cierto que los demandados fueron declarados herederos forzosos de los titulares de dominio, nunca realizaron actos de posesión, ni pagaron impuestos, ni realizaron reformas al inmueble que solicitan reivindicar.

Recalcó que recien cuando inició la acción de prescripción adquisitiva, los herederos pretenden reivindicar. Agregó que desde que se dictó sentencias de declaratoria de herederos, jamás solicitaron el desalojo de su parte, por el derecho que les asistía.

Aseveró que ello demuestra que los reconvinientes tenían conocimiento de la existencia del boleto de compraventa, como así también de la posesión pública, pacifica e ininterrumpida de su parte. Afirmó que jamás demostraron tener animus domini con respecto al inmueble, porque sabian que el mismo ya no formaba parte de la masa hereditaria de los causantes, y que por ello tampoco iniciaron el sucesorio, solo lo integraron porque fueron llamados a tal circunstancia.

Alegó que demostró acabadamente la posesión con animus domini, y que incluso inició juicio de escrituración para lograr obtener la titularidad dominial del inmueble en el año 2013, teniendo como base el boleto de compraventa con usufructo vitalicio, inscripto en el Registro Inmobiliario, lo cual produce la publicidad correspondiente a los terceros.

Manifestó que nunca cometió ningún delito, con respecto a la propiedad, que no es tenedora precaria, y que no ha usurpado.

Señaló que los reivindicantes, nunca poseyeron el inmueble, que nunca realizaron actos de posesión ni de disposición del bien ni tuvieron llaves del mismo.

Recalcó que no tiene ninguna denuncia en su contra de carácter policial o penal, ni acción de desalojo, lo cual, según aduce, demuestra que ha poseído en forma pacífica e ininterrumpida por 21 años

Arguyó que los reconvinientes no presentaron ninguna documental que apoye sus argumentos, ni prueba alguna, en cuanto a la prueba instrumental, se limitan diciendo que presentan como prueba los expedientes que se encuentran en cámara, sin especificar cuáles, número de los expedientes, fojas del mismo que determinen la veracidad de sus dichos.

Ofreció pruebas.

6. Por proveído de fecha 25/04/2025 se dispuso correr traslado a la parte demandada reconviniente de la excepción de falta de legitimación activa.

7. En fecha 05/05/2025 la letrada Zotes Graciela Verónica, por la representación que ejerce, contestó el traslado conferido, y manifestó que la excepción planteada debe ser rechazada.

Alegó que el título que exhiben los actores como herederos del titular dominial, es el mismo que posee su causante, pues ellos son dueños, poseedores y acreedores de todo lo que su causante era dueño poseedor y acreedor o deudor, de todo lo que su el difunto era propietario, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos que no son trasmisibles por sucesión conforme lo establecía el art. 3.417 del Código Civil Velezano, aplicable al sub litem atento a la fecha de muerte del causante.

Ellos son herederos forzosos en línea recta del causante y como tal entraron en posesión de la herencia y la investidura es de pleno derecho por aplicación de lo establecido en el art. 3.410 y actualmente en el CCCN art. 2337.

Sostuvo que las pruebas están agregadas por la propia actora, y mencionó el informe de dominio que se agregó con el escrito de demanda, en donde surge que el titular registral es el padre y abuelos de sus mandantes y la vocación hereditaria surge de la declaratoria de herederos dictada en la sucesión de Gutiérrez Raúl Rumualdo y Medina Agustina, que fue ofrecida como prueba. Expte n.° 1587/12 y de “Valdez Segundo Ignacio y Medina Esther del Valle s/ Sucesión, que también fue ofrecido como prueba, el que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nominación como Expte. 11672/18.

Señaló que es la propia actora la que corre traslado de la prescripción adquisitiva de dominio a sus mandantes, y recordó que la acción de prescripción se deduce contra los titulares dominiales o sus herederos. Por ello, solicitó que se rechace in limine y en todas sus partes la excepción de falta de legitimación ad causan activa con costas.

En cuanto a la excepción de prescripción adquisitiva, expresó que solo puede prosperar si reúne los requisitos para que adquiera el dominio por ese medio, lo que, según afirma, no ocurre en autos.

Agregó que la actora, recién podría afirmar que intervirtió título en la fecha que demanda la escrituración, es decir en el año 2013, y que en virtud de ello, a la fecha de deducción de la demanda el plazo de 20 años no se cumplió.

8. Por proveído de fecha 09/06/2025 se dispuso abrir la causa a pruebas y se fijó fecha de primera audiencia.

9. El 22/09/2025 se celebró primera audiencia. Se proveyeron las pruebas y se fijó fecha de celebración de la segunda audiencia.

9. En fechas 17/03/2026 se celebró segunda audiencia. Respecto al hecho nuevo planteado por la parte actora mediante presentación del 08/03/2026, la parte demandada contestó el planteo, se opuso y solicitó su rechazo. Se resolvió admitir parcialmente el hecho nuevo. Por un lado, se admitieron los hechos invocados, es decir, la existencia de la reparación invocada y por otro lado, se rechazó la documentación adjuntada, las fotografías, por cuanto no existe certeza de fecha cierta. Se produjeron pruebas de declaración de parte y testimoniales. Asimismo, se ordenó la ampliación del plazo probatorio por el término de 15 días respecto de la prueba pendiente de producir. Por último, se dispuso que los alegatos se realizarán una vez que sea concluida la prueba pendiente.

10. El 21/05/2026 las partes alegaron oralmente. Se notificó la planilla fiscal. Se dispuso correr vista al agente fiscal.

En fecha 09/06/2026 emitió dictamen la Sra. Fiscal en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la II Nominación.

Por proveído de fecha 12/06/2026 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Hechos conducentes.

La actora Barrionuevo Mercedes Deolinda inició la presente acción a fin de adquirir por usucapión un inmueble ubicado en calle Maipú n.° 1845, de esta ciudad capital.

Como fundamento de su pretensión, invoca que el inmueble es poseído por ella desde el 12/02/2004 con animus domini, fecha en la que suscribió un boleto de compraventa con usufructo vitalicio, detentando la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por ese tiempo. Ello, mediante el ejercicio de diferentes actos posesorios.

Tengo presente que la actora promovió la demanda el 02/09/2024, y que la posesión invocada se remontaría al año 2004, por lo que a los fines del plazo exigido será suficiente tomar los 20 años anteriores al inicio de la acción (art. 4015 C.C. y art. 1899 CCCN), esto es, hasta el 02/09/2004.

1.1. La parte demandada y reconviniente, efectuó la negativa de los hechos enunciados por la actora y solicitó el rechazo de la demanda, a la vez que reconvino por reivindicación.

Manifestaron que la actora en autos nació en el inmueble objeto de litis, que era casa de sus abuelos maternos Gutiérrez Raúl Rumaldo y de Medina Agustina, en razón de que sus padres por falta de medios económicos vivían allí con ellos. Añadieron que la actora no revestía la calidad de poseedora ni tenedora, sino solo de nieta, que convivía con ellos por hospitalidad.

Relataron que la legitimación para interponer la acción de reivindicación, surge de las sentencias de declaratorias de herederos dictadas en los procesos sucesorios de Gutierrez Raúl Rumaldo y Medina Agustina, titulares del inmueble. Refiriereron que la supuesta compra, ya fue redargüída de

falsedad por sentencia dictada en los autos caratulados "Gutierrez Raul Oscar y Otra c/ Barrionuevo, Mercedes Deolinda s/ Redargución de Falsedad", Expte. 8971/15 que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Tercera Nominación, al cual fueron acumulados los Expte. 8969/15 y 1587/12.

Alegaron que dada la inexistencia del acto jurídico, dicho instrumento no resulta útil para probar el comienzo de la posesión a título de dueña, ni ningún otro derecho que del mismo quiera inferirse.

Expusieron que los causantes ejercieron hasta el mismo momento de su muerte la posesión publica, pacífica e ininterrumpida del inmueble, objeto del presente juicio, sin haber perdido la misma y que a las fechas de sus muertes la continuaron ejerciendo sus herederos, sus hijos Gutiérrez Raúl Oscar, Gutiérrez Juana Ofelia, y la Sra. Medina Esther del Valle, hija únicamente de la Sra. Medina Agustina.

Estos son los hechos conducentes y de justificación necesaria respecto de los cuales las partes debían producir prueba útil a los fines de acreditar los extremos de procedencia, o bien la improcedencia, de las pretensiones esgrimidas en sus respectivos escritos de demanda y reconvención (art. 321 del Código Procesal Civil y Comercial, Ley 9531 y modificatorias, en adelante CPCC) .

2. Marco normativo.

2.1. Preliminarmente, corresponde determinar bajo el imperio de qué cuerpo normativo debe ser resuelta la cuestión, teniendo en cuenta la entrada en vigencia el 01/08/2015, del Código Civil y Comercial de la Nación sancionado por Ley N° 26.994 (en adelante CCCN).

A tal efecto, cabe señalar que el artículo 7 del CCCN - en línea con lo establecido en el artículo 3 del código derogado- dispone que “a partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario”.

En consecuencia, considerando que en el caso de marras se invoca la prescripción adquisitiva que se habría operado a partir de los hechos exteriorizados desde el año 2004, el plazo de prescripción adquisitiva habría comenzado a transcurrir durante la vigencia del Código Civil derogado y se habría cumplido con posterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación. En este sentido, cabe destacar que, por aplicación del principio de inmediatez y la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), debe estarse a lo normado por el artículo 2537. Allí se establece que “[l]os plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”.

Sin perjuicio de ello, corresponde señalar que no existen modificaciones sustanciales en la regulación del instituto de la prescripción adquisitiva a la luz de las normas del Cód. Civ. en relación a las normas vigentes en el CCCN.

La prescripción es un medio para adquirir un derecho real por el que el poseedor de una cosa inmueble adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión por el plazo fijado por la ley que es el de veinte años (arts. 3947, 3948, 4015 y 4016 del Código Civil). La relación de poder a la que denominamos posesión, se verificaba cuando una persona, por sí o por otro, tenía una cosa bajo su poder con la intención de someterla al ejercicio de su propiedad (art. 2351 del Cód. Civ.).

Por su parte, en cualquier proceso en el que existan hechos controvertidos, conducentes y susceptibles de comprobación, corresponde abrir la causa a prueba por un tiempo determinado para que las partes produzcan la que oportunamente ofrecieron. En el juicio de usucapión, esta etapa

debe transitarse indefectiblemente, toda vez que aun ante el reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento, o su rebeldía, el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C., "Prescripción Adquisitiva", 1a ed. revisada, Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2022, págs. 465 y 466).

El art. 24 de la ley n.° 14.159, con las modificaciones introducidas por el decreto ley n.° 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo a las constancias del Registro Inmobiliario y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; se debe citar por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, y se desconozca su domicilio; acompañar plano de mensura y producir otras pruebas que no sea exclusivamente la testimonial, siendo especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, que pesa sobre la parte actora. A ella le compete acreditar que ha ejercido la posesión del bien, a título de dueña, y en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de ley. Y tal acreditación se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina “prueba compuesta” integrada por la coordinación de una serie de elementos de diferente naturaleza, que si bien aisladamente puedan no hacer prueba por sí mismas, consideradas de modo conjunto y relacionado, resultan eficaces para probar los extremos exigidos para que prospere la acción de usucapión.

En función de ello, a los fines de la procedencia de la acción la parte actora debe acreditar, con la prueba producida en autos, haber ejercido la posesión en forma pacífica, pública, ostensible e ininterrumpida durante el plazo que establece la ley para adquirir el dominio del inmueble por prescripción larga. En virtud de que la demanda fue interpuesta en fecha 02/09/2024, cuanto menos la prueba de los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble objeto de esta litis deberá retrotraerse hasta el 02/09/2004.

2.2. Por su parte, respecto de la acción reivindicatoria intentada por la parte demandada reconviniente, tiene por finalidad defender la existencia del derecho real que se ejerce por la posesión y corresponde ante actos que producen el desapoderamiento (art. 2248). Se ha precisado en este sentido que la acción reivindicatoria puede ser intentada cuando el titular de un derecho real sufre un desapoderamiento, dado que sólo pueden ser víctimas de una desposesión los titulares de derechos reales que son ejercidos por la posesión (poseedores legítimo) (cfr. Kiper, C. en Lorenzetti, R. -Dir.- “Código Civil y Comercial comentado”, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, T. X, p. 285). Por ello, nuestra Corte Suprema de Justicia ha sostenido que el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: a) justificar el título que da derecho a la cosa; b) la pérdida de la posesión; c) la posesión actual del reivindicado; y finalmente d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída, y resulta procedente contra toda persona que por cualquier medio se encuentre en posesión, sea de buena o mala fe, desde el momento que aquella exista, obligando al demandado a responder por ella, y en caso de condena, restituirlo dejándose desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión (arg. arts. 2778, 2782, 2785 y 2794 del C. Civil). (CSJT., Sentencia N° 1021, de fecha 02/8/2017, Expte. “Villaluenga Carlos Macario vs. Romero Antonio Orlando s/ Reivindicación”)

2.3. En definitiva, en función de las mencionadas normas jurídicas se analizará a continuación la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva, y, en caso de no prosperar la primera, se procederá a analizar la procedencia de la acción reivindicatoria deducida por vía de reconvención.

3. Individualización del inmueble.

Conforme surge del plano de mensura para prescripción adquisitiva n.° 89693/2024, que fuera acompañado por la actora en fecha 10/09/2024 con el fin de dar cumplimiento con los requerimientos previstos en los artículos 24 y consecuentes de la Ley n.° 14.159, el inmueble objeto de este juicio se identifica con la Matricula registral N° N-41.639, Padrón inmobiliario n.° 119.418, Matricula catastral n.°7826, circunscripción: I, sección: 7 maz: 16, parcela: 3, mide 498.8767 m2.

Por su parte, del informe de dominio obrante en autos surge que la titularidad registral del inmueble corresponde a Gutierrez Raúl Rumaldo L.E: 3.670.950, casado en primeras nupcias con Medina Agustina. Asimismo, de las constancias del proceso sucesorio ofrecido como prueba se desprende que ambos fallecieron en los años 2006 y 2011 respectivamente.

La Dirección General de Catastro informó que el inmueble padrón n.° 119.418 registra como responsable fiscal de la propiedad al Sr. Gutierrez Raul Rumaldo (SAE, 11/11/2024). Asimismo, indicó que registra plano de mensura para prescripción adquisitiva sin vigencia catastral n.° 89693/2024 (Expte. n.° 8412/2024) a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda.

Mediante proveído del 18/09/2024, se ordenó la anotación preventiva de litis del inmueble identificado con la matricula N-41639, cuya inscripción definitiva consta en informe emitido por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán (SAE 18/10/2024).

Se cumplió con la colocación del cartel indicativo con los datos del juicio en los términos del artículo 480 inciso 3 del CPCCT (SAE, 13/12/2024). Por otra parte, se cumplió también con la inspección judicial del inmueble (SAE, 21/10/2025), prueba necesaria según el artículo 481 del CPCCT.

4. Pruebas.

4.1. Prueba Documental de la parte actora.

Informe del Registro Inmobiliario de fecha 31/05/2024; Plano de mensura de fecha 06/05/2024; Factura de Mobilar de fecha 05/11/2004 a nombre de Barrionuevo Mercedes; Factura de Garbarino de fecha 15/05/2008 a nombre de Barrionuevo Mercedes; Factura de Sueñolandia de fecha 29/10/2008 a nombre de Barrionuevo Mercedes; Remito de Equipamientos Delaporte a nombre de Barrionuevo Mercedes; Factura Molina Vidrios de fecha 20/04/2012 a nombre de Barrionuevo Mercedes; Factura de GF_Computación de fecha 05/04/2012 a nombre de Barrionuevo Mercedes; Factura de Garbarino de fecha 22/11/2012 a nombre de Barrionuevo Mercedes; Factura de Castillo S.A.C.I.F.I.A. de fecha 05/01/2008 a nombre de Barrionuevo Mercedes; Captura de pantalla de Padrón de Abogados; Documento Nacional de Identidad correspondiente a la Sra. Barrionuevo Mercedes D.; Captura de pantalla con el logo de Claro a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda, Boleta de Impuesto Inmobiliario total anual año 2011, a nombre de Gutierrez Raul Reynaldo, domicilio Maipu n.° 1821 con sello de pagado; Boleta de Impuesto Inmobiliario período 01/2024 domicilio Maipu n.° 1845 con comprobante de pago; Boleta de Impuesto Inmobiliario período 02/2024 domicilio Maipu n.° 1845 con comprobante de pago; Boleta de Impuesto Inmobiliario período 03/2024 domicilio Maipu n.° 1845 con comprobante de pago; Boleta de Impuesto Inmobiliario período 04/2024 domicilio Maipu n.° 1845 con comprobante de pago; Boleta de Impuesto Inmobiliario período 05/2024 domicilio Maipu n.° 1845 con comprobante de pago; Boleta de Impuesto Inmobiliario período 06/2024 domicilio Maipu n.° 1845 con comprobante de pago; Boleta de Impuesto Inmobiliario período 07/2024 domicilio Maipu n.° 1845 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.° 121426 a nombre de Gutierrez Raúl, período 05/2009 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.° 121426 a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, período 01/2024 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.° 121426 a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, período 02/2024 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.°

121426 a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, período 03/2024 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.° 121426 a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, período 04/2024 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.° 121426 a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, período 05/2024 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.° 121426 a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, período 06/2024 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.° 121426 a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, período 07/2024 con comprobante de pago; Boleta de CISI Padrón n.° 121426 a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, período 08/2024 con comprobante de pago; Certificado Libre de Deuda de CISI correspondiente al inmueble padrón 0121426, a nombre de Gutierrez Raúl Rumaldo, Maipú n.° 1845 por el período 2019/001 al 2024/009; Boleta de EDET Servicio n.° 126206 a nombre de Gutierrez Raul R., domicilio Maipú n.° 1845 con vencimiento en fecha 23/10/2012; Boleta de EDET Servicio n.° 126206 a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda., domicilio Maipú n.° 1845 con vencimiento en fecha 26/10/2016; Boleta de EDET Servicio n.° 126206 a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda., domicilio Maipú n.° 1845 con vencimiento en fecha 26/08/2024; Factura de Sociedad Aguas de Tucumán (S.A.T.) a nombre de Gutierrez Raul Rumaldo, domicilio Maipú n.° 1845 con vencimiento el 19/11/12; Factura de Sociedad Aguas de Tucumán (S.A.T.) a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda, domicilio Maipú n.° 1845 con vencimiento el 01/09/2019; Factura de Sociedad Aguas de Tucumán (S.A.T.) a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda, domicilio Maipú n.° 1845 con vencimiento el 10/09/2024; Factura de Telecom a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda, domicilio Maipú n.° 1845 con fecha de vencimiento 10/10/2012; Factura de GASNOR a nombre de Gutierrez Raul R., domicilio Maipú n.° 1845, con vencimiento el 03/09/2012; Factura de GASNOR a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda, domicilio Maipú n.° 1845, con vencimiento el 31/08/2017; y 13 Fotografías.

4.2. Prueba Documental de la parte demandada reconviniente.

a) Poder general para juicio por escritura n.° 263, b) Poderes especiales para juicio;

4.3. Prueba de inspección ocular.

- En fecha 13/12/2024 se acompañó informe efectuado por Oficiales de Justicia en el cual se hizo constar la instalación del cartel en el inmueble objeto de litis.

- En fecha 21/10/2025 se adjuntó informe de la Oficina de Oficiales de Justicia, en el cual se consignó lo siguiente: "En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los diecisiete (17) días del mes de Octubre de dos mil veinticinco (2025).- siendo las horas 10:00, el Oficial de Justicia que suscribe en cumplimiento a lo ordenado por S.S. (...) se constituye en calle Maipú n.°: 1845, de esta ciudad en compañía de la letrada: Mercedes Deolinda Barrionuevo, Mat. Prof. N° 7645. Abierto el acto y habiéndose ingresado al inmueble, procedo a constatar que el inmueble es habitado por Mercedes Deolinda Barrionuevo, /// DNI N° 24.981.477 y su hija: Sol Acosta, once años; desde hace aproximadamente veintiún (21) años. En cuanto al estado del inmueble, el mismo se encuentra en buen estado y con mejoras; con paredes revocadas, pintadas, pisos de mosaicos; cuenta con los servicios de agua, corriente eléctrica, gas natural y cloacas; un pequeño fondo con plantas; dos dormitorios; estudio jurídico; una cocina, un comedor un baño todo instalado; lavadero, una sala. No siendo para más, agregando que existe un patio interno con escalera a terraza. Con lo que terminó el acto, firmándose la presente de conformidad. Doy fe. Dejo copia"

4.4. Prueba Informativa.

- Dirección General de Catastro (SAE 25/09/2024), contestó oficio -el cual fue acompañado por la letada Barrionuevo -, y agregó constancia de valuación. Informó la nomenclatura catastral: Padrón n.° 119418, Circunscripción 1, Sección: 7A, Lámina: Mza. 16, Mza.-Parcela: 3, Sub-Parcela: 0. Asimismo, informó valuación fiscal del inmueble: Categoría 1100 - Urbano Edif. vivien. unifamiliar,

valuación terreno $1.538.098,20, valuación mejoras: $2.777.831,80. Total: $4.315.930, valuación propiedad horizontal: $0.

- Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, contestó oficio, el cual fue adjuntado por la letrada Barrionuevo en fecha 18/10/2024, en el cual se hizo constar la inscripción definitiva de la anotación preventiva de litis del inmueble identificado con la matricula N-41639.

- Dirección General de Catastro (SAE 11/11/2024) contestó oficio e informó que según sus archivos, la parcela identificada con el Padrón n.° 119.418, con inscripción en el Registro Inmobiliario en Matrícula N-41639, como responsable fiscal de la propiedad se consignan los datos del Sr. Gutierrez Raul Rumaldo. Asimismo, hizo constar que registra plano de mensura para prescripción adquisitiva sin vigencia catastral n.° 89693/2024 (Expte. n.° 8412/2024) a nombre de Barrionuevo Mercedes Deolinda.

4.5. Prueba Documental en poder de terceros.

La parte demandada ofreció como prueba documental en poder de terceros los expedientes digitalizados caratulados que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación:

- “GUTIERREZ RAUL OSCAR Y OTRA C/ BARRIONUEVO, MERCEDES DEOLINDA S/ REDARGUCION DE FALSEDAD, Expte. n.° 8971/15

- GUTIERREZ RAUL OSCAR Y OTRA C/ BARRIONUEVO, MERCEDES DEOLINDA S/ NULIDAD” Expte. n.° 8969/15.

- GUTIERREZ, RAUL RUMUALDO - MEDINA AGUSTINA S/ SUCESION Expte. 1587/12.

- BARRIONUEVO MERCEDES DEOLINDA VS/ HEREDEROS DE LA SUCESIÓN DE GUTIÉRREZ, RAÚL RUMALDO Y MEDINA AGUSTINA S/ ESCRITURACIÓN, Expte. n.° 6415/13.

Por su parte, la actora individualizó las actuaciones y documentación obrantes en dichos expedientes de los que intenta valerse.

4.6. Prueba de Declaración de parte.

La actora ofreció la prueba de declaración de parte con absolución de posiciones de los Sres. Gutierrez Raul Oscar, Valdez Oscar Ignacio y Valdez Marta Esther. Finalmente, estos dos últimos declararon bajo la modalidad de pliego de posiciones, en la segunda audiencia celebrada en fecha 17/03/2026.

4.6.1. En primer lugar, declaró la *Sra. Valdez Marta Ester*, DNI n.° 25.211.343.

Al prestar declaración de parte, la absolvente negó que la Sra. Barrionuevo Mercedes habitara el inmueble de calle Maipú n.° 1845 desde el año 2004 de manera continua. Expresó que sus abuelos la tenían a ella, y que la ayudaban.

Respecto a si la actora residía en el inmueble antes y después del fallecimiento de sus abuelos maternos, respondió que sí, que ella estaba desde que nació con sus abuelos.

En cuanto al pago de impuestos, manifestó que ellos no pagaban, que los que pagaban eran sus abuelos, y que, según su conocimiento, la actora no los abonaba.

Al ser consultada sobre si desde el fallecimiento de la Sra. Medina hasta la interposición de la demanda de prescripción adquisitiva, nunca habían reclamado formalmente el desalojo o la

devolución del inmueble, respondió que no era cierto, porque su madre se enteró en el año 2013 de que la actora estaba iniciando un juicio para quedarse con la propiedad. Agregó que nunca tuvo conocimiento de que sus abuelos le hubieran vendido la casa.

En relación a la posición sobre si nunca habían interrumpido la posesión de la actora, respondió que no era verdad, que ellos nunca la molestaron a ella porque ya se había iniciado el juicio.

En relación con las tareas de mantenimiento, reparaciones y mejoras en el inmueble desde el año 2004, la Sra. Valdez negó que fueran realizadas por la actora y afirmó que todas las reparaciones las realizaban sus abuelos. También negó tener conocimiento de que la Sra. Barrionuevo abonara los impuestos municipales, provinciales y servicios del inmueble desde el año 2004.

Consultada sobre si era cierto que ni ella ni los demás herederos habían ingresado o realizado actos posesorios sobre el inmueble desde el año 2004 hasta el inicio del juicio, respondió que no era verdad, que ellos ingresaban al inmueble porque su madre tenía llaves al igual que su tío y que ingresaban a la casa hasta que murió su abuela, y que ya no volvieron mas.

Negó que la actora hubiera actuado como dueña del inmueble.

En relación a si la señora Medina Agustina tenía fijado su domicilio primero en casa de la Sra. Medina Ester y luego se trasladó al domicilio de su hijo el señor Gutiérrez Oscar antes de su fallecimiento, respondió que no era verdad. Expresó que como su abuela se habia enfermado de ericipela, tanto su madre como su tío la tenían una semana cada uno, pero que su abuela nunca cambió de domicilio.

Ante una pregunta aclaratoria formulada por la parte actora, la Sra. Valdez negó que la Dra. Barrionuevo haya construido algo en casa de sus abuelos. Manifestó que quiere apoderarse de una casa que no le corresponde, porque le correspondería a su madre, a su tío y a la madre de ella. Expresó que la actora vivió desde que nació porque los padres de ella no estaban en una buena situación económica y porque los padres de ella vivían al fondo de la casa principal de su abuelo y no tenían la comodidad suficiente. Agregó que ella tenía un grupo familiar grande donde habían tres hermanos más de ella. Recalcó que sus abuelos la ayudaban a ella económicamente porque los padres no podían criarla debidamente.

En respuesta a una nueva pregunta aclaratoria, expresó que su madre ingresaba al inmueble mientras vivía la madre de ella, y que despues ya no lo hacía.

Consultada sobre cómo ingresaba al inmueble y con qué frecuencia, la deponente respondió que ingresaba los fines de semana y días de semana para ayudar a su abuela para el emprendimiento de tamales y bollos, al igual que la esposa de su tío. Además reiteró que su madre tenía llave.

4.6.2. En segundo lugar, declaró el *Sr. Valdez Oscar Ignacio*, DNI n.° 23.116.948.

Declaro que era cierto que la Sra. Barrionuevo habitaba el inmueble de calle Maipú n.° 1845 desde el año 2004 de manera continua. Señaló que ella vivía con la madre y los hermanos en la parte del fondo de la propiedad y que esa era la casa de sus abuelos.

Manifestó que sus abuelos la ayudaron económicamente para que estudie. Indicó informacion sobre las instituciones educativas a las que asistió la actora, y señaló conocer todo eso porque es el primo de ella.

Consultado sobre si es verdad que nunca pagaron los impuestos sobre el inmueble de calle Maipú 1845, contestó que nunca pagaron los impuestos sobre el inmueble, porque no les correspondía a

ellos pagar eso. Añadió que esa era una propiedad de sus abuelos, que no era una propiedad suya, sino que los titulares del inmueble eran su abuelo Raúl Rumaldo Gutiérrez y su abuela Agustina Medina.

Preguntado sobre si es cierto que desde la fecha del fallecimiento de la señora Medina Agustina hasta el momento de entablar la demanda de prescripción adquisitiva nunca reclamaron formalmente el desalojo o devolución del inmueble a la actora, el deponente manifestó que no es cierto porque cuando su abuela falleció, y la trasladaban al cementerio, su tía se desmayó, y ahí ellos se quedaron con el inmueble, cerraron y cambiaron la cerradura, y les quitaron el poder para poder ingresar al inmueble.

En relación a la posición sobre si nunca habían interrumpido la posesión de la actora, respondió que no era verdad, y expresó que cuando su madre se anotició de que la la Dra. Mercedes quería escriturar, allí se dieron cuenta de que ella se quería apropiar del inmueble de sus abuelos y para eso, se inició un juicio, el cual tuvo sentencia en el mes de diciembre del año pasado.

En relación con las tareas de mantenimiento, reparaciones y mejoras en el inmueble desde el año 2004, el Sr. Valdez negó que fueran realizadas por la actora y afirmó que todas las reparaciones las realizaban sus abuelos. Agregó que la Sra. Barrionuevo nunca hizo nada porque no tenía trabajo, que eran sus abuelos los que la ayudaron economicamente durante toda la vida para que pueda estudiar porque ella no tenía los recursos económicos. Expresó que su abuelo siempre fue el sostén de esa casa, que según su conocimiento, ella nunca se dedicó a mantener la casa o pagar algo ahí porque ella estaba en el inmueble por hospitalidad de su abuelo. Por último, manifestó que era la nieta preferida de sus abuelos.

También negó tener conocimiento de que la Sra. Barrionuevo abonara los impuestos del inmueble desde el año 2004. Explicó que en esa época vivía su abuela, y que su abuela cobraba la pensión de su abuelo y se encargaba de pagar esas cosas.

Consultado sobre si era cierto que ni él ni los demás herederos habían ingresado o realizado actos posesorios sobre el inmueble desde el año 2004 hasta el inicio del juicio, respondió que en ese lapso del 2004 sus dos abuelos vivían en la casa, que a ellos no les correspondía tomar propiedad, porque ese era un inmueble de sus abuelos.

Negó que la actora hubiera actuado como dueña del inmueble. Afirmó que sus abuelos eran los titulares del inmueble.

En relación a si la señora Medina Agustina tenía fijado su domicilio primero en casa de la Sra. Medina Ester, trasladándose luego al domicilio de su hijo el señor Gutiérrez Oscar antes de su fallecimiento, respondió que no era verdad. Expresó que su abuela Agustina Medina, siempre tuvo el domicilio en la calle Maipú, donde convivía con su abuelo, el Sr. Rumaldo Gutiérrez, y que su abuela se trasladó a la casa de su madre y posteriormente a la casa de su tío, por razones de salud.

En cuanto a la pregunta realizada por la letrada de la demandada, respecto de las razones por las cuales la Srta. Barrionuevo residía en dicho inmueble, respondió que ella es su prima y que ella vivía en la casa de sus abuelos con sus padres porque ellos no tenían vivienda.

En relación a una respuesta brindada por el deponente respecto a una pregunta formulada por el letrado Parajón, este magistrado le consultó sobre cómo lo sabe o cómo le consta que su abuelo era el que se encargaba de hacer los actos de mantenimiento y que luego su abuela era la que se encargaba de ello así como del pago de impuestos, respondió que lo sabe porque ellos frecuentaban la casa de su abuela, y porque su abuela conversaba con su madre.

Respecto a la frecuencia, con la cual concurrían, manifestó que siempre iban a la casa, en especial los fines de semana, porque la familia fue siempre muy unida desde que ellos eran chicos. Añadió que se reunían para celebrar los cumpleaños.

4.7. Prueba Testimonial.

En la segunda audiencia prestaron declaración testimonial tres testigos ofrecidos por la parte actora y dos testigos ofrecidos por la parte demandada.

- Testigos ofrecidos por la parte actora.

En primer lugar, declaró la testigo Sra. Soria Sandra Carolina, DNI: 21.338.654, manifestó residir en Maipu N° 1833. Manifestó tener 55 años. Ser empleada de comercio. Expresó conocer y ser vecina a la Sra. Barrionuevo Mercedes Deolinda.

En segundo lugar, prestó declaración testimonial la Sra. Perea Sonia Raquel, DNI: 28.682.000. Manifestó residir en calle Venezuela N° 478, entre 25 de Mayo y Laprida y tener 44 años. Afirmó encontrarse desocupada y ser discapacitada. Expresó conocer y ser vecina de la zona de la Sra. Barrionuevo Mercedes Deolinda.

Por último, declaró la testigo Sra. Trejo Marisa Luz, DNI 16.620.125, afirmó residir en calle Maipú N° 1899 y tener 61 años. Expresó tener un negocio, conocer y ser vecina de la zona de la Sra. Barrionuevo Mercedes Deolinda.

Finalmente, la parte demandada formuló tachas a la testigo Soria Sandra Carolina. Corrido el traslado, la parte actora contestó el mismo y se dispuso tener presente para definitiva.

-Testigos ofrecidos por la parte demandada.

En primer lugar, declaró el Sr. Varela Pablo Juan Esteban, DNI n.° 23.826.337. Manifestó residir en Emilio Castelar n.° 1210, tener 52 años, y ser vendedor de diarios. Afirmó ser cuñado del Sr. Gutierrez Oscar.

Seguidamente, declaró el Sr. Gonzalez Efrain Anibal, DNI n.° 30.821.763. Manifestó residir en Pje. Calchaqui n.° 1910. Afirmó ser chofer de colectivo. Manifestó ser esposo de la Sra. Valdez Marta Esther.

Finalmente, la parte actora tachó a los testigos en la persona y en los dichos. Corrido el traslado, la parte demandada contestó y se resolvió tener presente para definitiva

Sin perjuicio de ello, por las razones que se desarrollarán más adelante, no resulta necesario profundizar en el análisis de sus declaraciones, por cuanto no resultan determinantes para la resolución de las pretensiones promovidas en la presente causa. Ello así, por cuanto en el caso de autos, para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva se requiere probar previamente haber intervertido el título, mientras que la reivindicación se resuelve en base a prueba documental y el sistema de presunciones legales establecido en el art. 2256 del CCCN.

5. Valoración de la prueba.

Sentadas las posiciones de las partes, se analizarán ambas pretensiones por separado, teniendo en cuenta las circunstancias particulares del caso y las pruebas obrantes en autos.

No obstante, cabe precisar que corresponde ingresar en primer término al análisis de la acción de prescripción adquisitiva promovida por la actora ya que, de prosperar la misma, se tornaría inoficioso ingresar en el análisis de la reconvención por reivindicación.

5.1. Prescripción adquisitiva.

Corresponde analizar la procedencia de la prescripción adquisitiva promovida por la parte actora, a fin de determinar si se encuentran reunidos los requisitos legales establecidos.

La CSJT ha sostenido que “con el fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir, ha poseído efectivamente, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se meritúa con criterio estricto atento a que en esta clase de procesos está interesado el orden público” (CSJT, Sentencia N° 980 de fecha 04/12/2020.)

En el proceso de usucapión la apreciación de las pruebas de la posesión debe llevarse a cabo con la mayor estrictez, y deben considerarse de manera integral, compuesta y global, pero por sobre todas las cosas, con suma prudencia, debido a las trascendentes consecuencias que se derivan para las partes de la sentencia. Tan así es que en los procesos por usucapión no es viable la declaración de puro derecho. Es necesario contar con prueba compuesta o compleja, pues en procesos como el presente el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento de la cuestión a resolver (por la entidad y efectos de la sentencia, léase adquisición de un derecho real para una parte, pero como contrapartida, su pérdida para la contraria), extremo que sólo puede dar la combinación de las distintas pruebas producidas, y no una ponderada en forma aislada. Por ende, si el juzgador considera que el actor no ha logrado acreditar los requisitos necesarios para la procedencia de la acción, deberá rechazar la demanda. En esos términos, será cuestionable el pronunciamiento en el cual el juez haga un estudio parcializado de los distintos elementos aportados (Cfr. Kiper, Claudio – Otero. Mariano C., “Prescripción Adquisitiva”, 1° ed. revisada, Santa Fé: Rubinzal - Culzoni, 2022, pág. 471).

En términos generales la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001), y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). Los accionantes deben acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Ello se logra cuando las diferentes pruebas arrimadas conforman e integran armónicamente lo que se ha dado en llamar la "prueba compuesta". En palabras de Fassi: "Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador" (Cfr. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps. 696/7). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012).

Ahora bien, en el caso de autos se entabló una acción de prescripción adquisitiva seguida de una reconvención por reivindicación. Al respecto, cabe recordar que en el caso de interposición de prescripción adquisitiva ante una acción de reivindicación, la valoración de la prueba que la sustenta es restrictiva y debe comprobarse la adquisición de manera insospechada, por hechos inequívocos y reiterados (CSJN, 10/10/1918, Fallos 128:131; 26/10/1918 Fallos 128:239; 11/10/20 Fallos 132:377; 12/11/20 Fallos 133:42; 7/9/93 ED 159:232), pues de lo contrario rige la regla de la seguridad estática, por la cual el derecho del propietario se juzga subsistente (doctrina art. 2.510) y, por ello, la duda lo favorece -*in dubio pro actio*-, debiendo ser restrictivo el criterio de apreciación de la prescripción (cfr. Gustavo A. Bono en Zannoni -dir.- y Kemelmayer de Carlucci -coord.-, Código Civil , t. XI, ed. Astrea, Buenos Aires, 2007, p. 941). (cita en el juicio: "Pastrana Bernardo Gabriel s/ Prescricpión Adquisitiva", Expte. n.° 3475/14 - Sent. de fecha 04/04/2019. Juzg. C.C.C. VI. Nom).

La actora manifiesta haber vivido en el inmueble objeto de litis, desde su nacimiento porque allí vivían sus padres y hermanos. Ello, se encuentra acreditado además con la declaración de parte de los demandados Valdez Marta Ester y Valdez Oscar Ignacio. Sin embargo, estos últimos justifican su ocupación en el inmueble durante dicho período por causa de la situación económica de la familia de la actora, y por un acto de generosidad y hospitalidad de sus abuelos.

Ahora bien, la fecha de inicio de la ocupación que resulta atendible a los efectos de resolver la acción de prescripción adquisitiva, es la que refiere a la posesión invocada por la actora con carácter animus dominis, y para ello, resulta indispensable en este caso la prueba que exteriorice el acto de interversión del título frente a los demás herederos de sus abuelos, el Sr. Gutierrez Raúl Rumaldo y la Sra. Medina Agustina, asi como también la fecha en que se produjo la misma. Ello es así puesto que en caso de no configurarse la interversión de título, los actos posesorios llevados a cabo por un heredero favorecen a los demás coherederos.

Cabe destacar que la actora pretende acreditar el inicio de la posesión en su calidad de animus domini con un boleto de compraventa presuntamente celebrado en fecha 12/02/2004 con sus abuelos Gutierrez Raúl R. y Medina Agustina con reserva de usufructo vitalicio a favor de ellos. Además, acompaña como prueba la actuación notarial de certificación de firmas pasada por ante el escribano público adscripto Fernandez Jose Arnaldo.

Sentado ello, corresponde analizar dos cuestiones fundamentales: (i) si se acreditó la interversión de título necesaria para cambiar la calidad de la ocupación y, en caso afirmativo, (ii) si la actora ejerció la posesión de manera pacífica, continua e ininterrumpida durante el plazo legal de veinte años.

Respecto a la primera cuestión, cabe tener presente lo dispuesto en el art. 2353 del Código Civil: "Nadie puede cambiar por sí mismo ni por el transcurso del tiempo, la causa de su posesión. El que comenzó a poseer por sí y como propietario de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras no se pruebe que ha comenzado a poseer por otro. El que ha comenzado a poseer por otro, se presume que continúa poseyendo por el mismo título, mientras no se pruebe lo contrario.". Cabe señalar que en sentido coincidente se pronuncia el art. 1915 del CCCN vigente.

En este sentido, no debe olvidarse, que la prueba de la interversión se valora restrictivamente y debe ser idónea para desvirtuar la presunción de que se actuó en interés de los otros sucesores a quienes se pretende desplazar, pues para modificar el título o causa de la posesión, es insuficiente la sola expresión de voluntad de quien poseía para sí y otros, pues resulta menestar la exteriorización de hechos que traduzcan inequívocamente la intención de contradecir los derechos de los coherederos, que asuman una entidad tal que éstos se vieran en la obligación y necesidad de oponerse, no siendo útiles los posibles actos de tolerancia en el marco de las relaciones familiares. Es por eso que no basta un relativo desinterés por el inmueble de aquéllos a quienes se pretende excluir (confr. CSJN, Fallos, 305:651; CSJTuc., sentencia n° 1.169 del 15/08/2017, in re " Ferreiro, Norma Azucena y Otro c. Taboada, Angélica del Valle y Otro s/ Desalojo" citados en "Roberto Paz. "Prescripción Adquisitiva de la realidad de Vélez Sarsfield a la actualidad del Código Civil y Comercial de la Nación" Tomo II, 3° - Ed. - Tucumán. Bibliotex, Córdoba; Advocatus S.A., Año 2025, pág. 39 y 40).

Tambien se dijo que: "Cuando mueren los ascendientes, el heredero que venía acompañando a aquellos en la posesión (y teniendo en cuenta que los fallecidos lo precedieron en ella) solamente se transforma en continuador de la misma, y en las condiciones que esta tenía. Eso significa que no comienza a poseer por sí. No hay posesión nueva. A partir de allí, posee en nombre de toda la sucesión, en el supuesto de contar con co-herederos. Él jamás podrá argüir en soledad una posesión exclusiva a su favor hasta tanto no medie una concreta, evidente y clara interversión de

título frente a a sus coherederos. Solo a partir de allí podrá contar sus "nuevos" veinte años, para luego trasladarlos a los tribunales y acomodarlos en una demanda por usucapión cuando llegue el momento." (Roberto Paz, ob cit, pag. 40).

En el caso de autos, cabe señalar que la Sra. Barrionuevo no reviste el carácter de heredera del titular dominial, sin embargo, es posible interpretar *prima facie* que su ocupación en el inmueble responde a su condición de hija de la Sra. Gutierrez Juana Ofelia, co-heredera junto a los demandados en autos, de una cuota parte indivisa del inmueble.

La doctrina señala además la diferencia que existe entre entre intervertir el título frente a terceros e intervertir el título frente a la propia familia. Respecto a esto último, se ha expresado que "Dentro de una familia priman lealtades, deberes, códigos internos, silencios, permisos especiales, cuestiones de éticas y/o morales - y a veces también trampas y desagredicimeintos que lejos se hallan muchas veces de una interversión de títulos frente a que lejos se hallan muchas veces de una interversión de títulos frente a terceros." (Paz Roberto, ob cit. pág. 40). De ello, se desprende que, en casos en los cuales se intenta prescribir frente a la propia familia la exigencia en la prueba de la interversión del título sea aún mayor y más explícita frente a la que se requiere en casos contra terceros.

Ahora bien, como se expuso anteriormente, la actora sitúa el inicio de su posesión animus domini el 12/02/2004, fecha en la cual, según alega, celebró el boleto de compraventa a la fecha de la celebración del boleto de compraventa.

Sin embargo, tengo presente que mediante sentencia de fecha 08/05/2024 dictada en el proceso caratulado "Gutierrez Raúl Oscar y otra c/ Barrionuevo Mercedes Deolinda y otro s/ Redargución de falsedad s/ especiales Fuero de Atracción", Expte. N°. 8971/15 que tramitó por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación, el referido instrumento de compraventa fue declarado nulo. Dicho pronunciamiento fue confirmado por la Excma. Cámara de Apelaciones Civil en Familia y Sucesiones Sala II, mediante resolución de fecha 12/05/2025. Posteriormente, el mencionado Tribunal en fecha 12/05/2025 rechazó el recurso de casación interpuesto por la actora y, ante ell,o la Dra. Barrionuevo interpuso recurso de queja por casación denegada, el cual fue finalmente rechazado por la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán en fecha 12/09/2025, por lo que la sentencia de fecha 08/05/2024 adquirió firmeza.

En consecuencia, el boleto de compraventa en el cual la actora pretende fundar el inicio de su posesión en calidad de dueña, no resulta útil a tal efecto. Por consiguiente, la inscripción del boleto en el informe de dominio bajo el "rubro 7.- Otros derechos reales, gravamenes, restric." tampoco reviste la calidad de prueba para acreditar el efecto de publicidad, ni mucho menos la interversión del título. Ello en virtud de que el punto IV) de la sentencia de fecha 08/05/2024 dictada en el expte 8971/15 se dispuso: "...LIBRESE OFICIO al Registro Inmobiliario a fin de que proceda a dejar sin efecto el asiento 1 del rubro 7 de la Matrícula Registral N-41.639 (Capital Norte)".

Es preciso señalar además que, a la fecha de la supuesta compraventa de la propiedad (12/02/2004), y del inicio de la posesión invocada por la actora en calidad de dueña, los titulares registrales continuaban viviendo en el inmueble.

Las diferencias de las partes radica en que la parte actora sostiene, por un lado, que durante ese lapso de tiempo 2004 al 2006 y 2004 al 2011, sus abuelos Gutierrez Raúl R. y Medina Agustina, respectivamente, residían en el inmueble en carácter de usufructuarios y que ella detentaba la posesión de la propiedad, mientras, por otro lado, la parte demandada asevera que lo hacían en carácter de titulares dominiales.

Ahora bien, conforme surge de las pruebas producidas, el Sr. Gutierrez Raúl residió en el inmueble hasta la fecha de su fallecimiento, el 19/01/2006, mientras la Sra. Medina Agustina, hasta un tiempo antes de su fallecimiento ocurrido el 10/09/2011. Esto último surge de la declaración de parte de los demandados, como de la constancia de entrega de una silla de ruedas proporcionada por PAMI de fecha 17/05/2011. Dicha constancia fue acompañada por la actora en el Expte. n.° 8969/15 (fs. 109), redactada por ella misma y suscripta por la Sra. Medina Esther Valdez, del cual surge que la Sra. Medina Agustina modificó su domicilio de "forma transitoria".

En consecuencia, habiendo sido declarada por sentencia judicial firme la nulidad del instrumento mediante el cual la actora pretendía fundar el inicio de su posesión, corresponde analizar si del resto de las pruebas producidas surge un hecho que de cuenta de manera fehaciente e inequívoca la interversión del título.

En cuanto a las facturas de compra acompañadas por la actora, correspondientes a distintos bienes adquiridos entre los años 2004 y 2012, si bien las mismas consignan el nombre de la actora y el domicilio del inmueble objeto de este proceso, lo cierto es que únicamente permiten acreditar la adquisición por parte de la actora de determinados bienes muebles y su vinculación con el domicilio denunciado, hecho que no se encuentra controvertido y que permite acreditar una ocupación del inmueble pero no constituyen prueba de acto posesorio.

Respecto de las boletas de impuestos correspondientes a los años 2009 y 2011 acompañada en autos, como a las relativas al pago de cuotas de una facilidad de pago del impuesto del CISI correspondiente a años anteriores (obrantes a fs. 87 a la 107 en el expediente caratulado "Gutierrez Oscar y otros c/ Barrionuevo Mercedes s/ Nulidad y Simulación" Expte. n.° 8969/15), cabe señalar que durante ese período la Sra. Medina, todavía habitaba el inmueble, por lo que no es posible afirmar con certeza que los pagos hubieran sido efectuados por la actora o, en su caso, que los hubiera realizado en ejercicio de una posesión propia, con desconocimiento de los derechos de aquella.

Por su parte, en relación a las facturas de los servicios de luz, agua, gas y teléfono acompañadas, correspondientes a los años 2012, 2017, 2019 y 2024, si bien algunos servicios se encuentran registrados a nombre de la actora, dicha prueba resulta tambien compatible con una condición de tenencia sobre el inmueble, es decir, no es exclusiva del poseedor.

Se ha dicho que los comprobantes de pago de impuestos por sí mismos están desprovistos de la idoneidad requerida para tener por acreditada la posesión, pues tales documentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba. Y que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí la existencia del poder de hecho sobre la cosa (CSJT, Sent. 401 del 29/06/2020 y otros fallos allí citados).

En cuanto al estado del inmueble, de la inspección ocular practicada el 17/10/2025 (SAE 21/10/2025) se desprende que el mismo se encuentra en buen estado de conservación, con paredes revocadas y pintadas, pisos de mosaicos y servicios de agua, energía eléctrica, gas natural y cloacas. Si bien el informe hace referencia en términos generales a la existencia de mejoras, lo cierto es que no las identifica ni individualiza.

En efecto, el informe sólo permite constatar las características y condiciones actuales de la vivienda, pero no existen otros elementos que permitan contrastar lo allí informado con el estado anterior del inmueble, o que permitan acreditar su antigüedad o que estas obras hayan sido efectuadas por la actora.

Asimismo, de las fotografías acompañadas en fecha 07/10/2024 tampoco surge evidente ningún acto posesorio, por cuanto las mismas únicamente permiten constatar que la actora residía y habita actualmente en el inmueble, circunstancia que no está controvertida en autos.

Tengo presente, además, las facturas de compra de materiales de construcción emitidas a nombre de la Sra. Barrionuevo Mercedes, obrantes a fs. 76 a 84 en la causa caratulada "Gutierrez Oscar y otros c/ Barrionuevo Mercedes s/ Nulidad y Simulación" Expte. n.° 8969/15. No obstante, las mismas datan de los años 2005 y 2006, y la demanda fue interpuesta en fecha 02/09/2024, por lo que cuanto menos la prueba de los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble objeto de esta litis debería retrotraerse hasta el 2004, y ser de suficiente entidad como para configurar una verdadera interversión del título. En este punto resulta importante señalar que a la fecha de esos comprobantes de compra de materiales (años 2005 y 2006) la actora no habitaba el inmueble en forma exclusiva puesto que también continuaba viviendo allí la Sra. Medina Agustina hasta la fecha de su muerte (hecho acaecido en el año 2011), por lo que no puede tenerse por acreditado con suficiente certeza que las mejoras llevadas a cabo con esos materiales de construcción no hayan podido ser afrontadas económicamente por la Sra. Medina, atento a lo manifestado por los demandados en su declaración de parte.

A ello se agrega que no se acompañaron facturas, recibos o comprobantes de de mano de obra relativos a las mejoras realizadas en el inmueble. Si bien la actora, en su declaración voluntaria, manifestó que por razones económicas contrató albañiles particulares y no empresas constructoras, y que, por ello, no cuenta con comprobantes, lo cierto es que tampoco ofreció sus testimonios ni produjo prueba pericial técnica, a cargo de un arquitecto o ingeniero civil, que permitiera establecer con cierta precisión la antigüedad aproximada de las eventuales construcciones o modificaciones que hubiere realizado en el inmueble.

Por su parte, en relación a la reparación de una cañería invocada por la actora como hecho nuevo, cabe señalar que su existencia fue admitida parcialmente por este magistrado en la segunda audiencia de fecha 17/03/2026. Ello, por cuanto se admitió únicamente la existencia de la reparación por no estar controvertida esa cuestión, pero no se admitió la incorporación de las fotografías por falta de fecha cierta. Tampoco puede obviarse que dicha reparación puede constituir una tarea de mantenimiento destinada a conservar las condiciones de habitabilidad del inmueble, algo que puede llevar a cabo cualquier ocupante, lo cierto es que, aun cuando pudiera ser considerada un acto posesorio, no se encuentra acreditada la fecha en que fue efectuada. Por tales motivos la reciente reparación de una cañería no puede constituir un acto posesorio susceptible de intervertir el tìtulo.

Por último, si bien se encuentra acreditado que la actora realizó cambio de cerradura del inmueble, conforme surge de la declaración brindada por el Sr. Valdez Oscar Ignacio en los presentes autos y de la presentación obrante a fs. 30 y ss. del proceso sucesorio (Expte. n.° 1587/12), esta circunstancia no resulta, por sí sola, suficiente para demostrar la interversión del título, y que dicha conducta haya tenido por finalidad excluir a los herederos de la posesión del bien y desconocer sus derechos sobre éste. Además, aun cuando se considerara dicho hecho como un acto revelador de la interversión del título, lo cierto es que conforme surge de la prueba referida, este hecho ocurrió en el año 2011, es decir, luego del fallecimiento de la Sra. Medina Agustina, por lo que tampoco se cumpliría el plazo legal de veinte años exigido para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva.

Por otra parte, de las declaraciones de las testigos ofrecidas por la parte actora, tampoco surgen de sus dichos indicios de que la actora haya mutado su ocupación o tenencia originaria en posesión animus domini con desconocimiento de los derechos de los herederos del inmueble.

En consecuencia, declarada la nulidad del instrumento (boleto de compraventa), y no surgiendo de la prueba acompañada y producida en autos, elemento probatorio alguno que permita acreditar, de manera fehaciente e indubitable, que la actora haya intervertido el título frente a sus familiares, declarados herederos del titular dominial del inmueble, cabe concluir que la ocupación del inmueble por parte de la Sra. Barrionuevo Mercedes Deolinda fue en carácter de continuadora de la posesión de sus abuelos una vez ocurridos sus fallecimientos, y en representación de su madre quien reviste el carácter de co-heredera de los demandados.

A mayor abundamiento, y sin perjuicio de lo expuesto respecto de la falta de acreditación de la interversión del título, no debe soslayarse que para adquirir el dominio de un inmueble por prescripción adquisitiva resulta necesario, además del cumplimiento del plazo legal, que la posesión sea pública, pacífica e ininterrumpida.

En este sentido, advierto que en el proceso sucesorio caratulado "Gutierrez Raul Rumaldo - Medina Agustina C/ S/ Sucesión" - Expte. n.° 1587/12 que tramitó por ante el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación, obran presentaciones a fs. 20 y sigtes. mediante las cuales los herederos Medina Esther del Valle y Gutierrez Raúl Oscar solicitaron al magistrado de dicho juzgado se fije un canon locativo por lo ocupación y usufructo del inmueble por parte de la Sra. Gutierrez Juana Ofelia y su hija Barrionuevo Mercedes Deolinda.

Por otro lado, resulta pertinente mencionar que los demandados promovieron distintos procesos "Gutierrez Raúl Oscar y otra c/ Barrionuevo Mercedes Deolinda s/ nulidad s/ especiales fuero de atracción." - Expte. n.° 8969/15 y Gutierrez Raúl Oscar y otra c/ Barrionuevo Mercedes Deolinda s/ redargución de falsedad s/ especiales fuero de atracción" Expte. n.° 8971/15 (ambos iniciados en el año 2013) que, si bien son acciones personales, ambas perseguían como objetivo controvertir el título en el cual la actora funda el inicio de su posesión en calidad de dueña e indirectamente los derechos que aquella pretendía ejercer sobre el bien.

Todas estas circunstancias acreditadas en autos evidencian que la ocupación ejercida por la actora no estuvo exenta de cuestionamientos, sino que por el contrario, fue objeto de una clara oposición por parte de sus familiares, lo que permite concluir que la posesión invocada por la actora no revistió el carácter de pacífica.

En consecuencia, a la luz de los argumentos jurídicos expuestos y del plexo probatorio producido en autos, corresponde rechazar la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por la Sra. Barrionuevo Mercedes Deolinda.

5.2. Reconvención por reivindicación.

Rechazada la demanda de prescripción adquisitiva, corresponde analizar la procedencia de la acción reivindicatoria deducida por la parte demandada mediante reconvención.

Previo a ello, respecto de la excepción de prescripción adquisitiva opuesta por la actora frente a la reconvención por reivindicación, corresponde precisar que, habiéndose rechazado la demanda principal con fundamento en los mismos hechos y circunstancias, su tratamiento deviene abstracto.

Sentado ello, y conforme se expuso en el considerando 2.2. relativo al marco normativo de la reivindicación, para la viabilidad de esta acción resulta necesario acreditar: (a) el título que da derecho a la cosa; (b) la pérdida de la posesión; (c) la posesión actual del reivindicado; y (d) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (CSJT, en “ Villaluenga vs. Romero”, Sent. 1021 del 02/08/2017).

En este sentido, corresponde analizar en primer lugar, la titularidad del inmueble, y seguidamente, la legitimación activa de los reconvinientes, quienes invocan su carácter de heredero del titular dominial, en el caso de Gutierrez Raul Oscar, y de herederos de la hija fallecida (Medina Esther del Valle) de la Sra. Medina Agustina, en el caso de los reconvinientes Valdez Martha Esther y Valdez Oscar Ignacio.

En este sentido, y respecto al requisito (a) para la viabilidad de esta acción, pesa en cabeza de la parte actora acreditar su condición de titular de dominio con derecho a poseer la cosa que se pretende reivindicar. Cabe aclarar que el término "título" se hace referencia al antecedente jurídico del cual resulta el derecho (ejemplo compraventa, donación, permuta, etc.) (Cf. Mariani de Vidal, Curso de Derechos Reales, Ed. Zavalia, T. 3, pág. 217).

En virtud de lo dispuesto por el art. 2249 CCCN, para el progreso de las acciones reales la titularidad del derecho debe existir al tiempo de la demanda y subsistir al tiempo de la sentencia. Entiende la jurisprudencia que la prueba de la existencia del derecho de propiedad es un requisito que necesariamente debe cumplir (cfr. art. 2774 CC) ya que el poseedor reivindicado está incurso en una situación de hecho de la que únicamente puede ser privado a favor de quien acredite un mejor derecho entendido por ello titularidad de dominio. En consecuencia, la falta de acreditación de la titularidad de propiedad justifica declarar inadmisible la acción de reivindicación (cfr. Cám. CCC, Sala 3 en “Bulacio vs. Gómez”, Sent. 333 del 04/08/2021 que confirma pronunciamiento del Juez de primera instancia). Es claro entonces que la carga de la prueba del título de dominio pesa sobre el reivindicante (cfr. CSJT, en “Augier vs. José Morelli”, Sent. 685 del 31/08/2000).

De las constancias de autos surge que, en virtud de la prueba informativa ofrecida por la parte demandada reconviniente, se libró oficio al Registro Inmobiliario a fin de obtener un informe de dominio actualizado del inmueble objeto de autos (SAE 03/10/2025). Dicho oficio si bien fue depositado en casillero digital de la demandada, no consta acreditado el diligenciamiento del mismo ni su respuesta.

No obstante ello, tengo presente el informe de dominio correspondiente al inmueble objeto de litis acompañado en los presentes autos por la parte actora (SAE 10/09/2024) y el informe de dominio obrante a fs 36 del proceso sucesorio caratulado: "Gutierrez Raul Rumaldo - Medina Agustina C/ S/ Sucesión" - Expte. n.° 1587/12 que fuera presentado por Medina Esther del Valle y Gutierrez Raúl Oscar, herederos declarados en el proceso sucesorio. Cabe señalar que dicho expediente como toda la prueba instrumental allí obrante, fue ofrecida expresamente por la parte demandada en su escrito de contestación de demanda y reconvención como prueba documental en poder de terceros en los siguientes términos: "Toda la instrumental en poder de terceros (expediente mencionados en el cuerpo de la demanda)", aclarando además que estos tramitan ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación.

De dicho informe correspondiente al inmueble matricula registral N-41639 (Capital Norte) Padrón n.° 119418, surge que éste se encuentra inscripto a nombre de "1) GUTIERREZ, Raul Rumaldo; LE: 3.670.950; arg.; cas. en ///// 1eras. nup.; dom. en Maipu 1845 // *COMPRA* Esc. N° 99 del 28/03/1969*Reg: Pedro A. Molina*/// Entró: 31/03/1969*Insc.: Imn*Verif.:pgf."

Dicha titularidad se desprende además de la copia de la Escritura Pública n.° 99 de fecha 28/03/1969 pasada ante el Escribano Público Pedro A. Molina, obrante a fs. 23 y ss. del proceso sucesorio referido (Expte. n.° 1587/12) y que fuera acompañada por los herederos Medina Esther del Valle y Gutierrez Raúl Oscar. De la lectura de dicho instrumento surge que el Sr. Gutierrez Raúl Rumaldo, de estado civil casado, adquiere por compraventa que hiciera a la Sucesión de Bartolomé

LLobeta, el inmueble ubicado en calle Maipú n.° 1845.

En este punto cabe advertir que no surge de la contestación del traslado de la reconvención (SAE, 21/04/2025) un desconocimiento expreso ni tácito respecto de la autenticidad de la copia obrante en el expediente.

Con relación a la Escritura Publica n.° 99 que consta agregada en copia simple, cabe tener presente el antecedente jurisprudencial de nuestro Supremo Tribunal Local quien en un caso análogo a la acción reivindicatoria de autos, ha sostenido que: “Según lo prevé el artículo 328 procesal, los documentos de que las partes intenten valerse, pueden presentarse tanto en originales como en copia o fotocopias, si son claramente legibles, se tienen por auténticas mientras no son observadas, por lo que al no haber sido observadas por el juez y el demandado no llevó adelante la pretendida acción de falsedad prevista en la norma procesal, el instrumento público debe considerarse auténtico, más aun cuando se encuentra refrendado por el informe del Registro Inmobiliario que tampoco fuera observado por el demandado. En base a lo expresado, queda demostrado que el actor justificó la titularidad del dominio para iniciar la presente acción reivindicatoria”. (In re: Citrusvil S.A vs. Lazarte Pedro Rubén s/ Reivindicación. Sentencia n° 481 de fecha 03/05/2.016).

En efecto, si bien la escritura pública fue acompañada en copia simple en el proceso sucesorio que tramita bajo el expediente nª 1587/12 ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación, cabe señalar que sus datos coinciden con los consignados en el informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario, por lo que, valorados ambos instrumentos en conjunto, permiten tener por acreditada la titularidad dominial del inmueble en cabeza del Sr. Raúl Rumaldo Guitérrez L.E. 3.670.950 y que su estado civil al momento de la adquisición era casado.

Sentado ello, corresponde ingresar al análisis de la legitimación activa de los reconvinientes para ejercer la acción reivindicatoria, la que fue controvertida por la actora en oportunidad de contestar el traslado de la reconvención, planteando excepción de falta de legitimación activa.

Al respecto, resulta relevante mencionar que mediante sentencia de fecha 05/11/2023 dictada en el marco del referido proceso sucesorio, se resolvió: "I) DECLARAR herederos del causante RAÚL RUMALDO GUTIERREZ sin perjuicio de terceros a AGUSTINA MEDINA en el carácter de cónyuge supérstite y a JUANA OFELIA GUTIERREZ y RAÚL OSCAR GUTIERREZ en el carácter de hijos. II) DECLARAR herederos de la causante AGUSTINA MEDINA sin perjuicio de terceros a JUANA OFELIA GUTIERREZ, RAÚL OSCAR GUTIERREZ y ESTHER DEL VALLE MEDINA en el carácter de hijos. (...)".

Posteriormente, por sentencia de fecha 11/04/2019 (fs. 353) dictada en el expediente caratulado: "VALDEZ SEGUNDO IGNACIO - MEDINA ESTHER DEL VALLE S/ Sucesión - Expte. n.° 11672/18 (II Cuerpo) que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII Nominación) fueron declarados herederos de la Sra. Medina Esther del Valle, sus hijos: Valdez Marta Esther y Valdez Oscar Ignacio, reivindicantes en el presente proceso.

Cabe recordar que el art. 2280 del CCCN establece que, desde la muerte del causante, los herederos tienen todos los derechos y acciones de aquél de manera indivisa, con excepción de los que no son transmisibles por sucesión, y continúan en la posesión de lo que el causante era poseedor.

En este sentido, se ha señalado que: "El heredero del titular del derecho real, aun cuando no haya tenido nunca la posesión del inmueble, puede reivindicar contra terceros poseedores. Ello es así porque es sucesor del causante y continuador de su persona, poseedor de aquellas cosas que aquél haya poseído, y cuenta con las acciones de aquél (arts. 2280 y 2337). El heredero deberá probar

que el causante tuvo en algún momento la posesión de la cosa, es decir, que se hallaba en condiciones de reivindicar. Además, para ejercer dicha acción deberá estar investido de la calidad de heredero, la cual a algunos herederos le es conferido directamente por la ley - ascendientes, descendientes y cónyuge (art. 2337) -, mientras que los restantes deben requerir una declaración al respecto de la autoridad judicial - cualquier otro heredero y los instituidos por testamento (art. 2338)." (Lorenzetti, Ricardo L. (Dir.), Código Civil y Comercial Comentado, Rubinzal Culzoni, 1° Ed. Santa Fe, Año 2015. Tomo X, pág. 288).

Por lo expuesto, en el caso se identifica el título que constituye la base de la acción reivindicatoria y la legitimación procesal de los demandados reconvinientes para entablar dicha acción, como herederos y continuadores de la vida jurídica del titular dominial del inmueble objeto de esta litis, por lo que corresponde rechazar la excepción de falta de legitimación deducida por la parte actora al contestar la revoncención por reivindicación.

Por su parte, la fecha del título ofrecido por la parte demandada reconviniente data del 28/03/1969, lo que resulta relevante a los fines de evaluar la procedencia de la acción reivindicatoria. Ello por cuanto el sistema de presunciones establecido en el art. 2256 del CCCN para la prueba en las reivindicaciones de inmuebles establece que si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores, el título del reivindicante posterior a la posesión del demandado, es insuficiente para que prospere la demanda, aunque el demandado no presente título alguno (inciso b). En cambio, si los derechos del actor y el demandado emanan de diferentes antecesores y el título del reivindicante es anterior a la posesión del demandado, se presume que este transmitente era poseedor y propietario de la heredad que se reivindica (inciso c).

En el caso, cabe señalar que la Sra. Barrionuevo carece de un derecho propio sobre el inmueble, ya que no es heredera directa del titular dominial, toda vez que su madre Juana Ofelia Guitérrez aún se encuentra con vida. En efecto, la única vía con la que contaba la actora para poseer el inmueble por derecho propio era adquirir su dominio por prescripción adquisitiva, para lo cual debía acreditar los presupuestos legales exigidos, lo que, conforme fue analizado precedentemente, no logró demostrar en este proceso.

En efecto, se ha sostenido que, si el reivindicante cumple con los recaudos mencionados "... la única posibilidad concreta que asiste al demandado se configuraría en el supuesto de que lograra probar en forma acabada y plena que ha poseído el inmueble objeto de la acción durante el lapso requerido por la ley, para tener por configurada la usucapión larga (art. 1899) y que oponga tal prescripción como defensa en el juicio reivindicatorio (art. 24, 2ª parte, ley 14.159). En tal caso, deberá demostrar que se había completado el tiempo a la fecha de promoverse la acción, en virtud del innegable efecto interruptor de la prescripción que causa dicho acto procesal (art. 2546). Si el único que presenta título es el reivindicante, y dicho título es de fecha anterior a la posesión del demandado, o bien acompaña el de sus antecesores hasta dar con uno que sea de fecha posterior, el actor debe triunfar aun cuando su título no haya sido inscripto en el Registro, pues de todos modos acredita un mejor derecho a la posesión." ((Lorenzetti, Ricardo L. (Dir.), Código Civil y Comercial Comentado, Rubinzal Culzoni, 1° Ed. Santa Fe, Año 2015. Tomo X, pág. 325).

De manera que, quienes sí revisten el derecho a poseer el inmueble son los herederos del titular dominial. En este sentido, es preciso señalar que los derechos de los reconvinientes recaen sobre partes indivisas del inmueble, en distintas proporciones en atención al vínculo que poseen con los causantes.

En este sentido, resulta pertinente identificar la proporción que corresponden a cada uno de los reconvinientes sobre el inmueble objeto de reivindicación. Al tratarse de un inmueble ganancial, el

50% correspondiente a Gutierrez Raúl Rumaldo se transmite por partes iguales a sus dos hijos, Gutierrez Raul Oscar y Gutierrez Juana Ofelia (esta última no es parte reivindicante). Por su parte, el 50% correspondiente a Medina Agustina se distribuye entre sus tres hijos, Gutierrez Raul Oscar, Gutierrez Juana Ofelia, y Medina Esther, correspondiéndole a cada uno un tercio de esa mitad (16,66%). A su vez, la porción correspondiente a Medina Esther del Valle, fallecida con posterioridad a su madre, se transmite a sus herederos Valdez Marta Esther y Valdez Raul Oscar, por partes iguales.

De este modo, a Gutierrez Raul Oscar y Gutierrez Juana Ofelia les corresponde a cada uno una porción indivisa equivalente a 41,66% del inmueble, mientras que a Valdez Marta Esther y Valdez Raul Oscar les corresponde a cada uno 8.33%, sin que se haya efectuado hasta el momento la adjudicación del bien en el proceso sucesorio.

Por otro lado, respecto a la posesión actual de la parte reivindicada (otro de los requisitos de la acción) también es un hecho no contradicho por las partes. De hecho, la propia acción de prescripción adquisitiva promovida por la actora Barrionuevo Mercedes Deolinda significó asumir un carácter de ocupante (poseedora según su postura asumida en el proceso) con la correspondiente intención de exclusión de los herederos del titular del inmueble.

En consecuencia, atento a los elementos obrantes en el presente proceso, la falta de prueba respecto del carácter de poseedor *animus domini* invocado por Barrionuevo Mercedes Deolinda respecto del inmueble objeto de litis y los hechos invocados por las partes, cabe concluir que el derecho a poseer invocado por los herederos del demandado, puede oponerse eficazmente a quien no demostró con contundencia su condición de poseedor por más de veinte años en forma pública, pacífica e ininterrumpida.

Por todo ello, corresponde hacer lugar a la acción reivindicatoria deducida por el Sr. Gutierrez Raúl Oscar (en calidad de heredero de los causantes Gutierrez Raúl Rumaldo y Medina Agustina), y de los Sres. Valdez Marta Ester y Valdez Oscar Ignacio (en calidad de hijos de la Sra. Medina Esther del Valle, heredera fallecida de la causante Medina Agustina), en contra de la Sra. Barrionuevo Mercedes Deolinda y, en consecuencia, condenar a la actora a restituir libre de ocupantes el inmueble ubicado calle Maipú n.° 1845 de esta ciudad capital, en el término de 90 (noventa) días de quedar firme la presente resolución, a fin de que los herederos reconvinientes puedan entrar en posesión del mismo.

6. Costas. Las costas por el proceso de prescripción adquisitiva y por la reconvención por reivindicación se imponen a la actora Barrionuevo Mercedes Deolinda por resultar vencida en ambas acciones (art. 61 del CPCCT).

7. Honorarios. De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor en los términos de lo previsto por el artículo 39 inciso 3 de la Ley n.° 5480. De esta manera la cuestión se subsume en la excepción prevista en la última parte del artículo 214 inciso 7 del CPCCT y corresponde en consecuencia diferir el pronunciamiento de honorarios.

Por todo lo considerado;

RESUELVO:

I. RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva incoada por Barrionuevo Mercedes Deolinda, DNI n.° 24.981.477.

II. RECHAZAR la excepción de falta de legitimación activa incoada por Barrionuevo Mercedes Deolinda, conforme a lo considerado.

III. RECHAZAR a la excepción de prescripción adquisitiva promovida como defensa de fondo por Barrionuevo Mercedes Deolinda, conforme a lo considerado.

IV. HACER LUGAR a la acción de reivindicación interpuesta por el Sr. Gutierrez Raúl Oscar, DNI n.° 5.396.078, (en calidad de heredero de los causantes Gutierrez Raúl Rumaldo y Medina Agustina), y de los Sres. Valdez Marta Ester, DNI n.° 25.211.343, y Valdez Oscar Ignacio DNI n.° 23.116.948 (en calidad de hijos de la Sra. Medina Esther del Valle, heredera fallecida de la causante Medina Agustina), en contra de Barrionuevo Mercedes Deolinda. En consecuencia, se condena a esta última a que, en el término de 90 (noventa) días de notificada la presente resolución, entregue a los herederos reconvinientes, libre de ocupantes, la totalidad del inmueble sito en calle Maipú n.° 1845 de esta ciudad capital, que se identifica con la Matricula registral N° N-41.639, Padrón inmobiliario n.° 119.418.

V. COSTAS. Las costas por el proceso de prescripción adquisitiva y por la reconvención por reivindicación se imponen a la actora Barrionuevo Mercedes Deolinda por resultar vencida en ambas acciones (art. 61 del CPCCT).

VII. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X° NOM.

Actuación firmada en fecha 27/11/2026

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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