

Expediente: **5902/22**

Carátula: **ROZ GABRIEL ADOLFO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **28/08/2026 - 00:00**

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

27286814676 - ROZ, GABRIEL ALFREDO-ACTOR/A

30716271648513 - CÁCERES, ALEJO LORENZO-DEMANDADO/A

90000000000 - CÁCERES, CARLOS JESÚS-DEMANDADO/A

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la IX Nominación

ACTUACIONES N°: 5902/22



H102316359983

JUICIO: "ROZ GABRIEL ADOLFO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA".

EXPTE. N° 5902/22. FECHA DE INICIO: 24/11/2022.

San Miguel de Tucumán, 27 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTO:

Para dictar sentencia en los presentes autos, de los cuales

RESULTA:

1. La demanda. En fecha 24/11/2022 se presentó Gabriel Adolfo Roz, DNI N° 26.684.702, mediante su letrada apoderada Dra. Adriana Aracelli Jiménez, M.P. 9166; e inició demanda de prescripción adquisitiva sobre el inmueble ubicado en departamento Burruyacú, El Timbo Viejo, sobre Ruta Provincial N° 318 km 23, padrón N° 95304, que fue adquirido mediante un contrato de cesión de derechos posesorios.

Relató que en agosto de 2011 celebró un contrato de cesión de acciones y derechos posesorios con el Sr. Carlos Jesús Cáceres DNI N° 7.076.841; respecto del inmueble objeto de estos autos y conforme consta en el instrumento que adjunta. Afirmó que el Sr. Cáceres detentó en forma pública, continúa, ininterrumpida y pacífica el inmueble por 20 años, y que desde la celebración del contrato con su parte continuó dicha posesión hasta la fecha.

Sostuvo que en el inmueble realizó una construcción de vivienda para fin de semana, la que se encuentra sin terminar. Reiteró que es su parte quien ejerce la posesión.

Acompañó plano de mensura realizado por el agrimensor Luis Alberto Ortiz en fecha 11/05/2022.

Ofreció prueba documental, de informes, inspección ocular y testimonial.

2. Traslado de demanda al Sr. Alejo Lorenzo Cáceres y/o herederos. Se corrió traslado de la demanda al Sr. Alejo Lorenzo Cáceres en su domicilio de calle Florida N° 217 de esta ciudad, el cual fue efectivamente notificado el 24/08/2023 conforme cédula obrante en autos.

Mediante informe de la Cámara Nacional Electoral se corroboró que el domicilio del Sr. Cáceres es el de calle Florida N° 217 de esta ciudad.

A fin de evitar nulidades, se solicitó a Dirección General de Catastro que informara las condiciones de dominio del inmueble, de cuya respuesta de fecha 09/08/2024 surge que el inmueble está empadronado a nombre de Alejo Lorenzo Cáceres. Asimismo, mediante informe de la Cámara Nacional Electoral - 08/10/24- se acreditó que el Sr. Cáceres falleció.

El 15/10/2024 se dispuso citar por edictos al Sr. Alejo Lorenzo Cáceres y/o a sus herederos y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble objeto de la litis, bajo apercibimiento de designarles Defensor de Ausentes.

Vencido el plazo otorgado mediante edictos, se dio intervención al Sr. Defensor de Ausentes de la IV Nominación, quien se presentó en fecha 18/02/2025 y solicitó el cese de su intervención debido a que el actor fue notificado por lo que corresponde tenerlo por rebelde.

Mediante decreto de fecha 26/02/2025, y previo a proveer la presentación del Sr. Defensor, se libró oficio a Mesa de Entradas para que informara si existe sucesorio abierto a nombre del Sr. Alejo Lorenzo Cáceres. Mesa de Entradas informó el 13/03/2025 que no existe tal proceso sucesorio.

Por decreto de fecha 23/04/2025 se puso orden al proceso, y se dispuso que el Sr. Defensor de Ausentes contestara demanda por los herederos del Sr. Alejo Lorenzo Cáceres.

El 08/05/2025 se presentó el Sr. Defensor de Ausentes Dr. Roberto Paz, en representación del Sr. Alejo Lorenzo Cáceres y/o eventuales herederos; y contestó demanda.

Efectuó una negativa genérica y particular de los hechos. Se opuso a que el actor agregue cualquier documentación que no hubiese sido ofrecida o adjuntada.

3. Traslado demanda al Sr. Carlos Jesús Cáceres. Por decreto de fecha 21/11/2023 se dispuso dar traslado de la demanda al Sr. Carlos Jesús Cáceres, a quien se lo notificó el día 30/11/2023.

Mediante decreto de fecha 23/04/2025 se dio por decaído su derecho a contestar demanda.

4. Trámites procesales. El 13/06/2025 se abrió la causa a prueba.

El 25/09/2025 tuvo lugar la primera audiencia en donde se proveyó la prueba ofrecida por las partes.

El 02/03/2026 se celebró la segunda audiencia en la cual prestó declaración testimonial la Sra. Silvia Noemí García. Se dio por clausurado el período probatorio y las partes alegaron oralmente.

Se ordenó dar vista al Ministerio Público Fiscal sobre el fondo de la cuestión.

5. Pase a resolver. Evacuada la vista, la causa pasó a despacho para resolver. Y

CONSIDERANDO:

1. La litis. El Sr. Roz pretende adquirir el dominio por prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en departamento Burruyacú, El Timbo Viejo, sobre Ruta Provincial N° 318 km 23, padrón N° 95304, el cual manifestó poseer en virtud de un contrato de cesión de derechos posesorios. Señaló que celebró el aludido contrato en agosto de 2011 con el Sr. Carlos Jesús Cáceres, DNI N° 7.076.841, quien detentó en forma pública, continúa, ininterrumpida y pacífica el inmueble por 20 años.

1.2. Por el accionado Sr. Alejo Cáceres y/o sus herederos se presentó el Sr. Defensor de Ausentes de la IV Nominación, quien solicitó el rechazo de la demanda.

1.3. También se citó al Sr. Carlos Jesús Cáceres, quien no se apersonó a estar a derecho en estas actuaciones por lo que será considerado rebelde conforme art. 267 del CPCC.

2. Ley aplicable. Teniendo en cuenta la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación -Ley N° 26994- (en adelante CCCN), corresponde determinar la legislación que rige el presente proceso. A tal fin tengo en cuenta que el art. 7 del CCCN establece en su primer párrafo: "*Eficacia temporal: A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes*".

Por su parte, referido específicamente a la prescripción, el art. 2537 del CCCN -ubicado en el Libro Sexto, Título Uno, Capítulo Uno, referido a las disposiciones comunes a la prescripción liberatoria y adquisitiva- dice: "*Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior. Se exceptúa de lo prescripto anteriormente las acciones civiles derivadas de los delitos de lesa humanidad*".

Conjugando ambas normas citadas, y teniendo en cuenta lo expresado por el actor en su demanda en cuanto a que posee el inmueble objeto de este juicio desde el año 2011 y que su antecesor lo hizo por más de 20 años; estimo corresponde aplicar a la presente causa las disposiciones del Código Civil de Vélez Sársfield (Ley N° 340, en adelante CC) y la Ley N° 14.159, normas que regían esta situación jurídica hasta antes del 1° de agosto de 2015 (fecha de entrada en vigencia del CCCN).

No obstante ello, hago la expresa salvedad de que el régimen de este instituto no ha sufrido cambios sustanciales entre una legislación (el CCCN) y su antecesora (el CC), por lo que la solución no habrá de variar en función de cuál sea la normativa que se considere aplicable.

3. Marco normativo. El CC establecía en su art. 4015: "Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título". De dicho artículo se desprende que para adquirir la propiedad de un inmueble -lo que intentan hacer los actores en estos autos- se debe ostentar la posesión de la cosa durante un plazo mínimo de 20 (veinte) años, con ánimo de dueño y sin necesidad de contar con justo título ni buena fe.

Cabe remarcar que la prescripción para adquirir el dominio es el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella, mediante la posesión durante el tiempo fijado por ley. El derecho que surge de esta acción es una limitación excepcional a la perpetuidad del derecho de dominio, por lo que es preciso corroborar si la parte actora demostró la posesión durante el término fijado por la ley. En este sentido, la doctrina tiene dicho que en el juicio de usucapión, la etapa probatoria debe transitarse indefectiblemente, toda vez que -aún ante el reconocimiento del

demandado- el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios para hacer lugar a la demanda. Como la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente (conf. Kiper, Claudio – Otero. M.; "Prescripción Adquisitiva", págs. 465- 466. Ed. Rubinzal Culzoni, 2022).

Así, respecto a la apreciación de la prueba, cabe advertir que será analizada de acuerdo a los principios de la sana crítica y se valorarán aquéllas que resulten pertinentes para la resolución del caso concreto (arts. 136 y 321 del CPCC). Es sabido que, como magistrado, no estoy obligado a ponderar toda la prueba ofrecida o producida, sino sólo aquélla que estime pertinente o conducente para brindar la mejor solución al asunto sometido a mi análisis (art. 214 inc. 5, CPCC).

4. Detalle de la prueba producida. El actor ofreció y produjo la siguiente prueba:

a. Documental. Con su demanda adjuntó:

- DNI en el que consta que su domicilio es Av. Avellaneda N° 884 de esta ciudad.
- Plano de mensura para prescripción adquisitiva, a su nombre, del inmueble objeto de autos, elaborado por el Agrimensor Luis Alberto Ortiz, con fecha 11/05/2022.
- Contrato de cesión de acciones y derechos posesorios entre el Sr. Carlos Jesús Cáceres y el actor por una fracción de terreno parte integrante de una mayor extensión ubicada en Burruyacú, el Timbo Viejo, padrón en mayor extensión 96.600, con firmas certificadas en fecha 19/09/2011 por la escribana Beatriz L. Tula titular de Registro N° 44.
- Poder general para juicios del actor a la letrada Adriana Araceli Jiménez.
- Dos fotografías.

b. Informativa. Se libró oficio a las siguientes instituciones:

- Dirección General de Catastro informó que respecto del padrón N° 95304, figura como responsable fiscal el Sr. Alejo Lorenzo Cáceres, siendo su valuación de \$584.641,50.
- Registro Inmobiliario informó que al padrón N° 95304 no corresponde a un antecedente registral.

c. Inspección ocular. El día 28/10/2025 personal del Juzgado de Paz de El Timbó se apersonó al inmueble objeto de autos y constató que la propiedad cuenta con 35 m. de frente por 50 m. de largo aproximadamente. Informó que el ingreso al inmueble cuenta con un portón de hierro de color blanco, ubicado en el extremo sur del terreno. El inmueble se encuentra cercado, observándose al frente un cerramiento con pequeños postes de madera y siete hilos de alambres; el costado sur se encuentra cerrado con tela metálica y por una pared de cemento, el costado norte con tela metálica y postes de madera, el fondo del inmueble se encuentra cerrado por pequeños postes de madera y cuatro hilos de alambres. Al frente del inmueble se encuentra un cartel indicativo del presente juicio. También se constató la existencia de una vivienda en construcción, con paredes de cemento, techo de chapa, piso de cemento (contrapiso), puerta de madera en ingreso a la vivienda, rejas en las aberturas (ventanas), en el exterior de la vivienda se observa una galería con pilares circulares de cemento. No se pudo ingresar a la vivienda porque no contaban con llaves, pero se observó por las ventanas que está deshabitada y que no cuenta con muebles. Agregó que en la parte posterior de la vivienda se encuentra un tanque de plástico de grandes dimensiones, tres caños de PVC y ladrillos; y al fondo de la propiedad se observa lo que sería un banco de cemento. Indicó que en el costado sur de la propiedad se observa una base de hierro que sostiene un tanque de cemento. El estado de

conservación del inmueble es bueno, con el pasto cortado en su totalidad.

Se realizó un informe ambiental y vecinal, para lo cual se dirigió a una vivienda vecina en donde fueron atendidos por la Sra. María Magdalena Villarreal quien dijo que el actor y la Sra. Mariana Roz son propietarios y que hace 10 años aproximadamente están construyendo una vivienda, siendo que ellos le compraron al Sr. Carlos Cáceres. También mencionó que siempre van a ver la propiedad.

En otra vivienda cercana fueron atendidos por el Sr. Eduardo Jiménez quien dijo tener conocimiento de que la casa en construcción sería del actor y que desconoce cuándo y a quién la compró. Otra vecina, la Sra. María Romano, manifestó que la casa es del actor desde hace aproximadamente 6 años o más.

d. Testimonial. En la segunda audiencia se tomó declaración testimonial a la Sra. Silvia Noemí García, ofrecida por el actor. De sus dichos, destaco lo siguiente: Dijo conocer al actor desde el año 1985 porque hicieron el jardín de infantes en la misma escuela. Manifestó que vive a 1,5 kilómetros del inmueble objeto de autos. Expresó que el inmueble sito en El Timbó es de propiedad del actor, tratándose de una casa con techo a dos aguas con columnas, que no está terminada todavía; y que está situada frente a la casa de los tíos maternos del actor. Aclaró que sabe que desde hace 10 años es dueño el Sr. Roz.

Afirmó que el inmueble aún no está habitado porque la vivienda está en construcción pero que el Sr. Roz los fines de semana visita a su familia y al inmueble. Dijo que lo sabe porque el inmueble está en una zona comercial a la cual acude frecuentemente, ya que los tíos del actor tienen un almacén allí.

5. Procedencia de la acción. En términos generales, se ha sostenido que la prueba de la posesión en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, sentencia N° 210 del 28/03/2001); y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (conf. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 3, sentencia N° 398 del 23/09/2013). En este sentido se ha entendido que rige el principio de la “prueba conjunta” -también llamado de la “prueba compuesta”- en tanto todo medio de prueba debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (Conf. Paz, Roberto; “Prescripción adquisitiva”, Tucumán, Ed. Biblotex, 2018, pág. 401). El fundamento de esta valoración necesariamente rigurosa de las circunstancias y probanzas que rodean a la prescripción adquisitiva radica en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, sentencia del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012).

Para iniciar el análisis observo que el actor Gabriel Adolfo Roz alega poseer el inmueble objeto de esta litis desde agosto de 2011, esto es desde la fecha de la cesión de acciones y derechos posesorios que acompaña, alegando además aprovechar la posesión de su antecesor Sr. Carlos Jesús Cáceres quien conforme se manifestó en el referido contrato, poseía desde hace más de 20 años.

En tal sentido, el actor recurre al instituto de la accesión de posesiones, para lo cual es necesario demostrar: a. El nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se le transmitió la cosa; b. los actos posesorios propios; c. los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que esté debidamente acreditado que éstos detentaron la posesión de la cosa (conf. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, Expte. N° 2160/21, sentencia N° 338 de fecha 09/08/2023).

El primer requisito se encuentra a mi entender acreditado por la cesión de acciones y derechos posesorios con firmas certificadas celebrada en fecha 19/08/2011. Sin embargo, no existe prueba alguna producida en autos en referencia a la posesión del antecesor del accionante. Es decir que, con anterioridad al año 2011, no existe posesión acreditada a través de ningún medio de prueba. Si se analiza la prueba documental -además del contrato- se advierte que solamente se presentó un plano de mensura del año 2022 y dos fotografías en la que no consta fecha alguna.

En cuanto a la prueba informativa a la Dirección General de Catastro y Registro Inmobiliario, ambas se limitaron a solicitar información sobre la titularidad del padrón N° 95304, lo que poco aporta a un proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

La inspección ocular llevada a cabo, sin perjuicio de entender que solo muestra una foto actual del estado de situación del inmueble, se nutre también de información recabada de los vecinos. En este aspecto, se observa que uno de ellos dijo que el actor posee hace 10 años. Otro habló de 6 años. Obviamente, ello resultaría insuficiente para acreditar tanto los años de posesión que invoca el actor, como los supuestos años durante los cuales habría poseído su antecesor.

Por último, la prueba testimonial tampoco ha sido útil en este punto. Por un lado, es bien sabido que la prueba testimonial no resulta suficiente por sí sola en este tipo de procesos, sino que debe ser acompañada o reforzada por otras probanzas que refuercen nuestra convicción. Por otra parte, debo destacar que la testigo ofrecida mencionó que el actor posee desde hace 10 años, con lo que nos topamos nuevamente con un tiempo que resulta a todas luces insuficiente, maxime teniendo en cuenta que no se ha demostrado en autos la alegada posesión del antecesor del actor.

Por todo lo merituado, entiendo que corresponde rechazar la demanda intentada. Lo resuelto es sin perjuicio de que cuando el actor considere que reúne los elementos probatorios suficientes, podría intentar nuevamente su acción.

6. Costas. Por el principio objetivo de la derrota, impongo las costas al actor vencido (art. 61, CPCC).

7. Honorarios. Por la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor a los fines regulatorios en los términos normados por el artículo 39 inciso 3 de la Ley N° 5480. De esta manera, la cuestión se subsume en la excepción prevista por el artículo 214 inciso 7 del CPCC; por lo que corresponde diferir el pronunciamiento de honorarios.

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva interpuesta por el Sr. Gabriel Adolfo Roz, DNI N° 26.684.702, sobre el inmueble ubicado en departamento Burruyacú, El Timbo Viejo, sobre Ruta Provincial N° 318 km 23, padrón N° 95304; conforme a lo considerado.

II. COSTAS al actor vencido, conforme a lo considerado.

III. HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER. RMVL-

DR. FERNANDO GARCÍA HAMILTON.

JUEZ.

Certificado digital:
CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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