

Expediente: **3454/02**

Carátula: **MATIAS NESTOR MARCELO C/ HEREDEROS DE SEGUNDA VICTORIANA CASTILLO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **18/02/2025 - 00:00**

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

90000000000 - AGUILERA, JOSE ENRIQUE-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, JESUS ALBERTO-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, JOSE DAMASO-DEMANDADO/A  
90000000000 - HEREDEROS DE CASTILLO, SEGUNDA VICTORIANA-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, ELSA LILIA-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS,, NESTOR MARCELO-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS,, NILDA ISABEL.--DEMANDADO/A  
20255428242 - MATIAS, NESTOR MARCELO-ACTORA POR CESION DE ACCIONES LITIGIOSAS  
90000000000 - MATIAS, MARIA ELVIRA-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, LILIANA-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, CESAR ENRIQUE-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, RAFAELA VICTORINA-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, OLGA ESTELA-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, LUISA DEL VALLE-DEMANDADO/A  
30716271648513 - MATIAS,, OLGA.--DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, ANGEL CESAR-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS,, JULIO CESAR-APODERADO/A COMÚN DE LA PARTE DEMANDO/A  
90000000000 - RUBIO VDA. DE MATIAS, MARTA ALEJANDRINA-ACTORA/A  
90000000000 - MATIAS,, CLARA ANGELA-APODERADO/A COMÚN DE LA PARTE DEMANDO/A  
90000000000 - MATIAS,, BLANCA ROSA-APODERADO/A COMÚN DE LA PARTE DEMANDO/A  
90000000000 - MATIAS, BLANCA ROSA-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS, MARTA CLAUDIA DEL VALLE-DEMANDADO/A  
90000000000 - MEDINA, NILDA-DEMANDADO/A  
90000000000 - MATIAS,, TERESA ISABEL-DEMANDADO REBELDE  
90000000000 - MATIAS, CHAVELA-DEMANDADO/A  
30715572318220 - FISCALIA CIVIL Y COMERCIAL Y DEL TRABAJO I NOM

39

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 3454/02



H102345364328

**Autos: MATIAS NESTOR MARCELO c/ HEREDEROS DE SEGUNDA VICTORIANA CASTILLO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

**Expte: 3454/02. Fecha Inicio: 09/12/2002.**

San Miguel de Tucumán, 17 de febrero de 2025.

**Y VISTOS:** los autos "MATIAS NESTOR MARCELO c/ HEREDEROS DE SEGUNDA VICTORIANA CASTILLO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", que vienen a despacho para resolver, de los que

## RESULTA:

I.- En fecha 09/12/2002 (fs. 152/155) se apersona Marta Alejandrina Rubio Vda. de Matías, DNI 5.416.547, con domicilio real en calle Rivadavia n° 449 de la ciudad de Famaillá, a través de su abogada patrocinante Dra. Ana Sofía Palacio, e inicia juicio de prescripción adquisitiva veintañal, respecto del inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 449 de la ciudad de Famaillá; en contra de los herederos de Segunda Victoriana Castillo (José Damaso Matías, Nilda Medina, María Elvira Matías, Liliana Matías, Jesús Alberto Matías, Blanca Rosa Matías, Olga Matías, Chavela Matías, José Enrique Aguilera, y Enrique Matías).

Manifiesta que mediante escritura n° 706 del 15/12/1976, pasada por ante el Esc. Javier Carlos Sabino Guzmán (registro n° 15), la Sra. Segunda Victoriana Castillo adquirió del Sr. Francisco Martínez, un inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 449 de la ciudad de Famaillá: sobre calle Rivadavia, entre las calles Belgrano y San Martín, compuesto de 10 m de frente por 30 m de fondo, que linda al Norte y Oeste con demás terrenos del vendedor Luis María Ocaranza, al Sur con calle Rivadavia y al Este con lote n° 1 que fue del vendedor, hoy Antonio Cornejo (conf. escritura referida).

Refiere que, como se acredita con informe del Registro Inmobiliario, el inmueble se encuentra inscripto en dicha repartición bajo la Matrícula F-02761, Nomenclatura Catastral: Padrón Inmobiliario n° 177.982, Mat. Cat. n° 6265/1495, Circ. I, Secc. A, M/L 12, P. 1G.

Cuenta que en fecha 05/11/1965 contrajo matrimonio con Néstor Marcelo Matías. Agrega que su difunto marido era hijo de la Sra Segunda Victoriana Castillo, y a partir del mismo año de la compra del inmueble (1976), el matrimonio fijó el lugar de residencia definitiva en el inmueble de calle Rivadavia n° 449 Famaillá, lo cual se convino por propia voluntad de su suegra (titular dominial).

Indica que allí nació su hijo menor, Néstor Marcelo Matías DNI 27.809.437, y crecieron y se educaron también sus hijos mayores: Julio César Matías y Claudia Marta del Valle Matías, de 36 y 34 años respectivamente.

Afirma que a partir del año 1979, en que ocurrió el fallecimiento de la Sra. Segunda Victoriana Castillo, con su marido comenzaron a hacerse cargo del pago de los impuestos y servicios que pesan sobre el inmueble. A continuación detalla los pagos realizados: gas del Estado, Distribuidora de Gas del Noroeste S.A., Gasnor S.A., Agua y Energía Eléctrica, Edet, Impuesto Inmobiliario, Impuesto Municipal.

Manifiesta que la posesión sobre el inmueble de la litis, iniciada desde el fallecimiento de Segunda Victoriana Castillo (año 1979), jamás ha sido molestada ni turbada por contradictor alguno; incluso los herederos de la titular dominial jamás han ejercido acto posesorio alguno. Asegura que desde hace más de 20 años ejerce la posesión del inmueble en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida a título de dueña, habiendo ejecutado actos posesorios típicos que no dejan lugar a dudas sobre el animus domini. Añade que hay conductas y hechos que exteriorizan la existencia y ejercicio de actos que no son comunes a una simple ocupación, sino propios y exclusivos de la posesión propiamente dicha.

Continúa diciendo que con el transcurso del tiempo fue invirtiendo el dinero que era necesario para reparar, mantener y remodelar las distintas estancias de la casa. Menciona alguna de las mejoras que se efectuaron: modificaciones en la habitación del frente para que funcione como local comercial y cambio de cañerías eléctricas; en el baño: cambio completo de cañerías, sanitarios, pisos y revestimientos; en la cocina: cambio de pisos y revestimientos de paredes y bajo mesada; cambio de pisos en casi toda la casa y modificaciones internas, como abertura de comunicación del

comedor de diario con la cocina, cambio de puertas y ventanas, etc.; en la galería y fondo: cambio de piso, techo completo de la galería, asador completo, elevación de la pared medianera hasta 13 metros.

Señala que han quedado debidamente acreditados los actos posesorios a que se refiere el art. 2384 CC.

En cuanto a la exclusión de la posesión de los condóminos, reitera que ha ejercido la posesión del inmueble por más de 20 años, en forma quieta, pacífica, ininterrumpida, pública y continuada, sin que nadie se opusiera a la misma, de tal manera que se reúnen los requisitos necesarios para usucapir.

Dice que dadas las condiciones particulares del caso, en que además de haber ejercido la posesión con animus domini en forma exclusiva, reviste la calidad de condómina (viuda de Néstor Marcelo Matías, heredero forzoso de Segunda Victoriana Castillo), es necesario hacer algunas consideraciones.

Explica que para producir el cambio de la causa -possessionis- es menester no solo el animus domini sino también la realización efectiva de actos capaces por sí mismos de operar tal exclusión, de manera que el excluido se vea en la necesidad de oponerse para impedir la usucapión. Añade que para que un condómino puede prescribir contra otro, los hechos exteriores deben ser idóneos para que se manifieste su voluntad de excluir a los demás. Invoca doctrina y jurisprudencia que considera aplicable. Entiende que los extremos se encuentran acreditados y que serán corroborados en la etapa probatoria.

Por último, funda su derecho en los arts. 4015, 4016, 2458, 2353, 2384 y ss del Código Civil; art. 401 inc. 2° a) CPCCT; disposiciones de la ley 14159 y doctrina y jurisprudencia aplicables al caso.

**II.-** Por presentación del 16/12/2002 (fs. 158) la actora modifica los términos de la demanda, aclarando que por un error material se ha consignado al coheredero -condómino José Enrique Aguilera- cuando en ese lugar debe entablarse contra la condómina Elsa Matías, domiciliada en Cervantes n° 2966 -A- CP 1417- Buenos Aires.

**III.-** Mediante escrito del 16/12/2002 (fs. 159/160) la actora acompaña documentación original, la que se reserva en Caja Fuerte del Juzgado.

**IV.-** Librados los oficios de rigor, la Dirección General de Catastro informa que al inmueble le corresponden los siguientes datos: Circ. I, Secc. A, Manz. o Lám. 12, Parc. 1G, Padrón 177982, Mat./Orden 5265/1495, ubicado en calle Rivadavia n° 449, Dpto. Famaillá, Superficie 300 m2, Linderos: Norte: Parcela 1, Sud: Calle Rivadavia, Este: Parcela 1C, y Oeste: Parcela 1F. Asimismo, acompaña valuación fiscal, figurando como propietarios o poseedor s/ Catastro la Sra. Castillo Segunda Victoriana (fs. 162/164).

Posteriormente, el organismo da cuenta de que el inmueble no es propiedad del Superior Gobierno de la Provincia (fs. 165).

Por su parte el Registro Inmobiliario de la Provincia, el 30/10/2003, remite copia certificada del asiento registral F-2761, del cual surge que el titular registral del inmueble ubicado en calle Rivadavia s/n°, entre calles Belgrano y San Martín de la ciudad de Famaillá, está a nombre de Castillo Segunda Victoriana L.C. 1.164.090, por compra mediante Escritura n° 706 del 15/12/1976, Registro n° 15, Entró 534 del 13/01/1977 (fs. 195).

V.- Librado oficio al Juzgado Civil en Familia y Suc. de la II° Nom. a fin de que remita la causa Castillo de Matías Segunda Victoriana s/ sucesión, Expte. 2870/79, éste informa que no fueron habidos en secretaría ni figuran en las listas de paralizados obrantes en el Juzgado (fs. 174/172).

VI.- La Municipalidad de Famaillá, a través de su abogado apoderado Dr. Leguizamón Daniel Marcelo, contesta oficio comunicando que acorde al informe practicado por la Dirección de Catastro y Edificación Privada, el inmueble identificado con el padrón n° 177982 se encuentra inscripto como titular Segunda Victoriana Castillo (fs. 174).

VII.- Mediante presentación del 07/08/2003 la actora acompaña Poder General para Juicios e informe de la Dirección General de Catastro por la cual hace saber que el inmueble padrón 177982 se encuentra empadronado a nombre de Castillo Segunda Victoriana, Inscripción en el Registro Inmobiliario: Matrícula Registral F-2761 (fs. 177).

VIII.- El 17/10/2003 el Juzgado Civil en Familia y Suc. de la II° Nom. remite copia certificada de la declaratoria de herederos del 25/02/1983 dictada en los autos "Castillo de Matías Segunda Victoriana s/ sucesión", por la cual se declaró herederos de la causante a Oreste Matías, Jesús Alberto Matías, José Damaso Matías, Elsa Lilia Matías, Olga Matías, Teresa Isabel Matías, Néstor Marcelo Matías, Enrique Matías y Blanca Rosa Matías, en el carácter de hijos matrimoniales, y a Nilda Isabel Matías y Ángel César Matías, en el carácter de nietos, en representación de su padre premuerto Julio César Matías, hijo matrimonial del causante (fs. 286/287).

En base a la sentencia de fecha 25/02/1983, la actora realiza algunas especificaciones respecto de los que han fallecido: - Oreste Matías: su única hija María Elvira Matías (citada en escrito de demanda). - Jesús Alberto Matías: sus hijos Liliana Matías y Jesús Alberto Matías (citado en escrito de demanda). - Néstor Marcelo Matías (cónyuge de esta parte).

Refiere que en el escrito de demanda se mencionó a Nilda Medina (cónyuge de Julio César Matías), pero conforme surge de la declaratoria de herederos fueron declarados tales los nietos Nilda Isabel Matías y Ángel César Matías.

Además, modifica los términos de la demanda en cuanto a los herederos a los que alcanza, que serían los siguientes: 1- María Elvira Matías (única hija de Oreste Matías), con domicilio en Lavalle n° 115, Famaillá. 2- Liliana Matías (hija de Jesús Alberto Matías), domiciliada en calle Sarmiento n° 38, Famaillá. 3- Jesús Alberto Matías (hijo de Jesús Alberto Matías), domiciliado en calle Sarmiento y Artigas, Famaillá. 4- José Damaso Matías, con domicilio en calle Lavalle n° 115, Famaillá. 5- Elsa Lilia Matías, domicilio en calle Cervantes n° 2966, Provincia de Buenos Aires. 6- Olga Matías, con domicilio en calle Juan Larrea n° 2850, Moreno, Provincia de Buenos Aires. 7- Teresa Isabel Matías, con domicilio en Gral. Rodríguez n° 1240, Buenos Aires. 8- Enrique Matías, con domicilio en calle Salta n° 143, Metán, Salta. 9- Blanca Rosa Matías, con domicilio en Sarmiento n° 440, Famaillá. 10- Nilda Isabel (hija de Julio César Matías), domicilio desconocido. 11- Ángel César Matías (hijo de Julio César Matías), domicilio desconocido.

IX.- La Mesa de Entradas Civil, el 21/11/2003, acompaña tirillas de la cual surge la existencia de las causas: - Matías Jesús Alberto s / sucesión, Expte. 1342/88, Juzgado Civil en Flia. y Suc. de la II° Nom. - Quiroga de Matías Ilda Amanda- Matías Jesús Alberto s/ sucesión, Expte. 1342/79, Juzgado Civil en Flia. y Suc. de la II° Nom. - Matías Néstor Marcelo s/ sucesión, Expte. 3030/02, Juzgado Civil en Flia. y Suc. de la I° Nom. (fs. 198/200).

El Juzgado Federal, en fecha 21/11/2003, informa que la ciudadana Matías Nilda Isabel MIN 10.010.260 registra su último domicilio en Pje. Lamadrid 1029, Capital, Tucumán; y el ciudadano Matías Ángel César MIN 10.014.413 registra su último domicilio en la provincia de Catamarca desde

fecha 05/06/1996. (fs. 201).

El 03/02/2004 el Juzgado Civil en Familia y Suc. de la I° Nom., informa que en los autos "Matías Néstor Marcelo s/ sucesión", Expte 3030/02 se ha realizado la apertura de los mismos publicándose edictos y aún no se dictó declaratoria de herederos (fs. 205).

En fecha 01/03/2004 el Juzgado Civil en Familia y Suc. de la II° Nom. informa que los autos "Matías Jesús Alberto s/ sucesión" no fueron habidos en secretaría, no existiendo resolución en los libros de Protocolos (fs. 207).

El Juzgado Electoral de la Provincia de Catamarca, el 10/08/2004, hace saber que el ciudadano Matías Ángel César MI 10.014.413 figura desde el 05/06/1996 con domicilio en Catamarca, Capital, B° Vial II Casa 9 (fs. 212 vta.).

**X.-** Por decreto del 26/08/2004 (fs. 214) se ordena correr traslado de la demanda a los accionados (herederos).

El 15/09/2004 (fs. 216) se amplía el decreto que antecede de la siguiente manera: "1) Cítese a los herederos de " MATÍAS JESÚS ALBERTO y/o MATIAS ORESTE y/o MATIAS NESTOR MARCELO , y/o quienes se creyeren con derecho del inmueble de la litis y córrasele traslado de la demanda por el término de SEIS DÍAS, bajo apercibimiento de darse intervención a la Sra. Defensora Oficial de Ausentes (...) publíquese edictos con un extracto de la demanda por el término de CINCO DÍAS en el boletín oficial . -2) Cítese a los accionados para que se apersonen a estar a derecho en la presente causa y córrasele traslado de la demanda para que la contesta en el término de SEIS DÍAS, bajo apercibimiento de ley.-PERSONAL.-NOTIFICACIONES: Lunes lo jueves o día subsiguiente hábil en caso de feriado.- Para las notificaciones en la Provincia de BUENOS AIRES ( más SEIS DIAS, en razón de la distancia) CATAMARCA (más DOS DIAS en razón de la distancia) SALTA (más DOS DIAS en razón de la distancia) (...)"

Mediante escrito del 27/09/2004 (fs. 217) la actora rectifica el domicilio de la demandada Teresa Isabel Matías, el cual se encuentra en calle Antártida Argentina n° 572 -Gral. Rodríguez- CP 1748- Provincia de Buenos Aires.

**XI.** El 20/10/2004 (fs. 226) se apersona Jesús Alberto Matías DNI 8.065.425, con domicilio real en Sarmiento y Artigas, Famaillá, y formula allanamiento incondicional a las pretensiones deducidas en la demanda y solicita exención de costas.

Aclara que la propiedad objeto de la demanda se encuentra incluida en la etapa de denuncia de bienes sucesorios, entendiendo que resulta un planteo perteneciente al fuero de atracción de los juicios sucesorios.

**XII.-** En fecha 22/10/2004 (fs. 238/240) se presenta José Damaso Matías, con domicilio en calle Lavalle n° 115 de la ciudad de Famaillá, en la condición de hijo de Segunda Victoriana Castillo, y contesta demanda e interpone excepción de falta de acción.

En cuanto a la contestación de demanda, niega los hechos invocados por la actora y desconoce la autenticidad de la documentación acompañada por la misma.

Respecto a la excepción de falta de acción, manifiesta que la actora no reúne los requisitos para plantear acción de prescripción veintañal. Refiere que la actora nunca poseyó el inmueble objeto de la litis, y menos de forma pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueña.

Explica que el inmueble que se pretende usucapir se encuentra en estado de indivisión, y la sucesión de su madre se encuentra iniciada en el Juzgado de Familia y Suc. de la II° Nom. "Castillo de Matías Segunda Victoriana s/ sucesión".

Indica que esta parte y sus hermanos son copropietarios con título del inmueble, en razón de ser los herederos de Segunda Victoriana Castillo de Matías, y que desde tiempo inmemorial los mencionados causantes y sus herederos siempre tuvieron la posesión del inmueble.

Afirma que la actora es una mera tenedora a quien se le prestó el inmueble en forma gratuita "de palabra", debido a la familiaridad (cuñada), teniendo en cuenta que quedó viuda con sus sobrinos (era la esposa de su hermano Néstor Marcelo Matías).

Considera que está probado el préstamo que se hizo, ya que en el año 1990 sus hermanas que viven en Buenos Aires: Olga Matías de Bravo, Elsa Matías de Aguilera y Teresa Isabel Matías; intimaron a Marta Rubio de Matías para que entregue el inmueble, en atención al interés de las dueñas de ponerlo en venta. Acompaña CD n° 1251 del 27/06/1990, con aviso de retorno.

Asegura que los actos posesorios que la actora dice haber realizado en la propiedad no son tales, sino que se los dejaba realizar en compensación por el uso que ella realizaba del inmueble.

Señala que la posesión de la actora no es pública, ya que en varias oportunidades se le pidió que entregue el inmueble y siempre se mantuvo con evasivas al respecto. Acompaña boletas de pago del impuesto inmobiliario del año 1979.

Por último, funda su derecho y ofrece prueba documental (acompaña documentación original que se reserva en Caja Fuerte del Juzgado).

**XIII.-** El 22/10/2004 (fs. 249/258) se apersonan Blanca Rosa Matías de García con domicilio en calle Sarmiento n° 352, Famaillá, y Nilda Isabel Medina de Matías, domiciliada en calle Lavalle 115 Famaillá, como herederas de Segunda Victoriana Castillo de Matías. Designan como apoderada común a Blanca Rosa Matías de García.

Contestan demanda, solicitando se rechace la misma con expresa imposición de costas. Realizan la negativa general y particular de cada uno de los hechos invocados por la actora.

Manifiestan que la presente acción constituye una verdadera tentativa de apropiación o enriquecimiento ilícito. Cuentan que los coherederos de Néstor Marcelo Matías (hoy difunto, falleció el 24/10/1989), por razones puramente humanitarias y en virtud de su apremiante situación económica, permitieron que él y su familia, a la muerte de su legítima titular, ocuparan la propiedad como tenedores precarios de la cosa y hasta que su acuciante realidad cambiara, lo que luego se agravó en ocasión de su fallecimiento, permitiéndoles a su viuda e hijos iguales beneficios.

Aclaran que, si realizó mejoras o pago de servicios, los fue en su exclusivo interés, por lo que no constituyen actos materiales posesorios. Aseguran que jamás la actora ocupó el inmueble con ánimo de dueña, y si esa fuera su voluntad interna, jamás la puso en su conocimiento o contradicción.

Refieren que jamás fue su voluntad desprenderse o abdicar sus derechos sobre el fundo ni permitir que fuera definitivamente adquirido por la accionante.

Dicen que con fecha 27/06/1990 remitieron CD a la actora solicitándole que decida acerca de la situación del inmueble, ya que era y sigue siendo su intención venderla. Añaden que la actora nada contestó, por lo que conforme al art. 919 y cc del Código Civil, su silencio implica el reconocimiento

de sus derechos y la calidad de precarista que ostentó y sigue ostentando la contraria.

Explican que está expresamente reconocido en la demanda que la accionante ocupa el inmueble por el hecho de haber sido esposa de Néstor Marcelo Matías, y los hijos de éstos por derecho de representación de su padre premuerto, es decir, que todos estos continúan en el carácter de meros tenedores precarios de la cosa.

Citan el art. 2353 del CC, en cuanto prevé que “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 propietarios de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras que 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”.

Expresan que quien inició su relación real como tenedor, persiste de esa manera hasta que se acredite que se transformó en poseedor. Agregan que la mutación de la causa o título, no se reduce a un acto de voluntad o al transcurso del tiempo, sino que debe mediar un acto de entidad suficiente para modificarlo.

Invocan doctrina y jurisprudencia que considera aplicable.

Aseguran que la causa de la ocupación de la actora lo es en su calidad de esposa del coheredero de la titular dominial del inmueble y su ingreso se debió a la complacencia de esta última sin ceder ni conceder derechos de dueño sobre la cosa.

Sostienen que los sucesos que describe la actora son puro voluntarismo, incapaces de mutar la calidad de su ocupación sobre el inmueble.

Invocan el art. 2458 CC (actos eficientes para intervertir). Señalan que la actora no ha intervertido el título de su ocupación, pues no son actos acordes a los requerido por el art. citado, el pago de impuestos y servicios o el arreglo del inmueble, desde que jamás fueron opuestos con tal intencionalidad capaz de provocar una contradicción entre partes, siendo esta la primera noticia que tienen del cambio de animus de la actora.

Por último, ofrecen pruebas y hacen reserva del caso federal. Asimismo, desconocen y niegan autenticidad a la totalidad de la documental ofrecida y adjuntada por la accionante.

**XIV.-** En presentación del 26/10/2004 (fs. 268) la actora acompaña publicación de edictos (fs. 259/260) y cédulas diligenciadas de las cuales surge: - Matías Blanca Rosa, fue notificada el 13/10/2004 (fs. 263 vta). - Matías José Damaso fue notificado el 13/10/2004 (fs. 264 vta.). - Matías Liliana fue notificada el 13/10/2004 (fs. 265 vta.). - Matías Jesús Alberto fue notificado el 13/10/2004 (fs. 266 vta.). - María Elvira Matías fue notificada el 19/10/2004 (fs. 267 vta.).

**XV.-** En fecha 09/11/2004 (fs. 280) se presentan Néstor Marcelo Matías con domicilio real en Rivadavia n° 449 Famaillá; Julio César Matías con domicilio en calle Subteniente Barceló n° 10, Teniente Berdino, Monteros; y Marta Claudia del Valle Matías domiciliada en calle Sarmiento 2° cuadra s/n° Famaillá. Designan como apoderado común a Julio César Matías.

Manifiestan ser hijos de Néstor Marcelo Matías.

Se allanan en forma oportuna, total, expresa e incondicionada a la pretensión de la actora Marta Alejandrina Rubio y solicitan se los exima de abonar costas por reunir los requisitos del art. 106 inc. 3° CPCCC.

Acompañan actas de nacimiento legalizadas de Matías Néstor Marcelo (28/02/1980), Matías Julio César (14/09/1966) y Matías Marta Claudia del Valle (17/11/1968), hijos de Matías Néstor Marcelo y Marta Alejandrina Rubio.

**XVI.-** El 10/11/2004 (fs. 286) se presenta Ángel César Matías DNI 10.014.413 con domicilio en Barrio Vial II, casa 9 de la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca., y manifiesta expreso allanamiento a la demanda deducida, el que se formula con carácter de real, incondicional, oportuno, total y efectivo. Asimismo, solicita eximición de costas.

**XVII.-** El 10/11/2004 (fs. 288) la actora acompaña cédula ley 22172 diligenciada (dirigida a Matías Ángel César notificada el día 27/10/2004, fs. 287 vta.) y solicita se tenga por incontestada la demanda por parte de María Elvira Matías, Liliana Matías y Ángel César Matías.

Por proveído del 11/11/2004 (fs. 289) se declara la rebeldía de María Elvira Matías y Liliana Matías.

**XVIII.-** Por sentencia del 21/04/2005 (fs. 297) se resuelve revocar el proveído de fecha 28/10/04 (fs. 256 vta.) en lo referido a la intervención que allí se da a la Sra. Nilda Isabel Medina de Matías, proveyéndose en su reemplazo: "No siendo parte en el presente proceso, cabe tener por no apersonada en autos a la Sra. Nilda Isabel Medina de Matías".

**XIX.-** El 19/04/2005 (fs. 300) se apersona Elsa Lilia Matías LC 9\*64.280, con domicilio en calle Cervantes 2966, CABA, y formula allanamiento con exención de costas.

Por presentación del 19/04/2005 la actora acompaña cédulas ley 22172 diligenciadas: - Matías Olga (Bs. As.), vuelve informada con fecha 03/12/2004 (fs. 304). - Teresa Isabel (Bs. As.) notificada el 03/12/2004 (fs. 308 vta.). - Matías Elsa Lilia (Bs. As.) notificada el 17/11/2004 (fs. 309). - Matías Enrique (Salta), fue devuelta sin notificar por haber fallecido el Sr. Matías Enrique según averiguaciones de los vecinos del lugar 03/12/2004 (fs. 312 vta.).

**XX.-** El 19/04/2005 (fs. 324) se apersonan Luisa del Valle Matías, Olga Estela Matías, Rafaela Victoriana Matías, María de los Ángeles Matías, Clara Ángela Matías y César Enrique Matías, todos con domicilio en Salta. Designan como apoderado común a Clara Ángela Matías.

Se allanan a la pretensión de la actora Marta Alejandrina Rubio y solicitan se los exima de abonar costas.

Acompañan: Acta de defunción de Enrique Matías ocurrida el 29/04/2004 y actas de nacimiento de Luisa del Valle Matías, del 12/04/1945; Olga Estela Matías, del 21/04/1948; Rafaela Victoriana Matías, del 16/01/1957; María de los Ángeles Matías, del 14/06/1969; Matías Clara Ángela 12/08/1949 y de Matías César Enrique, del 30/10/1962.

**XXI.-** En fecha 08/06/2005 (fs. 326) el Sr. José Damaso Matías viene a desistir del derecho ejercido en presentación del 22/10/04 en lo que hace a la contestación de la demanda e interposición de la excepción de falta de acción. Asimismo, se allana en forma lisa, llana, total, expresa e incondicionada a la pretensión de la actora. Manifiesta que los honorarios de su letrada patrocinante correrán por su exclusiva cuenta y solicita se lo exima de abonar costas a la contraria. En igual presentación la Dra. Silvia Nélide Ramos de Ortiz y la actora Marta Alejandrina Rubio Vda. de Matías prestan conformidad.

**XXII.-** Por providencias del 04/07/2005 (fs. 329) y del 10/08/2005 (fs. 330) se declara la rebeldía de Teresa Isabel Matías, se ordena cursar nuevo traslado a Nilda Isabel Matías y se dispone correr traslado de la demanda a los herederos de Enrique Matías y a la demandada Olga Matías, mediante edictos.

La cédula de notificación dirigida a Matías Nilda Isabel fue notificada el 05/09/2005 (conf. fs. 333 vta.).

En fecha 13/09/2005 (fs. 340/347) se apersona Nilda Isabel Matías domiciliada en Pje. Lamadrid n° 1029 B° José Hernández, contesta demanda en casi idénticos términos que Blanca Rosa Matías de García (el 22/10/2004, a fs. 249/258), solicitando su rechazo con costas. Niega todos y cada uno de los hechos invocados por la actora y la documentación acompañada.

Manifiesta que la presente acción constituye una verdadera tentativa de apropiación o enriquecimiento ilícito. Cuenta que los coherederos del hoy difunto Néstor Marcelo Matías, por razones puramente humanitarias y en virtud de su apremiante situación económica, permitieron que él y su familia, a la muerte de su legítima titular, ocuparan la propiedad como tenedores precarios de la cosa y hasta que su acuciante realidad cambiara, lo que luego se agravó en ocasión de su fallecimiento, permitiéndoles a su viuda e hijos iguales beneficios.

Aclara que si realizó mejoras o pago de servicios, los fue en su exclusivo interés, por lo que no constituyen actos materiales posesorios. Asegura que jamás la actora ocupó el inmueble con ánimo de dueña, y si esa fuera su voluntad interna, jamás la puso en su conocimiento o contradicción.

Refieren que jamás fue su voluntad desprenderse o abdicar sus derechos sobre el fundo ni permitir que fuera definitivamente adquirido por la accionante.

Dice que con fecha 27/06/1990 remitió CD a la actora solicitándole que decidiera acerca de la situación del inmueble y que nada contestó. Añade que la ocupación de la actora no puede llamarse pacífica e incontradicta, ya que siempre se opusieron a que tenga el inmueble a título de dueña.

Explica que está expresamente reconocido en la demanda que la accionante ocupa el inmueble en calidad de heredera de su marido, a su vez heredero de la legítima propietaria del fundo.

Cita el art. 2353 del CC, en cuanto prevé que “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 propietarios de la cosa, continúa poseyendo como tal, mientras que 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”.

Expresa que quien inició su relación real como tenedor, persiste de esa manera hasta que se acredite que se transformó en poseedor. Agrega que la mutación de la causa o título, no se reduce a un acto de voluntad o al transcurso del tiempo, sino que debe mediar un acto de entidad suficiente para modificarlo.

Invoca doctrina y jurisprudencia que considera aplicable.

Asegura que la causa de la ocupación de la actora lo es en su calidad de heredera del coheredero de la titular dominial del inmueble y su ingreso se debió a la complacencia de esta última sin ceder ni conceder derechos de dueño sobre la cosa, por lo cual su título es de tenedora del inmueble.

Sostiene que los sucesos que describe la actora son puro voluntarismo, incapaces de mutar la calidad de su ocupación sobre el inmueble.

Invoca el art. 2458 CC (actos eficientes para intervertir). Señala que la actora no ha intervertido el título de su ocupación, pues no son actos acordes a los requerido por el art. citado, el pago de impuestos y servicios o el arreglo del inmueble, desde que jamás fueron opuestos con tal intencionalidad capaz de provocar una contradicción entre partes, siendo esta la primera noticia que

tienen del cambio de animus de la actora.

Por último, ofrece pruebas y hace reserva del caso federal. Asimismo, desconoce y niega autenticidad a la totalidad de la documental ofrecida y adjuntada por la accionante.

**XXIII.-** Corrido traslado de la carta documento presentada por Nilda Isabel Matías, en fecha 26/09/2005, lo contesta la actora negando la autenticidad de la misma y que la codemandada hubiera remitido CD en fecha 27/06/1990, ni en ninguna otra oportunidad (fs. 357/358).

Mediante presentación del 26/09/2005 (fs. 356) la actora acompaña publicación de edictos en el Boletín Oficial de Tucumán (fs. 349/351), cédula dirigida a Matías María Elvira, notificada el día 02/09/2005 (fs. 354 vta.) y cédula dirigida a Matías Liliana, notificada el día (fs. 355 vta.).

En fecha 03/04/2006 (fs. 366) la accionante acompaña cédula ley 22172 dirigida a Teresa Isabel Matías (declaración de rebeldía), notificada el 17/02/2006 (fs. 361 vta.) y publicación en Boletín Oficial de Bs. As. -citación a Olga Matías- (fs. 365).

**XXIV.-** Por proveído del 06/04/2006 (fs. 367) ante la incomparecencia de Olga Matías, se hace efectivo el apercibimiento y se designa al Defensor Oficial de Ausentes de la IV Nom. para que la represente en este proceso.

Es así que, el 19/05/2006 (fs. 368/370) se presenta el Defensor Oficial de la IV° Nom. Roberto Paz, y contesta demanda en representación de la heredera Olga Matías, ausente. Realiza la negativa de rigor.

Refiere que a fs. 226 corre agregada CD por la cual su representada informa a la hoy actora sobre la decisión de poner a la venta el inmueble de autos, y que dicha misiva nunca fue debidamente contestada, confirmando de ese modo, las afirmaciones contenidas en la misma, en forma tácita.

Sostiene que de ello surge que la accionante ocupa el inmueble en calidad de tenedora, ya que si verdaderamente dice poseer con animus domini, debió contestar la mencionada CD, negando las afirmaciones y ratificando su condición de propietaria, interviniendo así el título en contra de los titulares (art. 2458 CC).

Invoca el art. 3989 CC referido a la interrupción de la prescripción, considerando que la CD constituye un verdadero acto interruptivo de la prescripción invocada por la accionante, en virtud de que esta última ha reconocido tácitamente que los firmantes de la misiva revisten el carácter de propietarios del inmueble que se intenta prescribir, ya que el acto de “poner en venta dicha propiedad” constituye un acto de disposición propio de los titulares del mismo.

Afirma que la CD invocada (repcionada en el año 1990) ha producido la interrupción de la posesión invocada por la actora, por lo que solo le resta iniciar una nueva posesión a partir del año 1990, la cual a la fecha de hoy -mayo de 2006- no resulta suficiente para cumplir con el término exigido por ley para la promoción de la acción de prescripción adquisitiva.

En conclusión, señala que habiéndose demostrado la calidad de tenedora de la actora, como así también el carácter interruptivo de la carta documento mencionada, solicita se rechace la presente acción con imposición de costas.

**XXV.-** Por providencia del 07/07/2006 (fs. 372) se ordena la apertura a prueba por el término de 20 días.

El Juzgado Electoral informa que la ciudadana María Elvira Matías DNI 17.752.438 registra domicilio en Bartolomé Mitre n° 445 de la ciudad de Famallá (fs. 378 vta.)

En fecha 03/10/2007 (fs. 396) el abogado patrocinante de la demandada Nilda Isabel Matías, Dr. Luis Fernando Ruiz Torres, renuncia a su patrocinio letrado.

**XXVI.-** El 23/11/2007 (fs. 403) se presenta el Dr. Miguel Jorge Pérez Supervielle como apoderado de la Sra. Blanca Rosa Matías. Acompaña Poder General para Juicios.

**XXVII.-** En autos se han ofrecido y producido las siguientes pruebas, según informe de la Actuaría de fecha 06/03/2008 (fs. 517): Actora: Instrumental- Informativa: producida; Confesional: producida; Testimonial: producida; Reconocimiento Judicial: producida. Demandada Blanca Rosa Matías: Instrumental- Informativa: parcialmente producida (faltan oficios); Pericial caligráfica: parcialmente producida (posteriormente producida). Codemandada Olga Matías (ausente): Instrumental: producida.

De manera posterior a la acumulación de los cuadernos de prueba, el perito calígrafo presenta informe pericial en fecha 03/08/2011 (fs. 631/638).

**XXVIII.-** Por decreto del 29/10/2010, en atención al informe producido por la Oficina de Casillero de Notificaciones (letrada Palacio Ana Sofía se encuentra inactiva desde el 27/05/2010), se intima al poderdante a apersonarse en autos. Asimismo, se suspenden los términos procesales (fs. 599).

El 08/11/2010 (fs. 603) la parte actora se presenta con el patrocinio del Dr. Luis Palacio. Luego acompaña Poder General para Juicios (fs. 613).

El 09/11/2010 (fs. 604) se reabren los términos suspendidos. El 09/11/2011 se ponen los autos para alegar.

En fecha 15/12/2011 (fs. 654) la abogada patrocinante del Sr. José Damaso Matías, solicita la suspensión de los términos procesales, al haber tomado conocimiento de que su representado ha fallecido. Por lo que el 20/12/2011 (fs. 655) se suspenden los términos procesales.

El 27/04/2015 la actora acompaña acta de defunción de José Damaso Matías (fs. 673).

En efecto, el 19/06/2015 (fs. 677) se reabren los términos procesales.

El 05/06/2017 (fs. 696) la actora solicita autos a la vista.

El Colegio de Abogados, el 23/10/2017, informa que el letrado Luis Horacio Custodiano se encuentra inscripto en el Colegio de Abogados desde 28/05/2007, y suspendido en el ejercicio de la profesión desde 02/12/2013 por falta de pago de la cuota anual, situación que mantiene hasta la fecha.

**XXIX.-** Mediante presentación del 20/09/2018 (fs. 710) se presenta el Sr. Néstor Marcelo Matías DNI 27.809.437, con domicilio en calle Rivadavia n° 449 Famaillá, a través de su abogado apoderado Dr. Agustín Sortheix, y acompaña escritura de Cesión de Acciones y Derechos Litigiosos n° 200 de fecha 13/08/2018, pasada ante el Esc. José Luis Delgado (registro n° 70), por la cual Marta Alejandrina cede y transfiere a favor de Rubio Néstor Marcelo Matías la totalidad de las acciones y derechos litigiosos que le correspondan o pudieren corresponderle emergentes de los autos caratulados Rubio Marta Alejandrina c/ Herederos de Segunda Victoriana Castillo s/ prescripción adquisitiva, Expte. n° 3454/02, que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nom., sobre el inmueble ubicado en calle Rivadavia entre Belgrano y San Martín de la ciudad de Famaillá, que mide 10 m de frente por 30 m de fondo y linda al Norte y al Oeste: Luis María Ocaranza; Sud: calle Rivadavia; Este: Lote n° 1 de Antonio Cornejo. Nomenclatura Catastral: Padrón 177982, Mat. Cat. y n° de orden: 6265/1495, Circ. I, Secc. A, M/L 12, Parc. 1 G; inscripto en

el Registro Inmobiliario en la Mat. Reg. F-02761 (Famaillá) a nombre de Segunda Victoriana Castillo. Se deja asentado que le corresponden a la cedente por la posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde antes del año 1979 (fs. 703/704).

Por providencia del 03/10/2018 (fs. 712) se tiene al presentante como cesionario de las acciones y derechos de la actora, y se corre vista de la cesión a los deudores cedidos.

El 10/10/2018 se recaratulan los presentes autos (fs. 714).

Por sentencia del 08/11/2023 se resuelve: "I) TENER POR CESIONARIO a Néstor Marcelo Matías, DNI N° 27.809.437, con domicilio en calle Rivadavia n° 449, Famaillá, Tucumán, por cesionario de las acciones y derechos litigiosos que corresponden a la Sra. Marta Alejandrina Rubio, DNI N° 5.416.547, con igual domicilio que el cesionario (...)".

**XXX.-** En presentación del 15/05/2024 obra mandamiento en el que se da cuenta acerca de la instalación del cartel Acordada 381/16, el día 13/05/2024.

En actuación del 24/07/2024 se encuentra acta de inspección ocular realizada el día 23/07/2024, por el Juzgado de Paz de Famaillá, con el siguiente resultado: " (...) nos constituimos en el domicilio indicado sito en calle Rivadavia n° 449. En el inmueble somos atendidos por el Sr. Matías Nestor Marcelo DNI: 27809437, quien nos informa que habita en ese domicilio en calidad de Dueño ya que vive allí desde que nació; no relata que en esa casa vivía su padre (Matias Nestor Marcelo fallecido el 24 de octubre de 1989), casado con la Sra Marta Alejandrina Rubio (fallecida el 22 de enero de 2024). Al consultarle por los papeles que puedan dar fe de lo que nos comenta, nos dicen que tiene hijuelas que las tiene su abogado. La propiedad cuenta con dos locales comerciales con una dimensión de 4 por 4 metros cada una, un living comedor de 4 por 6 metros, cuenta con tres dormitorios de 4 por 4 metros, un baño instalado de 3 por 3 metros, la casa de encuentra en buen estado de conservación e higiene, ella cuenta en su totalidad con piso de cerámico y techo de losa y chapa de zinc, por último la propiedad cuenta con un fondo de 8 por 6 metros (...)".

La Sra. Agente Fiscal de la 1° Nom. ha emitido dictamen, mediante presentación del 05/08/2024, pronunciándose por la admisión de la acción.

Practicada planilla fiscal, el 19/09/2024 la parte actora repone la misma.

En consecuencia, por proveído del 23/09/2024 se han llamado los autos para sentencia, encontrándose los presentes en condiciones de emitir pronunciamiento.

## **CONSIDERANDO:**

### ***I.- La litis***

a) Marta Alejandrina Rubio Vda. de Matías, DNI 5.416.547 inicia juicio de prescripción adquisitiva veintañal, respecto del inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 449 de la ciudad de Famaillá; en contra de los herederos de Segunda Victoriana Castillo: José Damaso Matías, Nilda Medina, María Elvira Matías, Liliana Matías, Jesús Alberto Matías, Blanca Rosa Matías, Olga Matías, Chavela Matías, José Enrique Aguilera, y Enrique Matías.

Manifiesta que mediante escritura n° 706 del 15/12/1976, pasada por ante el Esc. Javier Carlos Sabino Guzmán (registro n° 15), la Sra. Segunda Victoriana Castillo adquirió del Sr. Francisco Martínez, un inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 449 de la ciudad de Famaillá: sobre calle Rivadavia, entre las calles Belgrano y San Martín, compuesto de 10 m de frente por 30 m de fondo, que linda al Norte y Oeste con demás terrenos del vendedor Luis María Ocaranza, al Sur con calle

Rivadavia y al Este con lote n° 1 que fue del vendedor, hoy Antonio Cornejo (conf. escritura referida).

Refiere que, como se acredita con informe del Registro Inmobiliario, el inmueble se encuentra inscripto en dicha repartición bajo la Matrícula F-02761, Nomenclatura Catastral: Padrón Inmobiliario n° 177.982, Mat. Cat. n° 6265/1495, Circ. I, Secc. A, M/L 12, P. 1G.

Cuenta que en fecha 05/11/1965 contrajo matrimonio con Néstor Marcelo Matías. Agrega que su difunto marido era hijo de la Sra Segunda Victoriana Castillo, y a partir del mismo año de la compra del inmueble (1976), el matrimonio fijó el lugar de residencia definitiva en el inmueble de calle Rivadavia n° 449 Famaillá, lo cual se convino por propia voluntad de su suegra (titular dominial).

Indica que allí nació su hijo menor, Néstor Marcelo Matías, y crecieron y se educaron también sus hijos mayores: Julio César Matías y Claudia Marta del Valle Matías.

Afirma que a partir del año 1979, en que ocurrió el fallecimiento de la Sra. Segunda Victoriana Castillo, con su marido comenzaron a hacerse cargo del pago de los impuestos y servicios que pesan sobre el inmueble. Detalla los pagos realizados.

Manifiesta que la posesión sobre el inmueble de la litis, iniciada desde el fallecimiento de Segunda Victoriana Castillo (año 1979), jamás ha sido molestada ni turbada por contradictor alguno; e incluso los herederos de la titular dominial jamás han ejercido acto posesorio alguno.

Asegura que desde hace más de 20 años ejerce la posesión del inmueble en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida a título de dueña, habiendo ejecutado actos posesorios típicos que no dejan lugar a dudas sobre el animus domini. Añade que hay conductas y hechos que exteriorizan la existencia y ejercicio de actos que no son comunes a una simple ocupación, sino propios y exclusivos de la posesión propiamente dicha.

Continúa diciendo que con el transcurso del tiempo fue invirtiendo el dinero que era necesario para reparar, mantener y remodelar las distintas estancias de la casa. Menciona alguna de las mejoras que se efectuaron.

En cuanto a la exclusión de la posesión de los condóminos, reitera que ha ejercido la posesión del inmueble por más de 20 años, en forma quieta, pacífica, ininterrumpida, pública y continuada, sin que nadie se opusiera a la misma, de tal manera que se reúnen los requisitos necesarios para usucapir.

Explica que para producir el cambio de la causa -possessionis- es menester no solo el animus domini sino también la realización efectiva de actos capaces por sí mismos de operar tal exclusión, de manera que el excluido se vea en la necesidad de oponerse para impedir la usucapión. Entiende que los extremos se encuentran acreditados y que serán corroborados en la etapa probatoria.

**b)** Librados los oficios de rigor, la Dirección General de Catastro informa que al inmueble le corresponden los siguientes datos: Circ. I, Secc. A, Manz. o Lám. 12, Parc. 1G, Padrón 177982, Mat./Orden 5265/1495, ubicado en calle Rivadavia n° 449, Dpto. Famaillá, Superficie 300 m2, Linderos: Norte: Parcela 1, Sud: Calle Rivadavia, Este: Parcela 1C, y Oeste: Parcela 1F. Asimismo, acompaña valuación fiscal, figurando como propietarios o poseedor s/ Catastro la Sra. Castillo Segunda Victoriana.

Posteriormente, el organismo da cuenta de que el inmueble no es propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

Por su parte el Registro Inmobiliario de la Provincia, el 30/10/2003, remite copia certificada del asiento registral F-2761, del cual surge que el titular registral del inmueble ubicado en calle Rivadavia s/n°, entre calles Belgrano y San Martín de la ciudad de Famaillá, está a nombre de Castillo Segunda Victoriana L.C. 1.164.090, por compra mediante Escritura n° 706 del 15/12/1976, Registro n° 15, Entró 534 del 13/01/1977.

c) El Juzgado Civil en Familia y Suc. de la II° Nom. remite copia certificada de la declaratoria de herederos del 25/02/1983 dictada en los autos “Castillo de Matías Segunda Victoriana s/ sucesión”, por la cual se declaró herederos de la causante a Oreste Matías, Jesús Alberto Matías, José Damaso Matías, Elsa Lilia Matías, Olga Matías, Teresa Isabel Matías, Néstor Marcelo Matías, Enrique Matías y Blanca Rosa Matías, en el carácter de hijos matrimoniales, y a Nilda Isabel Matías y Ángel César Matías, en el carácter de nietos, en representación de su padre premuerto Julio César Matías, hijo matrimonial del causante.

Por su parte, la actora realiza aclaraciones al respecto: - Oreste Matías ha fallecido, por ello cita a su única hija María Elvira Matías. - Jesús Alberto Matías ha fallecido, por se cita a sus hijos Liliana Matías y Jesús Alberto Matías. - Néstor Marcelo Matías también fallecido (cónyuge de la actora).

De esta manera, los herederos citados fueron:

- 1- María Elvira Matías (única hija de Oreste Matías): declarada rebelde el 11/11/2004 (fs. 289).
- 2- Liliana Matías (hija de Jesús Alberto Matías): declarada rebelde el 11/11/2004 (fs. 289).
- 3- Jesús Alberto Matías (hijo de Jesús Alberto Matías): El 20/10/2004 (fs. 226) se apersona y formula allanamiento incondicional a las pretensiones deducidas en la demanda, solicitando se lo exima de las costas.
- 4- José Damaso Matías: En un primer momento (fecha 22/10/2004, fs. 238/240), contesta demanda e interpone excepción de falta de acción. Posteriormente, el 08/06/2005 (fs. 326), desiste del derecho ejercido en lo que hace a la contestación de la demanda e interposición de la excepción de falta de acción; y se allana en forma lisa, total, expresa e incondicionada a la pretensión de la actora.
- 5- Elsa Lilia Matías: El 19/04/2005 (fs. 300) formula allanamiento con pedido de exención de costas.
- 6- Olga Matías: el 19/05/2006 (fs. 368/370) se presenta el Defensor Oficial de la IV° Nom. Roberto Paz, y contesta demanda en representación de la heredera Olga Matías, ausente.

Refiere que a fs. 226 corre agregada CD por la cual su representada informa a la hoy actora sobre la decisión de poner a la venta el inmueble de autos, y que dicha misiva nunca fue debidamente contestada, confirmando de ese modo, las afirmaciones contenidas en la misma, en forma tácita.

Sostiene que de ello surge que la accionante ocupa el inmueble en calidad de tenedora, ya que si verdaderamente dice poseer con *animus domini*, debió contestar la mencionada CD, negando las afirmaciones y ratificando su condición de propietaria, interviniendo así el título en contra de los titulares (art. 2458 CC).

Invoca el art. 3989 CC referido a la interrupción de la prescripción, considerando que la CD constituye un verdadero acto interruptivo de la prescripción invocada por la accionante, en virtud de que esta última ha reconocido tácitamente que los firmantes de la misiva revisten el carácter de propietarios del inmueble que se intenta prescribir, y de que el acto de “poner en venta dicha propiedad” constituye un acto de disposición propio de los titulares del mismo.

Afirma que la CD invocada (repcionada en el año 1990) ha producido la interrupción de la posesión invocada por la actora, por lo que solo le resta iniciar una nueva posesión a partir del año 1990, la cual a la fecha de hoy -mayo de 2006- no resulta suficiente para cumplir con el término exigido por ley para la promoción de la acción de prescripción adquisitiva.

En conclusión, solicita se rechace la presente acción con imposición de costas.

7- Teresa Isabel Matías: declarada rebelde el 04/07/2005 (fs. 329).

8- Enrique Matías: El 19/04/2005 (fs. 324) se apersonan Luisa del Valle Matías, Olga Estela Matías, Rafaela Victoriana Matías, María de los Ángeles Matías, Clara Ángela Matías y César Enrique Matías, en el carácter de herederos Enrique Matías, y se allanan a la pretensión de la actora, solicitando se los exima del pago de costas. Acompañan actas de defunción y de nacimiento.

9- Blanca Rosa Matías: El 22/10/2004 (fs. 249/258) contesta demanda. Manifiesta que la acción constituye una verdadera tentativa de apropiación o enriquecimiento ilícito. Cuenta que los coherederos de Néstor Marcelo Matías (hoy difunto, falleció el 24/10/1989), por razones puramente humanitarias y en virtud de su apremiante situación económica, permitieron que él y su familia, a la muerte de su legítima titular, ocuparan la propiedad como tenedores precarios de la cosa. Asegura que jamás la actora ocupó el inmueble con ánimo de dueña, y si esa fuera su voluntad interna, jamás la puso en su conocimiento o contradicción. Dice que con fecha 27/06/1990 remitieron CD a la actora solicitándole que decida acerca de la situación del inmueble, ya que era y sigue siendo su intención venderla. Añade que la actora nada contestó, por lo que conforme al art. 919 y cc del Código Civil, su silencio implica el reconocimiento de sus derechos y la calidad de precarista que ostentó y sigue ostentando la contraria.

Explica que está expresamente reconocido en la demanda que ocupa el inmueble por el hecho de haber sido esposa de Néstor Marcelo Matías, y los hijos de éstos por derecho de representación de su padre premuerto, es decir, que todos estos continúan en el carácter de meros tenedores precarios de la cosa.

Cita el art. 2353 del CC, en cuanto prevé que “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 que 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”. Expresa que quien inició su relación real como tenedor, persiste de esa manera hasta que se acredite que se transformó en poseedor.

Asegura que la causa de la ocupación de la actora lo es en su calidad de esposa del coheredero de la titular dominial del inmueble y su ingreso se debió a la complacencia de esta última sin ceder ni conceder derechos de dueño sobre la cosa. Señala que la actora no ha intervertido el título de su ocupación.

10- Nilda Isabel Matías (hija de Julio César Matías): Se presenta el 13/09/2005 (fs. 340/347) y contesta demanda en iguales términos que Blanca Rosa Matías de García.

11- Ángel César Matías (hijo de Julio César Matías): El 10/11/2004 (fs. 286) manifiesta expreso allanamiento a la demanda deducida y solicita eximición de costas.

A su vez, el 09/11/2004 (fs. 280) se presentan Néstor Marcelo Matías, Julio César Matías y Marta Claudia del Valle Matías, en el carácter de hijos de Néstor Marcelo Matías (cónyuge de la actora), y se allanan en forma total, expresa e incondicionada a la pretensión de Marta Alejandrina Rubio y solicitan se los exima del pago de costas. Acompañan actas de nacimiento legalizadas.

d) Por otro lado, el 20/09/2018 (fs. 710) se presenta el Sr. Néstor Marcelo Matías DNI 27.809.437, con domicilio en calle Rivadavia n° 449 Famaillá, a través de su abogado apoderado Dr. Agustín Sortheix, y acompaña escritura de Cesión de Acciones y Derechos Litigiosos n° 200 de fecha 13/08/2018, pasada ante el Esc. José Luis Delgado (registro n° 70).

En efecto, por sentencia del 08/11/2023 se resuelve: “I) TENER POR CESIONARIO a Néstor Marcelo Matías, DNI N° 27.809.437, con domicilio en calle Rivadavia n° 449, Famaillá, Tucumán, de las acciones y derechos litigiosos que corresponden a la Sra. Marta Alejandrina Rubio, DNI N° 5.416.547, con igual domicilio que el cesionario (...)”.

## ***II.- Ley aplicable***

A partir del 01/08/2015 ha entrado en vigencia el Código Civil y Comercial Unificado de la Nación (CCCN), no obstante ello en el caso en el que pretende adquirir el dominio mediante prescripción larga, y sin perjuicio de lo dispuesto por el art. 1909 del Código Civil y Comercial, corresponde aplicar la ley vigente al momento que comenzó a ejercerse la posesión del bien, puesto que las leyes, en principio, no se aplican retroactivamente, y que este supuesto no se encuentra entre los específicamente determinados por la ley a manera de excepción (art. 7, Código Civil y Comercial).

## ***III.- Encuadre Jurídico: Prescripción adquisitiva***

Resulta necesario dejar sentado los presupuestos que serán necesarios para la procedencia de la acción, a fin de un análisis metódico y ordenado de la cuestión traída a estudio.

En primer término, cabe recordar que el derecho de propiedad se encuentra garantizado constitucionalmente en los arts. 14 y 17 de nuestra Carta Magna, los que consagran, respectivamente, el derecho a usar y disponer de la propiedad y su inviolabilidad. Así también, resultan de aplicación Tratados Internacionales de jerarquía constitucional enumerados en el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, en lo pertinente, Art. XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y Art. 21 Convención Americana sobre Derechos Humanos, llamada Pacto de San José de Costa Rica.

A esto debe agregarse que, en forma concordante, el art. 2510 CC enuncia: “El dominio es perpetuo, y subsiste independiente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad”.

De esta inteligencia, se infiere que el derecho real de dominio se encuentra revestido de un marco de perpetuidad, exclusividad y absolutidad.

Frente a estos caracteres, corresponde ver bajo qué circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley”. Es decir, que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditándose la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (cfr. arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y cts. del CC). Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones, o si las hubiera, debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el

poseedor conforme lo dispone el art. 3866 del CC y queda sin efecto en los supuestos del art. 3987 CC, es decir, cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

A su vez, cabe tener presente que por encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes, la actora deberá cumplir fehacientemente los extremos exigidos por ley, de modo tal que lleven al órgano jurisdiccional a un inexorable, pleno e ineludible convencimiento de la situación de hecho para obtener la declaración judicial de adquisición de dominio. De ahí que será una carga procesal del accionante la prueba de la posesión y sus elementos constitutivos (*corpus y animus*), su carácter público, pacífico, continuo e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley (cfr. Claudio M. Kiper y Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed. Rubinzal- Culzoni, 2017, pág. 279).

Asimismo, a los requisitos mencionados se deberán adicionar las exigencias de la ley n° 14.159, que aluden a una clara individualización del inmueble pretendido, un correcto contradictorio con quien resulte titular del derecho de dominio y una estricta apreciación de las pruebas.

#### ***IV.- Análisis del caso traído a estudio***

Bajo estas precisiones se analizará el caso traído a estudio.

##### ***A) Aclaración preliminar***

Previo a continuar con el análisis del caso y, a fin de arrojar mayor claridad a la cuestión, resulta necesario explicar que la actora primigenia en estos autos fue la Sra. Marta Alejandrina Rubio Sr. Roberto, quien fue parte en el proceso hasta el 20/09/2018, fecha en que se presentó su hijo Néstor Marcelo Matías DNI 27.809.437, acompañando escritura de Cesión de Acciones y Derechos Litigiosos n° 200 de fecha 13/08/2018, pasada ante el Esc. José Luis Delgado (registro n° 70).

Luego por sentencia del 08/11/2023 se resolvió tener por cesionario a Néstor Marcelo Matías de las acciones y derechos litigiosos que corresponden a la Sra. Marta Alejandrina Rubio.

Por lo antedicho, en el análisis de la pretensión y de las pruebas producidas se hará referencia a la actora primigenia Marta Alejandrina Rubio y su continuador.

##### ***B) Individualización del inmueble a prescribir***

El inmueble ha sido individualizado mediante Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 38567 del año 2002, aprobado por la Dirección General de Catastro en Expte. n° 9757-M-02, que identifica al inmueble de la siguiente manera: a nombre de Marta Alejandrina Rubio DNI 5.416.547, Depto: Famaillá ant. y actual; Lugar: ciudad de Famaillá, Calle: Rivadavia n° 449, Prov.: Tucumán; Nomenclatura Catastral: Padrón 177982, Matrícula 6265, Orden 1495, Circ. I, Secc. A, M: 12, P: 1 G; Superficie según mensura: 365.4645 m<sup>2</sup>; Inscrip. en el Registro Inmobiliario: en la DGC está inscrita a nombre de Castillo Segunda Victoriana, Matrícula Registral F-02761; Medidas: del pto. A-B: 9.99 m, B-C: 39.41 m, C-D: 8.56 m, D-A: 39.40 m; que linda al Norte con Lucía Ocaranza, al Sur con Calle Rivadavia, al Este con Luis Cornejo y al Oeste con Alberto Gerez.

El plano ha determinado con exactitud superficie, medidas y linderos del terreno a usucapir, por lo que la parte actora ha cumplido con la individualización del inmueble en los términos del art. 24 ley 14.159.

### C) Individualización del titular de dominio

El Registro Inmobiliario de la Provincia ha remitido copia certificada del asiento registral F-2761, del cual surge que el inmueble ubicado en calle Rivadavia s/n°, entre calles Belgrano y San Martín de la ciudad de Famaillá, está a nombre de Castillo Segunda Victoriana L.C. 1.164.090, por compra mediante Escritura n° 706 del 15/12/1976, Registro n° 15, Entró 534 del 13/01/1977.

Por su parte, en la Dirección General de Catastro también figura a nombre de Castillo Segunda Victoriana.

Además, conforme se ha detallado anteriormente, han sido notificados de la presente acción los herederos de Segunda Victoriana Castillo de Matías.

Lo expuesto muestra que el inmueble pretendido ha sido debidamente individualizado y que el contradictorio ha quedado debidamente conformado, en cumplimiento con el art.24 inc.a de la ley 14.159.

### D) Apreciación de las pruebas

En esta instancia es preciso recordar que habida cuenta que 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, de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, es decir, la que resulta de la combinación de pruebas simples, que aisladamente no hacen prueba por sí mismas pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (Claudio Kiper- Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed.Rubinzal-Culzoni, 2017, p.357). Bajo esas premisas se evaluará la prueba traída a juicio.

Así, para obtener la declaración judicial de adquisición de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 CC, quien acciona debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Por tanto, debe producir prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos (el *corpus* y el *animus*).

Además, no debe perderse de vista que el allanamiento del demandado no exime al actor de la carga de probar sus afirmaciones y al juez de dictar su sentencia de acuerdo a los hechos alegados y probados (cfr. CCCC Sala II, Alderete Toro María Celeste y otro s/ prescripción adquisitiva” Expte: 271/16. Sent. n° 246. Fecha: 30/05/2019).

La prueba en autos consiste en:

#### De la actora cedente (Marta Alejandrina Rubio de Matías)

##### \* Instrumental

- Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 38567, aprobado por la Dirección General de Catastro en Expte. n° 9757-M-02.

- 24 fotografías a color de distintas partes de la casa

- Escritura n° 706 del 18/12/1976 de venta de inmueble, pasada por ante el Esc. Javier Carlos Sabino Guzmán (registro n° 15), otorgada por Francisco Martínez, a favor de Segunda Victoriana Castillo, por la cual vende un inmueble ubicado en la ciudad de Famaillá, sobre calle Rivadavia entre las calles Belgrano y San Martín, compuesto de 10 m de frente por 30 m de fondo, que linda al Norte y Oeste con demás terrenos del vendedor Luis María Ocaranza, al Sud con calle Rivadavia y al Este

con lote n° 1 que fue del vendedor (hoy Antonio Cornejo). Nomenclatura Catastral: Padrón 177982, Matrícula 6265, Orden 1495, Circ. I, Secc. A, M: 12, P: 1 G; Sup.: 300 m2. Se deja constancia de que le corresponde al vendedor por compra que hizo a Luis María Ocaranza mediante escritura n° 671 del 04/06/1957, pasada por ante el Esc. Julio Alberto García Aráoz. L. La compradora declara que se encuentra en posesión real, material y efectiva del inmueble que adquiere. Contiene plano. Copia de escritura.

- Certificado de libre deuda emitido el 03/09/1976, por el cual la Municipalidad de Famaillá certifica que la propiedad empadronada bajo el n° 177982 no adeuda impuesto alguno correspondiente a alumbrado, limpieza, aguas corrientes y servicio de riego; hasta el 31/12/1976.

- Boletas de la Municipalidad de Famaillá- Dirección de Rentas (CISI), años 1983, 1990, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002, a nombre de Castillo Segunda V., respecto del padrón 177982.

- Ticket completado a mano del año 1999, a nombre de Marcelo.

- 02 Presupuestos del corralón "El Progreso".

- Factura de José Cerrajería a nombre de Ardile.

- Facturas de Bercovich, año 1999, para Rivadavia n° 449 Famaillá.

- Remito de Bercovich, año 1998, a nombre de Alerman, Rivadavia 449 Famaillá.

- Factura de transportes Hatim, del año 1999, para el domicilio Rivadavia 449 Famaillá.

- Facturas del corralón "El Amigo", años 1999 y 2000, a nombre de Sleiman Julios César, domicilio: Sarmiento s/n, Famaillá.

- Boletas de EDET, años 1993, 1996, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002, a nombre de Rubio de Matías Marta A., domicilio de suministro: Rivadavia n° 449 Famaillá. Solicitud de servicio a nombre de Rubio de Matías Marta, Rivadavia 449 Famaillá.

- Boletas de Agua y Energía Eléctrica, años 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 y 1993, a nombre de Rubio de Matías Marta A., Domicilio de suministro: Rivadavia n° 449 Famaillá.

- Boletas de la Dirección General de Rentas- Impuesto Inmobiliario, años 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1989, 1990, 1991, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002, a nombre de Castillo Segundo, respecto del padrón 1779682. Intimación de la DGR del 09/12/1991, para regularizar situación tributaria respecto del padrón 177982.

- Boletas de Gas del Estado, años 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 y 1993, a nombre de Matías Néstor M., Rivadavia n° 449 Famaillá.

- Boletas de EDET, años 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002, a nombre de Matías Néstor M., Rivadavia n° 449 Famaillá.

En el expediente:

- Solicitud de informe

- Informe de dominio F-02761.

- Certificado de matrimonio entre Néstor Marcelo Matías y Marta Alejandrina Rubio el 05/11/1965, en Famaillá.

- Acta de nacimiento de Néstor Marcelo Matías (hijo) el 28/02/1980, Famaillá.
- Acta de matrimonio entre Néstor Marcelo Matías y Marta Alejandrina Rubio.
- Acta de nacimiento de Néstor Marcelo (h).
- Tirilla de Mesa de Entradas Civil
- Copia de escrito solicitando "autos a la vista" en los autos Castillo de Matías Segunda Victoriana Expte. 2870/79
- Actuaciones del sucesorio Castillo de Matías Segunda Victoriana s/ sucesión.

\* Informativa

- El Archivo de la Provincia remite copia certificada de la Escritura n° 706, pasada por ante el Esc. Javier Carlos Sabino Guzmán (registro n° 15), de fecha 15/12/1976, de venta otorgada por Francisco Martínez a favor de Segunda Victorina Castillo (fs. 418/420).
- La Dirección General de Rentas de la Provincia remite ficha, de fecha 01/11/2007, del inmueble padrón 177982, Titular: Castillo Segunda Victoriana, Domicilio: Rivadavia n° 449 localidad de Famaillá, con historial de valuaciones desde 1994 hasta 2007, y detalle analítico del impuesto inmobiliario desde 2002 al 2007, figurando como contribuyente Castillo Segunda Victoriana (fs. 426/130).
- La SAT, el 01/11/2007, informa que no brinda el servicio de agua y cloacas al inmueble, por encontrarse fuera del radio servido (fs. 432).
- La empresa GASNOR, el 02/11/2007, informa que figura como titular del servicio de gas correspondiente al inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 449 Famaillá, el Sr. Néstor M. Matías, desde el 17/11/1983 a la fecha, y que dicho servicio no presenta deuda por consumo de gas natural (fs. 433).
- La empresa "Nueva Visión Satelital", el 30/10/2007, contesta que desde el 25/08/1994 presta su servicio en el domicilio de calle Rivadavia n° 449 Famaillá, y se emite facturación mensual a nombre de Rubio Marta Alejandrina, con una antigüedad de 13 años, y que al día de la fecha no registra deuda alguna (fs. 434).
- La Municipalidad de Famaillá- Dirección de Rentas Municipal, el 09/11/2007, hace saber que el inmueble identificado con padrón n° 177982 registra una deuda tributaria acorde al siguiente detalle: Padrón 78976, Cisi: \$66,72, Servicios: \$31,00. Asimismo, informa que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de Castillo Segunda V. con domicilio en calle Rivadavia n° 449 Famaillá y en el mismo se encuentra un local comercial, según inscripción efectuada en la DRM, mediante resolución interna n° 197/05 del 27/07/2005, en el rubro Kiosco, a nombre de Matías Néstor Marcelo (fs. 435).
- La empresa EDET, el 02/11/2007, informa que en el domicilio de calle Rivadavia n° 449 Famaillá existe un servicio n° 54426, dado de alta el 01/01/1996, con titularidad de la Sra. Rubio de Matías Marta A., sin deuda al día de la fecha (fs. 437/438).

\* Confesional

En fecha 09/11/2007, la absolvente Nilda Isabel Matías DNI 11.010.260 ha respondido de la siguiente manera:

1- Es verdad que hace más de 25 años (desde la muerte de su abuela Segunda Victoriana Castillo en el año 1979) que no tiene trato de ningún tipo con la Sra. Marta Alejandrina Rubio: "No es verdad".

2- Es verdad que nunca turbó ni impidió de modo alguno la posesión ejercida por Marta Alejandrina Rubio sobre el inmueble sito en calle Rivadavia n° 449 de Famaillá desde el año 1979: "No es verdad. Si se habló con ella. Quiero aclarar que la casa es una herencia, que son varios los herederos, que ella quedó en préstamo de la casa. Que jamás habló con ninguno que su intención era quedarse con la casa. Y que recién nosotros estamos sabiendo que la intención de ella es quedarse con la casa". La abogada de la actora solicita aclaratoria en el sentido de que es una posición de carácter personal y la absolvente contesta en forma impersonal diciendo "se habló", por lo que solicita que jure la absolvente en forma personal si nunca turbó la posesión como dice el texto de la posición: "Si. De decirle que la casa tiene herederos, que ella trate de solucionar el problema de la casa. Ella jamás habló conmigo. Nunca me insinuó a mí de que la intención de ella era esa" (fs .443).

\* Testimonial

1) El 12/11/2007, ha prestado declaración testimonial el Sr. José Armando Ceballo, DNI n°: 20.159.712, albañil, quien manifiesta que conoce el inmueble sito en calle Rivadavia n° 449 de Famaillá porque ha ido a trabajar en el tema de la construcción. Responde que la dueña es Doña Marta. Respecto a la realización de mejoras en el inmueble, antigüedad de las mismas, y quién las encomendó y quién las llevó a cabo, responde "Si. Porque yo he hecho varias reparaciones en la casa. Las encomendó Doña Marta. La antigüedad no sé, pero calculo que cinco o seis años. A los trabajos los hice yo con otro muchacho que trabaja conmigo". Exhibidas que le fueran al testigo las fotografías reservadas en caja fuerte de Secretaría y que están glosadas al álbum, en una cantidad de 20 fotos, manifiesta que sí se corresponden con el inmueble de calle Rivadavia n° 449 de Famaillá, aclarando que no reconoce una de ellas, que corresponde a un dormitorio". Sobre si es de público y notorio, contesta: "Que la gente que el deponente llevó a trabajar conocen, y que son gente del pueblo". Luego del pedido de aclaratoria por la abogada de la actora, sobre las reparaciones efectuadas en el inmueble, refiere: "Las reparaciones son en los dormitorios, revoque, pintura, levantado tapia en el fondo, un depósito, arreglar los frentes, porton nuevo, ceramicos, y hace poco pintura y levantar la tapia tres metros más en el fondo y el frente que no era asi. Ahora es una peluquería y el almacén está a la par donde se puso frente nuevo, portón y pintura, y se ha levantado el frente también. En el fondo horno, asador y vereda. En el baño que está en el frente tambien se hicieron reparaciones. Cada dos o tres meses hago mantenimiento en esa casa". Por su parte, el apoderado de Blanca Rosa Matías, solicita aclaratorias: 1) Cómo sabe y le consta al testigo que el inmueble no le fué prestado a la Sra. Marta Rubio, a lo que responde: "Porque siempre he arreglado con ella, conozco el almacén desde hace años y siempre ha estado ella allí, siempre me ha buscado ella para hacer los trabajos y me ha pagado ella y el peluquero es vecino mio y el le alquila el local a la señora y le paga a ella. Yo le he hecho una casa para el hijo de ella en El Mollar, y la conozco desde hace cinco o seis años que le he empezado a hacer las obras y siempre ha vivido allí la señora". 2) Cuál es el nombre y apellido de las personas que trabajaron con él en el predio, a lo que contesta: "No sé los apellidos de las personas que trabajaron conmigo en esa casa. trabajó mi hermano, un muchacho de nombre David que vive en Las Tres y cuatro que euda en Famaillá, un muchacho que hizo la pintura de apellido Alderete, a quién conozco por "El Nene", y el muchacho die corralón que lleva los materiales, de nombre Adrián Alvarez". 3) Para que diga si tiene conocimiento de que efectivamente él haya hecho todos los trabajos en el inmueble o si otros operarios lo hicieron también, a lo que señala: "Yo con los ayudantes los hice. Siempre he estado yo al frente de los trabajos. Siempre trabajo con dos muchachos nada más. Siempre tengo que estar al

frente de los trabajos yo”.

### Tacha

El apoderado de Blanca Rosa Matías, Dr. Miguel Perez Supervielle, manifiesta que tacha al testigo por la respuesta dada a la pregunta nro. 3, por cuanto se evidencia que no sabe ni le consta que el inmueble sea propiedad de Doña Marta Rubio al no tener conocimiento de que en la realidad de los hechos este le fue prestado por los herederos de Segunda Victoriana Castillo, al carecer la actora de lugar donde vivir. Agrega que se hace patente que el testigo no sabe ni puede saber a ciencia cierta quién es el titular del inmueble. Corrido traslado a la actora, lo contesta oponiéndose a la misma ya que las respuestas dadas por el testigo tienen exclusiva relación con las tareas desempeñadas por éste en el inmueble de la litis. Menciona que la contraria invoca la representatividad de la voluntad general de los herederos de Segunda V. Castillo cuando de las constancias de autos surge que la mayor parte de ellos se han allanado los términos de la demanda en forma lisa y llana. Agrega que no está en duda la titularidad del inmueble, razón por la cual se inició la demanda de prescripción adquisitiva, sino que con todas las pruebas se acreditará el animus domini ejercido por la Sra. Marta Alejandrina Rubio por más de 25 años.

Así las cosas, corresponde que me pronuncie sobre la tacha planteada, que fue reservada para resolver en esta oportunidad. Para ello se debe tener presente que la impugnación de los testigos para ser procedente debe ser seria, precisa, concreta y probada.

Como se dijo anteriormente, el testigo fue tachado, por no tener conocimiento cierto de que la actora fuese la titular de inmueble de la litis. A lo que cabe decir que el testigo no tiene la obligación de conocer fehacientemente la situación dominial del inmueble de la litis; sumado a que se ha expresado respecto a cuestiones sobre las cuales es presumible que tenga conocimiento. Asimismo, no se han evidenciado contradicciones en sus dichos.

En consecuencia, se rechaza la tacha deducida, precisando que la testimonial será examinada en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

2) El 13/11/2007 ha declarado el Sr. Julio César Sleiman, DNI 8.056.436, productor y asesor de seguros, quien manifiesta que la señora Marta Alejandrina Rubio, actora en autos es madre de su esposa y que no tiene interés personal en el resultado de este litigio. Refiere que conoce el inmueble sito en calle Rivadavia n° 449 Famaillá, “Soy nacido y criado en Famaillá. Lo conozco desde hace más de treinta años que vive ella allí”. Respecto a quién es el dueño del inmueble, responde: “Para mí los dueños son ellos. Mi suegra y su hijo. Ellos viven ahí”. En cuanto a la fecha aproximada de la posesión por parte de la persona reconocida como dueña, dice “Fecha exacta no conozco pero hace más de treinta años que viven ahí”. Cuenta que su suegro ejerció la posesión con anterioridad. Menciona que la persona reconocida como dueña del inmueble de la litis es tenida como tal por toda la comunidad de Famaillá, “Si porque todos la conocen en Famaillá que ella es la dueña”. Sobre si sabe donde nacieron y crecieron los hijos y nietos de la persona reconocida como dueña del inmueble, contesta “Yo lo conozco de ahí de esa propiedad. Se han criado en esa misma casa. Lo sé porque soy del mismo Famaillá nacido y criado allí y uno se conoce todo en el pueblo”. Respecto a las mejoras, responde “Las mejoras que hizo las hizo mi suegra y me encargaba que le comprara material, y yo lo compraba cuando venía a San Miguel de Tucumán. Y las mejoras son un montón”. Afirma que “He comprado cerámicos acá en San Miguel, pegamento, y en Famaillá mismo he comprado cosas como cemento, cal. He comprado cerámicos en el negocio Los Amigos que queda en ruta 38 frente al complejo de Atlético. No recuerdo con exactitud cuales son los otros”. Señala que las compras realizadas, las hizo por cuenta de su suegra que se lo ha encargado. Exhibidas que le fueran al testigo las fotografías reservadas en caja fuerte de Secretaría y que están glosadas al

álbum, en una cantidad de 20 fotos, manifiesta que sí se corresponden con el inmueble de calle Rivadavia n° 449 de Famaillá.

La abogada de la actora, Dra. Ana Sofía Palacio, solicita aclaraciones: 1) Hace cuántos años está casado con la hija de la Sra. Marta Alejandrina Rubio y hace cuánto frecuenta la casa de la actora: “Estoy casado hace doce o trece años más o menos, creo que en 1994. Y frecuento la casa hace dieciséis o diecisiete años, cuando uno de los hijos arreglaba motos y yo iba antes de casarme con ella”. 2) Especifique qué tipos de mejoras: “Las mejoras que hizo son una cocina, en los dormitorios, al frente también hizo mejoras, en la parte del fondo de la casa se hicieron paredes, el piso incluso y lavadero. Mejoras hizo en toda la casa”.

Por su parte, el letrado Miguel Perez Supervielle como apoderado de Blanca Rosa Matias también solicita aclaratorias: 1) Con quién vivía su suegra en el inmueble hace más de treinta años: “Vivía con su marido y sus hijos. Vivía su suegro también. Los conozco hace más de treinta años. Vivía el matrimonio Matias con mi suegra”. 2) Si sabe y le consta que una vez que murió su suegro, su suegra cambió de actitud respecto de la forma en que ocupaba el inmueble, o lo siguió habitando de la misma manera: “Yo a ellos prácticamente cuando él murió no tiene relación ninguna con mi suegra los conocía nada mas pero sabía que seguía viviendo ella mi suegra nada más allí”. 3) Diga cómo sabe y le consta que a su suegra, la casa no le fue prestada por los herederos que tienen derecho a ella: “Desconozco eso yo, Si le han prestado o no. Para mi la dueña es mi suegra”.

### Tacha

El letrado apoderado de Blanca Rosa Matias tacha al testigo en su persona por tener un evidente interés en el resultado del juicio, ya que en la hipótesis de prosperar la demanda se beneficiaría directamente la madre de su mujer y también el deponente. Asimismo, lo tacha en sus dichos, por cuanto tiende con sus declaraciones a favorecer a la madre de su mujer. Afirma que la parcialidad absoluta del testigo lo descalifica como tal.

Corrido traslado, la parte actora se opone a la tacha efectuada, por cuanto el parentesco no basta por sí solo para inclinar al testigo para apartarse deliberadamente de la verdad. Explica que la índole de las preguntas que se le han formulado y las respuestas dadas por él sólo pueden tener asidero en la vinculación del testigo con la familia, ya que justamente es este vínculo lo que concede valor al testimonio.

Ahora bien, para el caso es preciso tener en cuenta que el art. 365 del CPCCT ley 6176 establecía que “no podrán ser ofrecidos como testigos el cónyuge, aunque estuviera separado legalmente, y los consanguíneos o afines, en línea recta y en la colateral hasta el cuarto grado, de las partes, salvo que el juicio versara sobre cuestiones de estado, o de familia, de separación personal de los cónyuges, o se tratara de reconocimiento de firmas”. De tal manera que, encontrándose probado en autos (por los propios dichos del testigo) que Julio César Sleiman es yerno de la actora, corresponde receptar la tacha interpuesta, por estar comprendido dentro de la exclusión prevista por el artículo invocado.

3) El 14/11/2007, ha prestado declaración testimonial Víctor Gabriel Gimenez, DNI 20.160.400, empleado policial, quien manifiesta que vive en Barrio 20 Viviendas casa n° 7 -Pueblo Tte. Berdina desde hace veinte años y que anteriormente vivía en Famaillá. Dice conocer el inmueble de la litis desde hace 20 años porque anteriormente vivía en Famaillá. Afirma que la dueña del inmueble es la Sra. Marta Rubio, ya que siempre la ha visto ahí. Respecto a la fecha aproximada de la posesión por parte de la persona reconocida como dueña, contesta “Desde que la conozco tiene el domicilio ese en calle Rivadavia. No tengo conocimiento de una fecha”. Manifiesta que no conoce a otras personas que ejercieran la posesión del inmueble con anterioridad. Afirma que la persona

reconocida como dueña del inmueble sito en Rivadavia n° 449 Famaillá es tenida como tal por toda la comunidad de dicha ciudad, “es de notorio conocimiento eso”. Sobre si sabe dónde nacieron y crecieron los hijos y nietos de la persona reconocida como dueña del inmueble, contesta: “en la misma casa. Lo sé porque anteriormente me domiciliaba en Famaillá y conozco a la Señora y a sus hijos”. En cuanto a las mejoras y la antigüedad de las mismas, dice “Tengo conocimiento de que ella las ha hecho y algunas mejoras se han hecho por intermedio de ella, que es la propietaria”. Exhibidas que le fueran al testigo las fotografías reservadas en caja fuerte de Secretaría y que están glosadas al álbum, en una cantidad de 20 fotos, y 4 fotografías sueltas, manifiesta que sí se trata del inmueble de calle Rivadavia n° 449 de Famaillá y que es domicilio de la actora.

La letrada Ana Sofía Palacio, apoderada de la parte actora, solicita aclaratorias: 1) Durante cuánto tiempo vivió en Famaillá antes de hacerlo en Teniente Berdina: “Viví en Famaillá diez años antes de mudarme a Teniente Berdina a una cuadra y media del domicilio ese de la Rivadavia”. 2) Aclare si conoce el inmueble sito en calle Rivadavia n° 449 de Famaillá, si ha tenido oportunidad de frecuentar el domicilio y en qué circunstancias: “Si he ingresado al domicilio, tengo una relación de conocido con los hijos de ella, he ido a cumpleaños, y he compartido meriendas y cenas en el mencionado domicilio”.

Por su parte, el letrado apoderado de Blanca Rosa Matias solicita repreguntas 1) Conocía al difunto marido de la Sra. Marta Rubio, en caso afirmativo indique nombre y apellido del mismo: “Lo conozco por el apellido Matias”. 2) Sabe y le consta bajo qué circunstancias la Sra. Rubio comenzó a habitar el inmueble: “Desde que la conozco ya habitaba el inmueble ese. Desde que tengo uso de razón habitaba ya ese inmueble y vivía con Matías”. 3) Cómo sabe y le consta que el inmueble no le fuera prestado a la Sra. Rubio: “No me consta eso”.

#### Tacha

El letrado Miguel Pérez Supervielle formula tacha al testigo en su persona por cuanto admite que concurría asiduamente al domicilio en virtud de la relación de amistad que lo emparentaba con la familia de la actora, por lo que el testimonio se ve viciado de una subjetividad que no permite tomarlo como cierto. Además, lo impugna en sus dichos por cuanto tendenciosamente alude a la Sra. Matías como la dueña de la casa sin saber que ésta habitaba en virtud del préstamo que le efectuaron los herederos de Segunda Victoriana Castillo, entendiendo que resulta palmario que responde para ayudar a la familia que admite amiga. Corrido traslado, lo contesta la Dra. Ana Sofía Palacios solicitando su rechazo.

Vale señalar que la jurisprudencia es concordante en cuanto a que la vecindad o amistad de los testigos con la parte no constituyen por sí causal de descalificación de la prueba testimonial en la medida en que no se haya alegado ni probado acerca de esa aducida inidoneidad (Palacio Alvarado Velloso, Código Procesal T. 8, pág 396) (in re : Gana Gladys Liliana vs. Hipermercado Libertad SAs/Daños y Perjuicios. 06/04/05). Es decir, que la relación de amistad o vecindad no implica per se el ánimo de favorecer a alguna de las partes, y menos en este tipo de juicios en que los vecinos - muchas veces- son quienes rinden mejor testimonio, sobre todo si llevan muchos años de vecindad.

Asimismo, he de destacar que las declaraciones del testigo no lucen contradictorias respecto a la de los demás testigos, y que éste se ha expresado respecto a cuestiones sobre las cuales es presumible que tenga conocimiento.

Por ello, cabe desestimar la tacha incoada, aclarando que la testimonial será examinada en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

4) El 14/11/2007, ha depuesto también la Sra. Josefina Edelmira Ale, DNI 4.888.675, quien manifiesta que vive en calle Rivadavia 441 de Famaillá desde el año 1970 y que conoce el inmueble de la litis por ser vecina. Respecto a quién es el dueño del inmueble mencionado, responde “La conocí a la Sra. Castillo y a la Señora Rubio que vivían allí”. Continúa diciendo que “Desde el año 1970 que estoy ahí, conocí que vivía la Sra. Marta Rubio allí con la Señora Castillo, son los únicos que conozco que han vivido ahí”. Sobre las personas que ejercieron la posesión del inmueble con anterioridad a quien lo hace actualmente, refiere que no conoce. Afirma que la persona reconocida como dueña del inmueble ubicado en Rivadavia n° 449 Famaillá es tenida como tal por toda la comunidad de dicha ciudad. En cuanto a dónde nacieron y crecieron los hijos y nietos de la persona reconocida como dueña del inmueble, dice “Los conozco que nacieron los hijos menores ahí, la más grande no sé”. Indica “Las mejoras las hizo la señora Rubio. Lo sé porque la vi que ella hacía mejoras en la casa, la arreglaba, porque yo era vecina, yo vivía casa de por medio”. Exhibidas que le fueran a la testigo las fotografías reservadas en caja fuerte de Secretaría y que están glosadas al álbum, en una cantidad de 20 fotos, y 4 fotografías sueltas, manifiesta que sí se trata del inmueble de calle Rivadavia n° 449 de Famaillá.

La parte actora solicita que la testigo aclare respecto a la octava pregunta cuando manifiesta que conoce que los dos hijos menores de la señora Rubio nacieron en el inmueble sito en calle Rivadavia n° 449 de Famaillá, indicando la edad aproximada de esos hijos: “Los más grandes no nacieron allí, al más chico lo conozco que se llama Marcelo que nació allí y tendrá como veintiséis años o veintisiete”.

Por su parte, el letrado Supervielle, apoderado de Blanca Rosa Matias, solicita repreguntas: 1) Sabe quién compró el inmueble: “No sabría decirle”. 2) Conoce las circunstancias en que la Sra. Rubio comenzó a habitar el inmueble: “Ellos vinieron a vivir allí porque ella era casada con un hijo de la Sra. Castillo”. 3) Sabe si a la muerte de Segunda Victoriana Castillo la Sra. Rubio siguió habitando el inmueble del mismo modo en que lo venía haciendo, o si por el contrario cambió en algo su actitud: “Ella ha seguido viviendo ahí”.

#### Tacha

El letrado Miguel Perez Supervielle tacha al testigo en su persona por cuanto al ser vecina de la actora hace tantos años, indefectiblemente se creó un vínculo de amistad que anula toda posible objetividad en el testimonio. Así también, formula tacha en sus dichos por cuanto no sabe diferenciar una simple tenencia de una posesión, y con intención de ayudar a su amiga Marta Rubio afirma que esta sería la dueña de la casa cuando de su propio testimonio surge que esta comenzó a habitarla como nuera de la titular y siguió haciéndolo del mismo modo hasta el día de la fecha. Corrido traslado, lo contesta la Dra. Ana Sofía Palacios solicitando su rechazo.

Conforme se expresó al resolver la tacha del testigo anterior, la relación de amistad o vecindad no implica per se el ánimo de favorecer a alguna de las partes, y menos en este tipo de juicios en que los vecinos -muchas veces- son quienes rinden mejor testimonio, sobre todo si llevan muchos años de vecindad.

Asimismo, he de destacar que las declaraciones del testigo no lucen contradictorias respecto a la de los demás testigos, y que éste se ha expresado respecto a cuestiones sobre las cuales es presumible que tenga conocimiento.

Por ello, cabe desestimar la tacha incoada, aclarando que la testimonial será examinada en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

5) En igual fecha, ha testificado el Sr. Jorge Roberto Lastra, DNI 27.613.623, quien manifiesta que vive en Berdina desde hace diez años, y antes en Famaillá, y que conoce el inmueble de la litis porque cuando iba a la escuela pasaba por ahí. Respecto a si sabe quién es el dueño del inmueble, contesta "Conozco a doña Marta y al hijo nada más"; "yo lo conozco hace mucho que viven ahí, pero fecha no sé". Sobre las personas que ejercieron la posesión del inmueble con anterioridad a quien lo hace actualmente, dice "Yo los conozco a ellos nada más". Afirma que la persona reconocida como dueña del inmueble de calle Rivadavia n° 449 Famaillá es tenida como tal por toda la comunidad de dicha ciudad. Respecto a dónde nacieron y crecieron los hijos y nietos de la persona reconocida como dueña del inmueble de la litis, contesta: "En Famaillá nomás". Sobre las mejoras en el inmueble, refiere: "Ellos tenían un negocio en una parte y ahora lo han puesto en otra parte. Han hecho otra pieza y lo han puesto ahí pero en la misma casa. No sé qué tiempo tendrán las mejoras". Exhibidas que le fueran a la testigo las fotografías reservadas en caja fuerte de Secretaría y que están glosadas al álbum, en una cantidad de 20 fotos, y 4 fotografías sueltas, manifiesta que sí se trata del inmueble de calle Rivadavia n° 449 de Famaillá.

El letrado Miguel Pérez Supervielle solicita aclaratoria respecto a cómo es que reconoce los distintos sectores de la casa, es decir, que indique en qué circunstancias de tiempo y modo ingresó al inmueble: "Yo conozco porque cada vez que pasaba por ahí y tenía que comprar algo compraba ahí y conozco esa parte del almacén". También solicita repreguntas: 1) Sabe en qué circunstancias la Sra. Rubio comenzó a habitar el inmueble: "Yo la conozco a ella de ahí nomás, siempre ha vivido ahí nomás". 2) Cómo sabe que el inmueble no le fué prestado a la Sra. Rubio: "Porque siempre la he visto ahí, ella siempre ha vivido ahí".

#### Tacha

Luego el letrado Supervielle formula tacha al testigo en sus dichos por cuanto se hace evidente que miente cuando a la vez que dice reconocer sectores internos de la casa como baño y cocina admite que solo conocía la parte del almacén, lo que impide que el mismo sea tomado como válido. Corrido traslado, lo contesta la parte actora solicitando su rechazo.

El testigo fue tachado por supuestas incoherencias y mentiras en su relato. A lo que cabe decir que del análisis de su declaración no se evidencian contradicciones en sus dichos, y menos aún con la virtualidad para invalidar sus declaraciones

En consecuencia, se rechaza la tacha deducida, precisando que la testimonial será examinada en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

6) El 14/11/2007 también ha prestado declaración testimonial el Sr. Víctor Hugo Torres, DNI 20.160.159, quien manifiesta que vive en Octaviano Vera 3° cuadra s/n° - B° Oeste Famaillá desde hace treinta y nueve años, y que ubica el inmueble de la litis "porque ha habido veces que se han hecho modificaciones en la casa y he tenido que entrar arena, lo conozco así nomás". Indica que no sabe quién es el dueño del inmueble, pero que conoce a la familia que está viviendo ahí. Respecto a la fecha aproximada de la posesión del inmueble por parte de la persona reconocida como dueña, dice "Yo lo conozco hace como treinta años porque cuando era chico ya estaban viviendo ahí". Sobre las personas que ejercieron la posesión del inmueble con anterioridad a quien lo hace actualmente, expresa "No tengo ni la menor idea". Afirma que la persona reconocida como dueña del inmueble sito en Rivadavia n° 449 de Famaillá es tenida como tal por toda la comunidad de dicha ciudad. Sobre dónde nacieron y crecieron los hijos y nietos de la persona reconocida como dueña del inmueble, responde: "Ahí, supongo que en Famaillá". En lo referente a la realización de mejoras en el inmueble, expone: "Le han hecho modificaciones a la casa. Exactamente no sé la antigüedad porque con el tiempo siempre le han ido haciendo algo, pero fecha exacta no le puedo

dar. Las encomendaron lo que están viviendo ahí, los dueños, no sé”. Exhibidas que le fueran al testigo las fotografías reservadas en caja fuerte de Secretaría y que están glosadas al álbum, en una cantidad de 20 fotos, y 4 fotografías sueltas, manifiesta que sí se trata del inmueble de calle Rivadavia n° 449 de Famaillá.

La letrada de la parte actora solicita aclaratoria en relación a quién se refiere en la quinta pregunta: “Me refiero a la familia en general, al padre que ya ha fallecido a quien conocía por el apodo que tenía que le decían Pocho, a la señora que la conozco como Marta, una hija de nombre Claudia y un hijo de nombre Julio César y el menor que no se si había nacido en esa época”.

Por su parte, el letrado Miguel Perez Supervielle solicita repreguntas: 1) Sabe qué persona de la familia adquirió el inmueble: “No tengo ni la menor idea”. 2) Sabe en qué circunstancias la Sra. Rubio comenzó a habitar el inmueble: “Esa pregunta no tengo una respuesta concreta porque a ellos los conozco hace treinta años y no de cuando han comenzado a habitar ahí”. 3) Cómo sabe que el inmueble no le fué prestado a la Sra. Rubio: “Es que no sé ni me consta si le han prestado o no el terreno adonde vive”.

### Tacha

El letrado Supervielle formula tacha al testigo en sus dichos por cuanto resulta incoherente que a la vez que dice "No sé quién es el dueño pero la familia que está viviendo ahí la conozco yo", manifieste luego que la Sra. Rubio sea tenida como tal por toda la comunidad, incluido él. Corrido traslado, lo contesta la actora solicitando su rechazo.

Ahora bien, el testigo fue tachado por supuestas incoherencias en su relato. A lo que cabe decir que del análisis de su declaración no se evidencian contradicciones graves en sus dichos que tengan la virtualidad para invalidar sus declaraciones

En consecuencia, se rechaza la tacha deducida, precisando que la testimonial será examinada en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

7) En igual fecha, ha depuesto el Sr. Luis Ariel González, DNI 6.987.629, jubilado, quien manifiesta que vive en calle Rivadavia 501 de Famaillá desde el año 1968, y que conoce el inmueble de la litis “La parte de afuera nada más porque paso por ahí porque está a media cuadra de casa”. Desconoce quién es el dueño del inmueble. Respecto a la fecha aproximada de la posesión de la persona reconocida como dueña, contesta “Es que no se quien es reconocido como dueño, lo conozco a ese inmueble desde la época en que lo hicieron, primero estaba el Sr. Martínez que creo que es quien lo hizo, luego ahí estaba una señora creo de apellido Matias o de Matias, vivía ella con una nena después me dijeron que era hijo un muchacho que empezó a vivir ahí con ella y lo acompañaba la esposa de este hombre. Después que fallece la viejita continuaron la señora que está en la actualidad. En su momento la casa tenía una fachada distinta era una casa de familia desde hace un tiempo está remodelada, es comercial. Veo que hay una parte que es peluquería y otra que es un comercio de despensa. Se modificó lo que nació cuando era el principio ya no es”. Sobre las personas que ejercieron la posesión con anterioridad a quien lo hace actualmente, expresa “Me remito a lo contestado, vivía la viejita con la nena, muere la viejita y no se la nena que habrá hecho y continua la señora que está ahora con los hijos”. Manifiesta “No reconozco como dueño a nadie porque no sé quién es el dueño. Se que vive esa señora nada más”. En cuanto a si sabe dónde nacieron y crecieron los hijos y nietos de la persona reconocida como dueña del inmueble sito en Rivadavia n° 449 Famaillá, responde “ No reconozco como dueño nadie ni tampoco se si tienen hijos y dueños sé que vive gente ahí pero no se como es la escritura. No sé qué papeles tienen desconozco lo que acredita la propiedad, se del frente nada más porque paso”. En lo

referente a la realización de mejoras en el inmueble referenciado, señala “Dije que originariamente era una casa de familia en la actualidad se ha transformado a comercio lo que era el porche es una peluquería y la otra mitad es una despensa. La antigüedad no se las veo hace un tiempo. No sé quien las encargó”. Exhibidas que le fueran al testigo las fotografías reservadas en caja fuerte de Secretaría y que están glosadas al álbum, en una cantidad de 20 fotos, y 4 fotografías sueltas, manifiesta que no reconoce las fotografías del interior de la vivienda por no conocerlo, reconoce únicamente la del exterior de la vivienda, que corresponde al frente de la casa de calle Rivadavia n° 449 de la ciudad de Famaillá.

### Tacha

La parte actora formula tacha del testigo en razón de sus dichos por cuanto afirma que a la espera de la resolución de la Sentenciante ha sorprendido al testigo con el letrado de la contraria haciéndose señas y gestos. Corrido traslado a la contraria, lo contesta solicitando su rechazo.

Se debe tener presente que la impugnación de los testigos para ser procedente debe ser seria, precisa, concreta y probada.

Ahora bien, cabe señalar que tales aseveraciones no fueron probadas, de manera que la tacha no puede prosperar.

En consecuencia, se rechaza la tacha deducida, precisando que la testimonial será examinada en su integridad seleccionando de sus dichos aquellos que en concordancia con otros elementos probatorios logren el convencimiento de sus afirmaciones.

### \* Reconocimiento judicial

El Juzgado de Paz de Famaillá ha llevado a cabo la inspección ocular el día 15/11/2007, con el siguiente resultado: “siendo atendido por una persona que manifiesta ser de la casa y dice llamarse Marta Alejandrina Rubio (...). La construcción que existe en el inmueble es de material, que se compone de dos locales comerciales en su frente, al lado Este de estos locales una puerta de hierro de aprox. 2 mx 090 m de acceso al inmueble, pasillo, una cocina instalada, con bajo mesada, cerámico en las paredes; baño instalado, tres dormitorios, living-comedor, lavadero, galería, más atrás; prácticamente al fondo del inmueble hay un cuarto para guardar herramientas y elementos en desuso, construido con bloques de cemento y techo de cinz, con piso de cemento; mide aprox. 3 x 4 m; el inmueble, en la parte del fondo, tapiado en su perímetro, tapia de ladrillos en su lado Oeste y en su parte Sud y Este, tapia de bloques de cemento, con una altura aprox. de 4 m; en el fondo se observan plantas frutales y de jardín; algunas de estas plantas tendrían más de 20 años de antigüedad, teniendo en cuenta su altura y tamaño de tallo. Con respecto a las mejoras existentes en el vivienda en general, se denotan a simple vista, que se realizaron muchísimos trabajos de restauración y cambios sustanciales en la construcción detallada, como por ejemplo: al frente, sobre calle Rivadavia, cambio de puerta de acceso al domicilio, hay una puerta de hierro, ya detallada, que difiere con la puerta de la muestra fotográfica que se adjunta al presente, también el frente mismo de los locales comerciales tiene otra vista, hay una pared, levantada sobre estos dos locales y sobre el pórtico detallado precedentemente, esta pared mide aprox. 2,20 m de alto por la extensión del frente; cambio de cañerías eléctricas, piso, paredes divisorias en cocina y pasillo; cambio de ventanal, cerámico completo en el baño, juegos de sanitarios; galería del fondo completa, medianera, cuarto para guardar herramientas y elementos en desuso. PERSONAS QUE OCUPAN EL INMUEBLE: El inmueble está ocupado por la Sra. Rubio Marta Alejandrina DNI 5.416.547, en carácter de propietaria; por su hijo Néstor Marcelo Matías; en cuanto a los locales que se encuentran al frente del inmueble, el del ángulo Sud-Oeste, allí funciona una despensa, atendida por su dueña Rubio Marta Alejandrina y por su hijo Néstor Marcelo Matías; con respecto al otro local, allí

funciona una peluquería y regalería, desde hace aprox. 6 años; es atendida por el Sr. Walter Ariel López DNI 22.827.555 y por su Sra. Marcela Rodríguez DNI 27.505.621; manifiesta el Sr. López que ocupan dicho local en carácter de inquilinos, le alquilan a la Sra. Marta Alejandrina Rubio, es a ella a quien le abonan el alquiler y es a ella a quien reconocen como la propietaria del mismo; agrega el Sr. López que le alquilan dicho local exactamente desde el 01/11/2002, según fotocopia simple de contrato respectivo que se adjunta al presente a pedido del dicente. Con respecto a las muestras fotográficas que se adjuntan al presente concuerdan con las construcciones que se encuentran en la vivienda, a excepción de la puerta de hierro detallada y frente de los locales comerciales; mueble de bajo mesada, cambio de azulejos. AVERIGUACIONES EN EL VECINDARIO: al requerir información en los vecinos del lugar; entre ellos quienes se identificaron: Rodríguez Héctor Víctor DNI 8.065.433, quien dice ser nacido y criado en este lugar; Jorge Fabián Vidal DNI 18.203.527 de calle Rivadavia n° 440; Clelia Esther Gillen de 45 años DNI 16.091.108; fueron coincidentes en sus apreciaciones en el sentido que la Sra. Marta Alejandrina Rubio habita allí desde hace más o menos más de 30 años, allí habitaba también su esposo Néstor Marcelo Matías, quien falleció hace más o menos 18 años, e inclusive su hijo Néstor Marcelo que habita también allí, debe tener más de 25 años; agregando que esa propiedad era antes de un señor Martínez, conocido como Mocho Martínez, allí vivía también la suegra de la Sra. Marta, a quien conocemos como dueña desde hace más de 30 años, las mejoras y trabajos que se realizaron allí fueron hechos por ella. La Sra. Marta Alejandrina Rubio solicita que se adjunte al presente fotocopia simple de boleta de EDET, correspondiente a este domicilio (...). Los vecinos requeridos, también coincidieron al manifestar que el negocio que corresponde a la despensa que atiende la Sra. Marta, comenzó con ese negocio al poquito tiempo de fallecer su esposo Néstor Marcelo Matías. La Sra. Marta manifiesta que su esposo falleció el 24/10/1989 (...)."

Se adjuntan al acta de inspección ocular, copia de boleta de EDET, copia de contrato de locación de fecha 17/10/2005 (locadora: Marta Alejandrina Rubio y locatario: López Walter Ariel) con certificación de firmas, contrato de locación del 01/11/2002 con certificación de firmas.

#### Del actor cesionario (Néstor Marcelo Matías)

\* Instrumental

- Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Litigiosos n° 200 de fecha 13/08/2018, pasada ante el Esc. José Luis Delgado (registro n° 70), por la cual Marta Alejandrina Rubio cede y transfiere a favor de Néstor Marcelo Matías la totalidad de las acciones y derechos litigiosos que le correspondan o pudieren corresponderle emergentes de los autos caratulados Rubio Marta Alejandrina c/ Herederos de Segunda Victoriana Castillo s/ prescripción adquisitiva, Expte. n° 3454/02, que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nom., sobre el inmueble ubicado en calle Rivadavia entre Belgrano y San Martín de la ciudad de Famaillá, que mide 10 m de frente por 30 m de fondo y linda al NORte y al Oeste: Luis María Ocaranza; Sud: calle Rivadavia; Este: Lote n° 1 de Antonio Cornejo. Nomenclatura Catastral: Padrón 177982, Mat. Cat. y n° de orden: 6265/1495, Circ. I, Secc. A, M/L 12, Parc. 1 G; inscripto en el Registro Inmobiliario en la Mat. Reg. F-02761 (Famaillá) a nombre de Segunda Victoriana Castillo. Se deja asentado que le corresponden a la cedente por la posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde antes del año 1979.

#### Del demandado José Damaso Matías

\* Instrumental

- 02 Boletas del Impuesto Inmobiliario, año 1979, a nombre de Martínez Ríos Francisco, padrón 177982.

- 03 Boletas de la Municipalidad de Famaillá- Oficina de Rentas, año 1979, a nombre de Segunda V. Castillo, padrón 177982.

- Copia con sello de copia fiel de CD de fecha 27/06/1990, remitente: Olga Matías, Destinatario: Marta Rubio de Matías, por la cual se le consulta qué tiene pensado hacer con la casa de la sucesión Matías y se le pone en conocimiento la intención de vender.

- Aviso de recibo, Envío n° 1281, recibido el 29/06/1990 con firma de Marta de Matías.

#### Demandada Blanca Rosa Matías

\* Instrumental

- Copia de CD del 27/06/1990 y recibo de recepción

\* Informativa

El Correo contesta que no se podrá acceder a lo peticionado en razón de que la documentación a consultar a la fecha se encuentra depurada por haber cumplido su término de permanencia en situación de archivo (60 meses). Asimismo, informa que los sellos y formularios insertos en las fotocopias adjuntas son auténticos y corresponden a la EXENCOTESA SA hoy CORREO OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (fs. 545).

\* Pericial caligráfica

Se formó cuerpo de escritura con la actora.

Los puntos de pericia son: - Si la firma inserta en el “recibí conforme” del retorno de la carta documento adjunta al contestar demanda, corresponde al puño y letra de la actora Marta Rubio de Matías. Se tenga como elementos indubitados las firmas de la misma en los escritos judiciales que integran la litis. - Si las firmas insertas en la carta documento corresponden al puño y letra de las firmantes Olga Matías de Bravo, Elsa Matías de Aguilera y Teresa Isabel Matías.

El profesional ha llegado a las siguientes conclusiones: “1. Que la firma inserta en el documento cuestionado “Recibí conforme”, por las coincidencias gráficas encontradas pertenecerían a la mano caligráfica de la Sra. Marta Rubio de Matías. 2. Que la firma inserta en el documento cuestionado “carta documento” donde dice “Elsa Matías de Aguilera”, por las coincidencias gráficas encontradas, pertenecerían a la mano caligráfica de la Sra. Elsa Matías de Aguilera. 3. Que la firma inserta en el documento cuestionado “carta documento” donde dice “Teresa Isabel Matías de ”, por las coincidencias gráficas encontradas, pertenecerían a la mano caligráfica de la Sra. Teresa Isabel Matías. 4. Que el estudio de la firma inserta en el documento cuestionado “carta documento” donde dice “Olga Matías de Bravo” no puede realizarse por falta de elementos auténticos de cotejo”.

#### Demandada ausente (Olga Matías)

\* Instrumental

El Defensor Oficial, Roberto Paz, ofrece como prueba todas las constancias de los presentes actuados, en especial, cuerpo de contestación de demanda, como así también, todas las actuaciones que viabilicen la postura asumida por el Ministerio.

La descripta es la totalidad de la prueba.

E) *Accesión de posesiones*

En el *sublite* el actor cesionario Néstor Marcelo Matías pretende prescribir el inmueble mediante la unión de su posesión con la de quien fuera la anterior poseedora, la Sra. Marta Alejandrina Rubio (su madre), dado que comenzó a poseer a nombre propio desde el año 2018.

Conforme ya fuera dicho, quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción.

La prueba sobre este punto consiste en Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Litigiosos n° 200 de fecha 13/08/2018, pasada ante el Esc. José Luis Delgado (registro n° 70), por la cual Marta Alejandrina Rubio cede y transfiere a favor de Néstor Marcelo Matías la totalidad de las acciones y derechos litigiosos que le correspondan o pudieren corresponderle emergentes de los autos caratulados Rubio Marta Alejandrina c/ Herederos de Segunda Victoriana Castillo s/ prescripción adquisitiva, Expte. n° 3454/02, que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VII° Nom., sobre el inmueble ubicado en calle Rivadavia entre Belgrano y San Martín de la ciudad de Famaillá, que mide 10 m de frente por 30 m de fondo y linda al NORte y al Oeste: Luis María Ocaranza; Sud: calle Rivadavia; Este: Lote n° 1 de Antonio Cornejo. Nomenclatura Catastral: Padrón 177982, Mat. Cat. y n° de orden: 6265/1495, Circ. I, Secc. A, M/L 12, Parc. 1 G; inscripto en el Registro Inmobiliario en la Mat. Reg. F-02761 (Famaillá) a nombre de Segunda Victoriana Castillo. Se deja asentado que le corresponden a la cedente por la posesión pública, pacífica e ininterrumpida desde antes del año 1979.

Así entonces, en el presente, se encuentra cumplido el requisito exigido por la normativa antes referida, toda vez que la cesión traída a juicio (de fecha 13/08/2018), acredita la causa que justifica la transmisión de la posesión y es nexo jurídico suficiente para tener por unidas las posesiones del actor cesionario Néstor Marcelo Matías con la Sra. Marta Alejandrina Rubio (cedente).

#### **F) Prueba de la posesión. Solución del caso**

Ahora bien, la actora Marta Alejandrina Rubio alega la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueña desde el año 1979 (año en que falleció la titular registral Segunda Victoriana Castillo, quien fuera su suegra), respecto del inmueble ubicado en calle Rivadavia n° 449 de la ciudad de Famaillá.

Dicho esto, como es bien sabido, es necesario que en prueba de la existencia de la posesión invocada concurren dos elementos: el *corpus* (poder de hecho sobre la cosa) y el *animus domini* (comportarse como verdadero dueño de la cosas); sumado al tiempo exigido por ley.

En prueba del *animus domini*, la Sra. Rubio ha traído a juicio numerosas boletas de pago de impuestos tanto inmobiliarios como municipales de diversos años, que abarcan un extenso período de tiempo, como ser: Boletas de la Municipalidad de Famaillá- Dirección de Rentas (CISI), años 1983, 1990, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002; Boletas de la Dirección General de Rentas-Impuesto Inmobiliario, años 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1989, 1990, 1991, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002, Intimación de la DGR del 09/12/1991, para regularizar situación tributaria respecto del padrón 177982; Certificado de libre deuda emitido el 03/09/1976, por el cual la Municipalidad de Famaillá certifica que la propiedad empadronada bajo el n° 177982 no adeuda impuesto alguno correspondiente a alumbrado, limpieza, aguas corrientes y servicio de riego.

Al respecto, el art. 24 inc. c de la ley 14.159, establece que “será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión”. El pago de impuesto configura una prueba

trascendental habida cuenta que si bien no puede considerárselo un acto posesorio en sí mismo, constituye un insuperable elemento objetivo de convicción acerca de la exteriorización del animus domini, en tanto a que resulta bastante improbable que una persona que no se considera propietaria realice dichas erogaciones que no le significan un beneficio directo (cfr. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala D, 28/02/1984, "Díaz de Marengo Manuela", LA LEY 1984-D, 642, AR/JUR/187/1984).

Se debe tener en cuenta que "No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales – de la prescripción adquisitiva –, exteriorizando con ello el animus domini" (CCCC - Sala 3, "Serrano Maria Belen S/ Prescripción Adquisitiva", sentencia n° 569 de fecha 18/12/2014).

Igualmente, resultan de fundamental importancia las declaraciones de los testigos (especialmente los vecinos), quienes fueron coincidentes en que la Sra. Rubio vive en el inmueble desde hace más de 20 años con su grupo familiar, siendo considerada en la zona como dueña de la propiedad. Asimismo, la mayoría dio cuenta de las diversas mejoras que realizó la actora en la vivienda, acto típicamente posesorio en los términos del art. 2384 del CC: "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga".

Todo ello fue corroborado con la inspección ocular practicada en autos en el año 2007, dado que el funcionario interviniente dejó asentado que "Con respecto a las mejoras existentes en el vivienda en general, se denotan a simple vista, que se realizaron muchísimos trabajos de restauración y cambios sustanciales en la construcción detallada, como por ejemplo: al frente, sobre calle Rivadavia, cambio de puerta de acceso al domicilio, hay una puerta de hierro, ya detallada, que difiere con la puerta de la muestra fotográfica que se adjunta al presente, también el frente mismo de los locales comerciales tiene otra vista, hay una pared, levantada sobre estos dos locales y sobre el pórtico detallado precedentemente, esta pared mide aprox. 2,20 m de alto por la extensión del frente; cambio de cañerías eléctricas, piso, paredes divisorias en cocina y pasillo; cambio de ventanal, cerámico completo en el baño, juegos de sanitarios; galería del fondo completa, medianera, cuarto para guardar herramientas y elementos en desuso".

Además, de las averiguaciones realizadas en el vecindario, en el marco de la inspección ocular mencionada, los vecinos entrevistados "fueron coincidentes en sus apreciaciones en el sentido que la Sra. Marta Alejandrina Rubio habita allí desde hace más o menos más de 30 años, allí habitaba también su esposo Néstor Marcelo Matías, quien falleció hace más o menos 18 años, e inclusive su hijo Néstor Marcelo que habita también allí, debe tener más de 25 años; agregando que esa propiedad era antes de un señor Martínez, conocido como Mocho Martínez, allí vivía también la suegra de la Sra. Marta, a quien conocemos como dueña desde hace más de 30 años, las mejoras y trabajos que se realizaron allí fueron hechos por ella".

Respecto a la prueba testimonial, si bien es sabido que no puede ser la única para fundar la sentencia, sin embargo, no puede negarse que dada la naturaleza de los hechos que deben acreditarse (actos posesorios), la declaración de los testigos que han presenciado su realización cobra trascendencia.

Así se ha resuelto que "si bien por desconfianza en la prueba testimonial la ley exige que se presente alguna otra prueba corroborante, lo cierto es que aquella seguirá siendo fundamental en

este tipo de juicios dada la naturaleza de los hechos a probar. Los actos puramente posesorios no siempre se pueden documentar, sobre todo cuando se trata de hechos realizados varios años atrás. De ahí que la prueba testimonial sea tan importante y por esa importancia, debe ser analizada por los jueces cuidadosamente" (Cam. Apel. Morón, Sala II, 03-07-1984, ED 110-620). Sobre este punto también se ha señalado que serán los "vecinos quienes rindan mejor testimonio, máxime si llevan muchos años de vecindad" (Areán, Juicio de Usucapión, Ed. Hamurabi, 1998, pág. 317).

Por otro lado, como prueba del *corpus* se destaca la abundante prueba documental (de vieja data) que corrobora la instalación de los servicios, consistente en: Boletas de Gas del Estado, años 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 y 1993; Boletas de Agua y Energía Eléctrica, años 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992 y 1993; Boletas de EDET, años 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002; y solicitud de servicio a nombre de Rubio de Matías Marta, Rivadavia 449 Famaillá. Todo esto se ve reforzado con los informes producidos por Gasnor y Edet.

Las declaraciones testimoniales aludidas más arriba, también sirven de sustento del *corpus*, ya que fueron contundentes respecto a la ocupación del inmueble por parte de la actora desde hace mucho tiempo.

A su vez, con la inspección ocular practicada en el año 2024, se ha acreditado la ocupación actual del inmueble por parte del actor cesionario Néstor Marcelo Matías; como así también las edificaciones, dimensiones y el buen estado de conservación del inmueble de la litis.

A mayor abundamiento, en autos se ha cumplido con la instalación del cartel indicativo previsto por Acordada de la CSJT n° 381/16, el 13/05/2024. Respecto a esto tengo presente que con la citada acordada la Excma. Corte Suprema de Justicia ha previsto que quien promueva una acción de este tipo, coloque un cartel visible al público en el inmueble objeto del juicio, a fin de advertir que dicho bien se encuentra sujeto a una acción judicial tendiente a transferir su dominio a favor del accionante, "todo ello en aras a la buena fe pública que debe rodear esta clase de acciones y con el fin de evitar maniobras fraudulentas que de otro modo podrían consumarse" (cfr.. CCCC, Sala 3, "Valoy Jose Raul Vs. Gonzalez Pedro S/ Prescripción Adquisitiva S/ Incidente de Medida de No Innovar", sentencia n° 456 de fecha 31/08/2017).

En autos, habiéndose cumplido con la instalación del cartel, no se ha presentado persona alguna que se oponga al progreso de la acción, por lo que entiendo que la posesión de Néstor Marcelo Matías reviste el carácter de pública y pacífica.

Finalmente, cabe destacar la extensa duración del juicio, pues desde la fecha de inicio del proceso (09/12/2002) hasta la presente sentencia han transcurrido más de 22 años -circunstancia que debe ser ponderada- pues es un hecho que consolida la postura de la parte accionante, ya que desde que ha iniciado el juicio se ha cumplido nuevamente el plazo legal necesario para la usucapión larga.

En este punto he de considerar lo dispuesto por el art. 136 (ex art. 40) segundo párrafo del CPCCT, que refiere que cuando durante el transcurso del proceso ocurran hechos que tengan por efecto consolidar, modificar, o extinguir el derecho de las partes, los jueces pueden hacer mérito de esas circunstancias sobrevinientes para hacer lugar o rechazar la pretensión, ya que se está en presencia de un nuevo status iuris, generador de un auténtico ius superveniens que no se puede dejar de considerar y que modifica la situación originaria" (CSJT, sentencia N° 213 del 06/05/1994; sentencia N° 207 del 28/03/05; en sentido concordante, CCCCTuc., Sala II, "Carabajal Ana Maria s/ prescripción adquisitiva. expte: 2917/07. Recurso de apelación", sentencia n° 219 del 30/07/2012).

También se ha dicho que “No mediando ni causas naturales, ni civiles de interrupción de la usucapión acreditadas en el proceso de prescripción adquisitiva el juez debe computar el plazo de posesión que medió entre la demanda y la sentencia” (Cfr. CSJT - “Gonzalez Ricardo Hugo S/ Prescripción Adquisitiva”, sentencia n°106 de fecha 26/02/2014).

A todo evento, es importante recordar que la mayoría de los herederos -de la titular registral-demandados, oportunamente, se han allanado a la pretensión de la actora. En cuanto a la contestación de demanda realizada por el Defensor Oficial de la IV° Nom., en representación de la heredera ausente Olga Matías, en la cual invoca una CD del año 1990 como acto interruptivo de la posesión de la actora, he de decir que, incluso en el caso de otorgar virtualidad interruptiva a la CD, desde aquel año -1990- se ha cumplido con creces el plazo legal de 20 años. Respecto a la contestación de demanda efectuada por las herederas Blanca Rosa Matías y Nilda Isabel Matías, en la cual afirman que la actora es una simple tenedora y que no llevó a cabo actos exteriores suficientes para intervertir el título, corresponde señalar que, además de haber acreditado la actora su posesión *animus domini* por más de 20 años, el hecho de iniciar acción de prescripción adquisitiva configura también una clara exteriorización de su voluntad de poseer la cosa de manera exclusiva y a nombre propio, con entidad suficiente para modificar el título.

En suma, las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta", que consiste en la coordinación de elementos correspondientes a diferente naturaleza probatoria y que deja como saldo una acreditación concreta. Es decir que, en autos, el conjunto probatorio analizado de manera conjunta y global me permite tener por debidamente acreditada la existencia del *corpus* y del *animus* de poseer la cosa para sí, por parte de la actora Marta Alejandrina Rubio -hoy en la persona de su cesionario Néstor Marcelo Matías-, como así también que esta posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida y que se ha desarrollado por un plazo mayor a 20 años. Por lo tanto, la acción de prescripción adquisitiva resulta procedente.

#### ***V.- Fecha operativa de la prescripción***

En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, 08/12/2002, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como *dies aquo* para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

#### ***VI.- Costas***

Las costas se imponen por el orden causado. Al respecto, si bien el juicio de usucapión es un proceso contradictorio que exigiría que éstas gravaran a los demandados vencidos, en el caso, las características singulares del pleito, dadas por el allanamiento de algunos herederos y la intervención de la Defensoría de Ausentes, justifican una solución especial (art. 61 inc. 1 del CPCC).

#### ***VII.- Honorarios***

Respecto a la regulación de honorarios, atento lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley N°5.480, no es posible en este momento determinar la base sobre la cual se deben calcular los emolumentos, por lo que conforme lo dispone dicha norma, me encuentro habilitada para diferir pronunciamiento.

Por ello;

## RESUELVO:

**I.- HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva. En consecuencia, declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva a favor de **Néstor Marcelo Matías**, DNI 27.809.437 (cesionario de la actora primigenia **Marta Alejandrina Rubio**, DNI 5.416.547 -cedente-, en virtud de escritura de Cesión de Acciones y Derechos Litigiosos n° 200 del 13/08/2018, y declarado como tal mediante sentencia del 08/11/2023; siendo recaratulados los presentes autos a nombre del cesionario en fecha 10/10/2018), respecto del inmueble identificado de la siguiente manera: Depto: Famaillá ant. y actual; Lugar: ciudad de Famaillá, Calle: Rivadavia n° 449, Prov.: Tucumán; Nomenclatura Catastral: Padrón 177982, Matrícula 6265, Orden 1495, Circ. I, Secc. A, M: 12, P: 1 G; Superficie según mensura: 365.4645 m<sup>2</sup>; Inscrip. en el Registro Inmobiliario: en la DGC está inscripta a nombre de Castillo Segunda Victoriana, Matrícula Registral F-02761; Medidas: del pto. A-B: 9.99 m, B-C: 39.41 m, C-D: 8.56 m, D-A: 39.40 m; que linda al Norte con Lucía Ocaranza, al Sur con Calle Rivadavia, al Este con Luis Cornejo y al Oeste con Alberto Gerez. Todo ello, según Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 38567 del año 2002, aprobado por la Dirección General de Catastro en Expte. n° 9757-M-02. Inscrito en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral F-2761.

**II.- DECLARAR** como fecha operativa de la prescripción el día 08/12/2002.

**III.- COSTAS**, conforme lo considerado.

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

**V.- UNA VEZ FIRME** la presente y cumplidos con los recaudos de ley (art. 35 Ley 5480 y art. 34 Ley 6059), devuélvase la documentación original a las partes, por Secretaría (R 2002, R 2004 y R 2018).

**VI.- PREVIO** pago de los gastos causídicos, impuestos de sellos y aportes de ley, pasen estos autos a la Dirección General de Rentas conforme lo normado por el art. 254 del Código Tributario. Asimismo, líbrese oficio a la Dirección de Catastro a fin de otorgar vigencia catastral Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 38567 del año 2002, aprobado por la Dirección General de Catastro en Expte. n° 9757-M-02. **FECHO:** expídase testimonio para su inscripción en el Registro Inmobiliario.

**HÁGASE SABER.**

Dra. Mirta Estela Casares

-Jueza Civil y Comercial Común de la VII° Nom.-

Actuación firmada en fecha 17/02/2025

Certificado digital:  
CN=CASARES Mirta Estela, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27226427207

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