

Expediente: 2922/14

Carátula: BARRIONUEVO MARIA CECILIA C/ MAYO VDA. DE ACUÑA CELESTINA CARMEN Y OTRAS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 21/05/2026 - 00:00

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

30716271648511 - MAYO VDA. DE ACUÑA, CELESTINA CARMEN-DEMANDADO/A

90000000000 - ACUÑA DE REYNA, FELISA LUISA-DEMANDADO/A

90000000000 - SOSA, ROSA AMELIA-DEMANDADO/A

90000000000 - PERINI, TOMASA NORMA-DEMANDADO/A

90000000000 - SOSA, MARTA GRACIELA-DEMANDADO/A

90000000000 - SOSA PERINI, CLAUDIA INES-DEMANDADO/A

90000000000 - SOSA PERINI, VERONICA ELIZABETH-DEMANDADO/A

90000000000 - SOSA PERINI, HECTOR RUFINO-DEMANDADO/A

90000000000 - SOSA, CECILIA CARMEN DEL VALLE-DEMANDADO/A

27290608703 - BARRIONUEVO, MARIA CECILIA-ACTOR/A

90000000000 - SOSA PERINI, MARCELA ALEJANDRA-DEMANDADO/A

90000000000 - SOSA, MARIA DE LOS ANGELES-DEMANDADO/A

90000000000 - SOSA, GRACIELA SUSANA-DEMANDADO/A

---

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

**Juzgado Civil y Comercial Común XII nominación**

ACTUACIONES N°: 2922/14



H102326149841

San Miguel de Tucumán, 20 de mayo de 2026.

### DATOS DEL EXPEDIENTE:

**Caratula:** BARRIONUEVO MARIA CECILIA c/ MAYO VDA. DE ACUÑA CELESTINA CARMEN Y OTRAS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

**Expte. N.º** 2922/14

**Primer Decreto:** 03/10/2014

### Partes:

- **Demandante (actor):** María Cecilia Barrionuevo - DNI. N° 29.060.870

- **Abogado del demandante:** María Cecilia Barrionuevo (por derecho propio)

- **Demandado:** Graciela Susana Sosa, DNI N° 14.984.478; 2) Rosa Amelia Sosa DNI N° 10.556.333; 3) Tomasa Norma Perini DNI N° 16.617.536; 4) Maria de los Angeles Sosa DNI N° 25.741.913; 5) Marta Graciela Sosa DNI N° 27.720.162; 6) Claudia Ines Sosa Perini DNI N° 31.127.298; 7) Marcela Alejandra Sosa Perini DNI N° 34.910.722; 8) Veronica Elizabeth Sosa Perini DNI N° 37.656.690; 9) Hector Rufino Sosa Perini DNI N° 31.052.327; 10) Cecilia Carmen del Valle Sosa DNI N° 06.535.739; 11) Acuña de Reyna, Felisa Luisa, MI N° 968.570.

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

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

- **Juez: Camilo E. Appas**

## **S E N T E N C I A**

### **1. Trámite procesal del Expediente**

En fecha 12/09/2014 se presenta la letrada María Cecilia Barrionuevo DNI N° 29.060.870, por derecho propio e inicia prescripción adquisitiva a fin de que se declare adquirido a su favor el dominio del inmueble ubicado en calle Rondeau n° 86 de esta ciudad, identificado con el Padrón inmobiliario 10674, Matrícula 306, orden 2152, Circunscripción I, Secc. 4, Manzana 63, Parcela 10, nomenclatura municipal: Padrón 264.835, Circ. I, Secc. 04, Mza 0630, Parc 100; compuesto de 5,05 metros de frente por 39,95 metros; antecedente dominial Libro 39, folio 19, año 66, serie C. Superficie según mensura de 322,75 m<sup>2</sup>.

Indica que la acción se dirige contra los titulares de dominio, Sras Acuña de Reyna, Felisa Luisa MI N° 968.570, Cecilia Carmen Acuña de Sosa LC N °9482562 y Celestina Carmen Mayo viuda de Acuña DNI. N° 0967835.

Acompaña documentación respaldatoria del presente juicio, dictándose el primer decreto el día 03/10/2014.

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

La Dirección General de Catastro parcelario informa que el inmueble identificado con el Padrón n° 10674, Matrícula 306, Orden 2152, Circunscripción I, Secc. 4, Manzana 63, Parcela 10- Nomenclatura municipal: Padrón n° 264.835, Circ. I, Secc. 04, Mza 0630, Parcela 10. Antecedente dominial Libro 39, Folio 19, año 68, serie C, registra como contribuyente a María Cecilia Barrionuevo.

En fecha 30/07/2015 la Dirección General de Rentas informa que el inmueble Padrón n° 10674 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario a Acuña de Rosa, Cecilia del Carmen.

En fecha 13/08/2015 el Departamento Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro informa que el inmueble identificado con el referido padrón no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia.

Corre glosada a fs. 63 la Minuta para Hijuelas Registro Tomo 31- Folio 19- Serie C del expte caratulado Andrés Timoteo Acuña, en la que consta que las adjudicatarias del inmueble identificado con el Padrón n° 10674 son Cecilia del Carmen Acuña de Sosa, Celestina Carmen Mayo viuda de Acuña y Felisa Luisa Acuña de Reyna.

El Registro Inmobiliario de Tucuman adjunta informe de dominio del inmueble matrícula S-44637 en fecha 28/10/2015.

Por su parte la Dirección de Catastro y Edificación de la Municipalidad de San Miguel de Tucuman informa que en domicilio de calle Rondeau n° 86 se identifica una parcela con padrón municipal 264835 (nomenclatura municipal: 04-0630-100)- padrón inmobiliario 10674, figurando como titular la Sra. Cecilia del Carmen Acuña y otros.

Asimismo, en fecha 11/06/2015 la Dirección General de Catastro informa que se registra un inmueble Padrón N.º 10.674, con inscripción en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral S-44637 y que existe un plano de prescripción adquisitiva nº 68980/14- Expte: 9266-H-14, a nombre de María Cecilia Barrionuevo.

En fecha 16/06/2016 se libró oficio a Mesa de Entradas Civil a fin de que informe si se encuentra abierto el sucesorio de Celestina Carmen Acuña de Sosa. Asimismo, se libró oficio a la Secretaría Electoral a fin de que proceda a informar el último domicilio registrado de Felisa Luisa Acuña de Reyna L.C. 0968.570. El oficio fue contestado por Mesa de Entradas Civil informando que no existe ninguna sucesión a nombre de Mayo Celestina Carmen, solo se registra el ingreso de la causa caratulada "Acuña Cecilia del Carmen".

Se procedió a la Anotación preventiva de litis bajo el Nº 63421 del 21/09/2017 en la matrícula S-44637.

Se ordenó publicar edictos en el Boletín oficial por 5 días citando a los herederos de Cecilia del Carmen Acuña de Sosa y Graciela Susana Sosa, herederos de Celestina Carmen Mayo Acuña y a Felisa Luisa Acuña de Reyna y/o sus herederos.

En fecha 29/03/2019 se procedió a la colocación del cartel en cumplimiento de la Acordada 381/16.

Se libró cédula ley 22.172 a fin de notificar a Felisa Luisa Acuña de Reyna en el domicilio de A. Cramer nº 281- Capital- de la provincia de Córdoba.

En fecha 17/12/2021 se presenta el Dr. Roberto Paz en el carácter de Defensor Oficial Civil y del Trabajo de la IIº Nominación (subrogante) solicita medidas y pide se declare en rebeldía a Felisa Luisa Acuña de Reyna.

Atento a lo solicitado y a lo informado por la Cámara Nacional Electoral, se ordenó publicar nuevamente edictos en la página web del Poder Judicial (cfr. art. 204 y ss. del CPCC) por el término de diez días, a fin de citar a María de los Angeles Sosa, D.N.I. 25.741.913, y/o sus herederos.

En fecha 19/08/2024 la Dra. María Isabel Vidal Sanz, Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la IIº Nominación contesta demanda y asume representación por Celestina Carmen Mayo Acuña y/o sus eventuales herederos en su carácter de defensora de ausentes, solicita el rechazo de la demanda y expresa imposición de costas.

Mediante proveído de fecha 04/12/2024 se abre la causa a prueba fijándose fecha para la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas, para el día 20 de Marzo del 2025, a realizarse por plataforma Zoom.

En fecha 24/04/2025 se lleva a cabo la audiencia convocada, abierto el acto, se advierte que los demandados Acuña de Reyna Felisa Luisa, Perini Tomasa Norma, Sosa Graciela Susana y Sosa Marta Graciela no fueron debidamente notificados de la audiencia, en consecuencia se resolvió suspender la presente y fijar nueva fecha para el 16/05/2025 y cursar la notificaciones correspondientes.

Finalmente se lleva a cabo la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas (el día 27/06/2025) a la que asiste la letrada María Cecilia Barrionuevo (actora) por derecho propio, y en representación de la Defensoría Oficial Civil de la IIº Nominación la letrada Castro Hardoy Solange. En la misma se proveen las pruebas

En fecha 18/11/2025, se lleva a cabo la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva en la que se produce la prueba testimonial respecto de Salcedo Juarez Gisela de los Ángeles, Jimenez Ilda Elba, Jiménez América del Carmen y Antoniella Máximo Alejandro; se tuvo por concluido el periodo probatorio, y las partes procedieron a alegar.

El 15/12/2025 se agrega Dictamen Fiscal.

Se practica planilla fiscal en fecha 30/12/2025, pasando los autos para dictar sentencia el 10/02/2026.

## **2. Argumentos de las partes**

### **Actor**

La actora demanda por prescripción adquisitiva contra quien resultara ser titular del inmueble ubicado calle Rondeau n° 86 de esta ciudad, identificado con el Padrón inmobiliario 10674, Matrícula 306, Orden 2152, Circunscripción I, Secc. 4, Manzana 63, Parcela 10, nomenclatura municipal: Padrón 264.835, Circ. I, Secc. 04, Mza 0630, Parc 100; compuesto de 5,05 metros de frente por 39,95 metros; antecedente dominial Libro 39, folio 19, año 66, serie C.

Indica que la acción se dirige contra los titulares de dominio, Sras Acuña de Reyna, Felisa Luisa, MI N° 968.570, Cecilia Carmen Acuña de Sosa LC N °9482562 y Celestina Carmen Mayo viuda de Acuña DNI. N° 0967835.

Manifiesta que la poseedora originaria del inmueble era la Sra. Juana del Valle Acosta de Barrionuevo, DNI 4.459.954 (su madre), quién adquirió el 50 por ciento indiviso del inmueble mediante Boleto de compraventa firmado por las titulares registrales Felisa Luisa Acuña de Reyna y Cecilia Carmen Acuña de Sosa, adjunta el instrumento referido con firmas certificadas ante escribano público y debidamente intervenido por la Dirección General de Rentas.

Señala que, a la fecha de realizarse la venta, la Sra. Celestina Carmen Mayo viuda de Acuña ya había fallecido, y sus hijas Felisa Luisa Acuña y Cecilia Carmen Acuña realizaron también a favor de su madre una escritura pública de cesión de acciones y derechos hereditarios por los derechos que le correspondían en el juicio sucesorio de su extinta madre Celestina Carmen Mayo viuda de Acuña.

Indica que por las razones expuestas su madre Juana del Valle Acosta, adquirió el 100 % del inmueble, y marca el inicio de la posesión animus domini desde la fecha de la compra en el año 1985, señalando que desde el año 1985 ejerció la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida, siendo conocida por todos los vecinos de la zona.

Reseña ante el fallecimiento de su madre el día 12 de enero de 2013, inició el juicio sucesorio en el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IX que se tramita en el expediente n° 503/13 del cual surge la declaratoria de herederos, en la que consta que los herederos son: Alberto Antonio Barrionuevo DNI 7.086.247 (cónyuge de Juana del Valle Acosta), Iris del Valle Barrionuevo DNI 28.221.803 (hija de Juana del Valle Acosta) y María Cecilia Barrionuevo DNI. N° 29060870 (la actora en carácter de hija).

Aduce que luego, el 30 de junio del 2013 Alberto Antonio Barrionuevo e Iris del Valle Barrionuevo le vendieron a título oneroso mediante cesión todas las acciones y derechos posesorios que le correspondían en la sucesión de Juana del Valle Acosta sobre el inmueble objeto del proceso, la venta se instrumentó a través de la escritura n° 258 realizada ante el escribano Guillermo Scarzo.

Enfatiza haber continuado la posesión del inmueble iniciada por su madre (conforme acredita con el acta de nacimiento acompañada) indicando que allí funciona actualmente el estudio jurídico fundado por su madre en, donde ella se desempeña profesionalmente en la actualidad. Asimismo, sostiene que ha ejercido actos posesorios mediante el pago de impuestos y contribuciones, lo cual se acredita con boletas de la Dirección General de Rentas de Tucumán, de la municipalidad, así como de servicios de agua y energía eléctrica, cuyos comprobantes más antiguos datan del año 1987, acompañando constancias de diversas fechas.

Invoca doctrina relativa a la sucesión universal, señalando que no existe accesión de posesiones entre causante y sucesor, sino una única posesión que se transmite de pleno derecho, iniciada por el causante y continuada por el heredero, cita a tales efectos el artículo 4003 del Código Civil, en cuanto establece la presunción de posesión desde la fecha del título en favor del poseedor actual, salvo prueba en contrario. En consecuencia, afirma haber ejercido una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueño, por un plazo que excede el previsto por el ordenamiento jurídico.

### **Demandado**

En fecha 19/082024 contesta demanda y asume representación por Celestina Carmen Mayo Acuña y/o sus eventuales herederos la Dra. María Isabel Vidal Sanz, Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación. Niega todos y cada uno de los hechos invocados por la parte actora: especialmente niega el cumplimiento de los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción (corpus y animus, posesión pública, continua y ostensible por espacio de más de veinte años).

### **3. Pretensiones**

La actora inicia demanda de prescripción adquisitiva a fin de obtener el dominio del inmueble ubicado en calle Rondeau N° 86 de esta ciudad, identificado con el Padrón inmobiliario 10674, Matrícula 306, orden 2152, Circunscripción I, Secc. 4, Manzana 63, Parcela 10, nomenclatura municipal: padrón 264.835, circ. I, Secc. 04, mza 0630, parc 100. Matrícula Registral S-44637.

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

### **4. Derecho Aplicable y Pruebas efectuadas.**

#### **a) Derecho aplicable.**

En primer lugar, cabe aclarar que debido a la entrada en vigor del CCCN (ley 26.994) desde agosto del año 2.015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del CC (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

En este sentido, se ha dicho que "el derecho a obtener en juicio que la sentencia se dicte conforme a la ley 'de fondo' vigente a la fecha de trabarse la litis. Este es un punto de ardua discrepancia;

consiste en decidir qué ley debe aplicar el juez al sentenciar una causa que, iniciada bajo la vigencia de una norma de fondo, se ve sorprendida durante su pendency por otra norma que sustituye a la anterior. No se trata de leyes procesales aplicables a la tramitación del juicio, sino de las que rigen las pretensiones de las partes. Una fuerte corriente jurisprudencial mantuvo el criterio de que las partes en juicio adquieren derecho, al trabarse la litis, para que la sentencia se dicte en aplicación de la ley en vigor en aquella ocasión, descartando la ulterior que sobreviene entre la litis trabada y la decisión judicial. La Corte Suprema tiene resuelto (sin que a nuestro criterio ello signifique abdicar totalmente del principio expuesto) que las leyes de orden público deben aplicarse a las causas pendientes en tanto la propia ley así lo establezca, y que ello no vulnera derechos adquiridos; o lo que es lo mismo, que las partes en juicio no adquieren derecho a que la causa se falle conforme a la ley vigente al trabarse la litis, si posteriormente y antes de la sentencia firme se dicta otra ley de orden público que determina su aplicación a los procesos en curso” (Bidart Campos, Germán José, Tratado elemental de Derecho Constitucional Argentino, t. I, p. 485, EDIAR, Buenos Aires, 1995).

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

#### **b) Pruebas ofrecidas y/o producidas:**

##### **Actor:**

- Prueba Instrumental: 1) Boleto de compra venta del año 1985 celebrado entre Felisa Luisa Acuña y Cecilia del Camen Acuña a favor de Juana del Valle Acosta sellado por la DGR con 01 hoja notarial de certificación de firmas- 2) Hijuela N° 226 del año 1968 de la sucesión de Andrés Timoteo Acuña- 3) Cesión de acciones y derechos hereditarios Escritura N° 258 celebrado entre Felisa Luisa Acuña y Cecilia del Camen Acuña a favor de Juana del Valle Acosta sobre las acciones y derechos que le corresponden en el juicio sucesorio de su madre Celestina del Carmen Mayo Viuda de Acuña del 03/06/2013- 4) Acta de nacimiento de la actora y copia certificada de la declaratoria de herederos del sucesorio de Juana del Valle Acosta -5) Cesión de acciones y derechos posesorios por derecho propio y hereditarios que le corresponde en el juicio sucesorio de Juana del Valle Acosta otorgado por Alberto Antonio Barrionuevo e Iris del Valle Acosta a favor de Maria Cecilia Barrionuevo (escritura n °258 del año 2013) -6) Plano de mensura N°68980 para prescripción adquisitiva a nombre de María Cecilia Barrionuevo -7) Copia del Dni de Juana del Valle Acosta, donde consta el domicilio real de su residencia - 8) Acta de defunción de la sra Juana del Valle Acosta- 9) 01 formulario N° 105 de la DGR en 01 fs.; formulario f.101 ley 5864 impuesto inmobiliario en 01 fs.; 01 nota a CIA Argentina de Teléfonos de fecha 25/11/1991; 01 solicitud de informe Ley 3.691 del Registro Inmobiliario de la Provincia, 03 boletas de Gasnor; 01 recibo de Gasnor 1994/1995, 2013 a nombre de Juana del Valle Acosta; 07 boletas de Edet 2006,2008,2013, 07 boletas de la DGR (impuesto inmobiliario); 06 boletas de Telecom; 02 boletas de Compañía Argentina de Teléfonos 1992/1994; 03 boletas del C.I.S.I 2004/2005.; 05 boletas de la SAT 2005 al 2008 y 01 boleta de Dipos, formulario de regularización impositiva imp patrimonial ley 5864 del año 1987, todos acompañados oportunamente con la demanda- 10) Informe de dominio del Registro Inmobiliario.

- Prueba Informativa: Se libró oficio a:

1) MESA DE ENTRADAS PENAL CONCLUSIONAL- CAPITAL a fin de que informe si existe juicio de desalojo, usurpación y/o acciones posesorias en contra de Juana del Valle Acosta y/o Maria Cecilia Barrionuevo". Contestado el 08/08/2025.

2) COLEGIO DE ABOGADOS DE TUCUMAN para que proceda a informar el domicilio denunciado por la Sra Acosta Juana del Valle desde el año 1986 hasta 2012. Asimismo, informe el domicilio denunciado por Maria Cecilia Barrionuevo desde el año 2006 hasta el 2020. Contestado el 22/07/2025.

3) GASNOR a fin de que informe de quién eran las facturas del medidor 8801979 sito en calle Rondeau 86 desde el año 1986 hasta 2020. Contestado el 22/07/2025.

4) EDET a fin de que informe si el servicio que se encuentra en calle Rondeau 86 se encuentra pagado desde 1986 hasta 2023. Contestado el 04/07/2025.

-Prueba de Inspección Ocular: En la inspección ocular realizada por el oficial de justicia Prosec. Javier Paz, el día 11/08/2025 en el inmueble sito en calle Rondeau n° 86 en compañía de la Dra. maria Cecilia Barrionuevo, es atendido por Jose Maximo Blanco, DNI 26.446.756, quien exhibe contrato de locación de siete páginas y manifiesta que se encuentra alquilando el inmueble desde el año 2020

-Prueba Socio Ambiental: En el informe social n° 446 realizado el 22/07/2025 por el Gabinete psicosocial multifueros capital surge que:La Sra. María Cecilia Barrionuevo,de 43 años de edad, DNI 29.060.870, fecha de nacimiento 12/10/1981, de profesión abogada, empleada en relación de dependencia, casada refiere que reside y convive con su esposo José Luis Bossini, 43 años de edad, DNI 29.060.339, de profesión abogado y sus hijos Juana Isabella Bossini, 14 años de edad, DNI 50.874.528 y Máximo Aroon Bossini, 8 años de edad, DNI 55.940.979, estudiantes, en la Localidad de Tafí Viejo - Country La Reserva I - Lote n.º 5 - Ruta n.º 9 y Avda Constitución . En relación a la vivienda, objeto de Litis sito en la calle Rondeau n.º 86 de esta ciudad la entrevistada refiere que la vivienda de referencia es de su propiedad y que desde el año 2020 se encuentra alquilado al Sr. José Máximo Blanco, DNI 26.446.756, quien ocupa la totalidad de la vivienda, la misma es de material de dos pisos, cuenta con las siguientes dependencias: garaje, living - comedor -cocina, dos dormitorios patio interno, fondo, tres baños instalados, escalera interna por la que se accedería al primer piso donde cuenta con tres dormitorios y baño semi construido y terraza. La vivienda esta dotada con todos los servicios públicos y se encuentra en buenas condiciones de uso y mantenimiento en la parte edilicia. La Sra. Barrionuevo refiere que su grupo familiar de origen estaba conformado por ella, su madre Juana Acosta (fallecida), su padre Alberto Barrinuevo y sus hermanas Iris del Valle Barrionuevo. Asimismo manifiesta la entrevistada que su madre en el año 1985 adquirió dicha propiedad a través de un boleto de compra - venta residiendo en la misma todo su grupo familiar, contando además su madre en dicho domicilio con un estudio jurídico ejerciendo en dicho lugar su profesión de abogada, profesión que habría compartido junto a su madre. En el año 2012, manifiesta la Sra. Barrionuevo que su madre fallece y ella continúa ejerciendo de manera independiente su profesión de abogada ocupando en el domicilio de referencia el estudio jurídico donde habría ejercido junto a su madre. En el año 2013 la Sra. Barrionuevo expone que compró a su padre y hermana parte del bien que le correspondía a ellos de la vivienda en cuestión, contando su padre con el usufructo de la vivienda quien en el año 2018 habría dejado residir. En el año 2020 la Sra. Barrionuevo refiere que en carácter de dueña toma la decisión de alquilar la propiedad objeto de Litis, situación que continuaría hasta la fecha, haciéndose cargo del mantenimiento permanente de la vivienda y los pagos de los impuestos, todo esto al decir de la Sra. Barrionuevo.

-Prueba Testimonial: El día 18/11/2025 en el marco de la audiencia declararon los testigos: Salcedo Juarez Gisela de los Ángeles, Jimenez Ilda Elba, Jiménez América del Carmen y Antoniella Máximo Alejandro.

**Demandado:**

-Instrumental: Constancias de autos en especial escrito de contestación de demanda.

**c) Valoración de los hechos controvertidos conforme pruebas.**

Asimismo, adelanto que para dar solución al caso planteado efectuaré la valoración de toda la prueba aportada conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales de la lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta de la judicatura, de acuerdo con lo que prescriben los art. 136 CPCCT y art. 3 CCCN. Y, en definitiva, fundaré mi decisión conforme lo dispone el art. 30 de la Constitución Provincial.

**5. La prescripción adquisitiva**

**5.1. Requisitos legales.**

El CCCN define a la "usucapión" como el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella durante el tiempo fijado. De ello se colige que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición originario de derechos reales principales que se ejercen por la posesión (cf. arts. 1897 y 2565 CCCN).

Sobre esto, enseña Alterini que "la posesión exigida por la norma será aquella que se identifique con el derecho real que se pretenda adquirir". (ALTERINI, Jorge H., Código Civil y Comercial Tratado Exegético, 3° edición, Editorial La Ley, Tomo IX - Plataforma proview)

Cabe señalar, entonces, que para que se adquiriera la posesión debe existir en cabeza de quien la detente el corpus y el animus domini; este último elemento está representado por una posesión a título de dueño; en este sentido, debe comportarse como si fuera el verdadero propietario, esto es, sin reconocer en otra persona el derecho de propiedad, aun cuando carezca de derecho para ello. (KIPER, Claudio y OTERO, Mariano C., Prescripción adquisitiva, 1ra Ed., Rubinzal - Culzoni, Santa fe, 2021, página 110).

En este marco, la posesión exigible para usucapir, en cualquiera de sus clases, debe ser ostensible y continua (cf. art. 1900 CCCN). También debe ser ininterrumpida por el plazo que establece la ley.

Se puede advertir al respecto que no dice que debe ser "pública", (lo que implicaría pensar que sea conocida o ser conocida por el titular contra quién se prescribe), sino que debe ser "ostensible", imponiéndose así que la posesión sea conocida o pueda ser conocida por todos los terceros, incluso por los terceros interesados de buena fe, eludiendo además el vicio de la clandestinidad posesoria (art. 1921 CCCN) (Cf. ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E., ALTERINI M. Eugenia, Tratado de los Derechos Reales, Editorial La Ley, Tomo I, Plataforma Proview).

La "continuidad" apunta a que la posesión debe extenderse durante todo el tiempo previsto por la ley para que opere la mutación jurídico real. Para facilitar la prueba de la duración de esa relación real, se establece una presunción de continuidad mediante la cual si el poseedor actual prueba haber ejercitado la posesión con anterioridad, se presume que la mantuvo durante el tiempo intermedio (art. 1930 CCCN). (Cf. ALTERINI, Tratado... ob. Cit.).

Con relación a que sea ininterrumpida, esto significa que no haya interferencias de parte de terceros en el goce de la posesión”. Así como la continuidad depende -en principio- del propio poseedor, la interrupción puede ser causada por el propio poseedor, o por terceros.

A estos requisitos generales de la posesión ostensible, continua e ininterrumpida (artículo 1900 CCCN), se suma el “tiempo”.

De los artículos 1898 y 1899 CCCN puede colegirse que el tiempo necesario por el que debe extenderse la posesión para la prescripción adquisitiva dependerá de 2 circunstancias: que la cosa sea mueble o inmueble; y de la existencia de buena fe y justo título, o no. En ese sentido, si la cosa es inmueble, como el caso de autos, dependerá si se adquirió con justo título y buena fe o no. En el primer supuesto, se requiere que la posesión (con los caracteres ya indicados) se extienda por el término de diez años. Ante la ausencia de justo título o buena fe, la posesión deberá extenderse por veinte años.

Entonces queda claro que para la procedencia de la prescripción adquisitiva el requirente deberá probar su posesión ostensible, continua e ininterrumpida durante el plazo exigido por la ley.

## **5.2. La prueba de dichos requisitos.**

Señala Kiper que “la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente. Dadas las especiales características de este proceso, se considera que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por ese modo -en el caso se produjo prueba testimonial, pericial y comprobación del estado del terreno-, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento” (KIPER, ob. cit., página 357).

La exigencia legal de prueba compuesta debe permitir determinar certeramente el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para que prospere la acción. En consecuencia, las pruebas deben ser valoradas en forma conjunta y merituar unas con otras y entre sí a los efectos de poder llegar a determinar la realidad de los hechos.

Resulta relevante en este punto acreditar la realización de actos materiales que resulten idóneos o que permitan inferir la existencia de la posesión, extremo que incide sobre los elementos de la usucapión. Al respecto, el CCCN efectúa una enumeración de aquellos actos que cumplen tal objetivo, disponiendo en su artículo 1928 que “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales, mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

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

## **6. Análisis de la pretensión**

Despejado lo anterior, corresponde entrar a examinar los elementos probatorios ofrecidos por la parte actora, a fin de determinar si ellos conforman en su conjunto la prueba compuesta, exigida para receptor en forma favorable esta excepcional forma de adquisición del dominio, recordando sobre esta cuestión que los jueces no se encuentran obligados a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquellas conducentes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido. (Cf., por todos, CS Fallos, 258:304; 262: 222; 263:30; y Santiago

Carlos Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado", t. I, Astrea, Bs. As. 1971, pp. 277/278).

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

Así las cosas, la actora se presenta en el presente proceso en su carácter de heredera de la Sra. Juana del Valle Acosta y como continuadora de la posesión ejercida originariamente por su causante respecto del inmueble objeto de litis. Asimismo, invoca haber adquirido mediante cesión los derechos y acciones hereditarios y posesorios que correspondían a los restantes coherederos, Alberto Antonio Barrionuevo e Iris del Valle Acosta, conforme Escritura Pública N° 258 del año 2013.

En tal sentido, sostiene que la posesión fue iniciada por su madre en el año 1985, de manera pública, pacífica, ostensible e ininterrumpida y con animus domini, acompañando a tales efectos boleto de compraventa, comprobantes de pago de impuestos y servicios, recibos y demás documentación respaldatoria.

Refiere asimismo que, producido el fallecimiento de la Sra. Juana del Valle Acosta en el año 2013, continuó ejerciendo la posesión del inmueble hasta la actualidad, extremo que acredita mediante acta de nacimiento, declaratoria de herederos, comprobantes de pago de tributos y servicios, así como con la restante prueba producida en autos.

El origen o la causa de la posesión de la actora surge del acta de nacimiento por la cual demuestra el vínculo con la poseedora originaria, así como de la declaratoria de herederos, y a su vez el carácter de continuadora de la posesión surge de comprobantes de pagos de impuestos, servicios y facturas, circunstancia que deberá valorarse conjuntamente con el resto de la prueba producida. De hecho, del análisis de la prueba surge que la actora acompaña abundante prueba instrumental e informativa que demuestra la posesión de su madre y la continuidad de dicha posesión por parte de la accionante.

### **6.1. Continuación de la posesión de la causante**

En la demanda, la actora indica que la Sra. Juana del Valle Acosta inició la posesión del inmueble objeto de litis en el año 1985 y que dicha situación habría continuado posteriormente en cabeza de la actora, cuestión que corresponde analizar conjuntamente con el resto del material probatorio incorporado al proceso.

Así, el inicio de la posesión invocada respecto del inmueble objeto de litis en el año 1985, surge del boleto de compraventa celebrado entre Felisa Luisa Acuña y Cecilia del Carmen Acuña a favor de Juana del Valle Acosta, con firmas certificadas ante escribano público y debidamente intervenido por la Dirección General de Rentas.

A ello se suma la cesión de acciones y derechos hereditarios celebrada entre Felisa Luisa Acuña y Cecilia del Carmen Acuña a favor de Juana del Valle Acosta sobre los derechos que les correspondían en el sucesorio de Celestina del Carmen Mayo viuda de Acuña, instrumento que refuerza el origen de la posesión invocada y el ejercicio de actos posesorios sobre la totalidad del inmueble.

En este sentido, la posesión ejercida por la causante se transmitió ministerio legis a sus herederos desde el momento de su fallecimiento, conforme lo dispuesto por los arts. 3410, 3417 y 3418 del Código Civil entonces vigente.

Al respecto la norma establece en el artículo 1901 CCCN que “El heredero continúa la posesión de su causante”.

En este sentido nuestro máximo tribunal tiene dicho que “Respecto a la posesión del heredero, se ha pronunciado esta Corte (sentencia N° 879, 24/11/2011, “Caro María Mercedes vs. Castillo Sara Isabel y otros s/ Desalojo”), que tiene dicho la doctrina que “La posesión material de los bienes que gozaba el causante, regulada por los arts. 2351 y ss, se les transmite a los sucesores universales de pleno derecho, ministerio legis, desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa (corpus), ni de la intención posesoria (animus)” (López Mesa, Marcelo, Código Civil anotado con jurisprudencia, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2011, pág. 1805). En esta tesitura, el art. 3418 “prevé la transmisión de pleno derecho a los sucesores universales, de la posesión material de los bienes que detentaba el causante con el alcance de los arts. 2351 y sgtes.,” (...).

A partir de ello, corresponde analizar si la accionante ha logrado acreditar la continuidad de la posesión invocada y el cumplimiento de los recaudos legales exigidos para la procedencia de la prescripción adquisitiva pretendida.

## **6.2. Valoración de las pruebas.**

Entrando al estudio de lo aquí planteado, se tiene en cuenta que la prescripción adquisitiva exige una posesión continua durante 20 años del bien, para lo cual no se requiere justo título ni buena fe.

En este caso la actora expone que continúa la posesión que detentaba sobre el inmueble su madre, la Sra. Juana del Valle Acosta desde el año 1985, y para acreditar su carácter de heredero acompaña declaratoria de herederos emitida por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX nom en el expediente proceso caratulado: “Acosta Juana del Valle s/ Sucesión, Expte. n° 503/13, de la que surge que ella, Alberto Antonio Barrionuevo e Iris del Valle Acosta fueron declarados herederos. Asimismo, señala que Alberto Antonio Barrionuevo e Iris del Valle Acosta le cedieron las acciones y derechos posesorios que tenían sobre el inmueble de calle Rondeau N° 86 mediante cesión de acciones y los derechos posesorios realizada por escritura pública n°258 del año 2013. Por ello indica que es la única heredera que actualmente continúa ejerciendo de manera exclusiva los derechos posesorios con animus domini sobre el inmueble que poseía su madre.

Seguidamente detalla como prueba posesoria impuestos provinciales y municipales del inmueble desde el año 1991, y los servicios de agua, gas y luz que van desde 1991 hasta la fecha. Circunstancias que constituyen indicios relevantes respecto de la continuidad temporal de la posesión invocada.

Cabe recordar, en este sentido que, en este tipo de causas rige lo que se denomina principio de la “prueba conjunta o compuesta” según el cual todas aquellas deben apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (PAZ, Roberto; Prescripción Adquisitiva; Bibliotex; San Miguel de Tucumán; 2018; Pág. 401).

Comienzo con el análisis de la prueba de inspección ocular realizada el día 11/08/2025 en el inmueble sito en calle Rondeau n° 86 donde el oficial de justicia es atendido por José Máximo Blanco, DNI 26.446.756, quien exhibe contrato de locación de siete páginas y manifiesta que se encuentra alquilando el inmueble desde el año 2020.

Luego la prueba Socio Ambiental, del informe social N° 446 realizado el 22/07/2025 por el Gabinete psicosocial multifueros capital surge que la Sra. María Cecilia Barrionuevo ejerce actos posesorios sobre el inmueble sito en calle Rondeau N.º 86 de esta ciudad, el cual fuera adquirido por su madre, Juana Acosta, mediante boleto de compraventa en el año 1985. Asimismo, se informó que en el inmueble funcionó un estudio jurídico familiar, continuando la accionante con su ejercicio profesional en el lugar tras el fallecimiento de su madre. Se consignó además que en 2013 la Sra. Barrionuevo adquirió los derechos y acciones correspondientes a su padre y hermana. Finalmente, se dejó constancia que desde el año 2020 la accionante alquila el inmueble a un tercero, ejerciendo actos de disposición y administración, afrontando el mantenimiento y pago de impuestos, encontrándose la propiedad en buen estado de conservación y con todos los servicios instalados.

Seguidamente analizo la prueba documental ofrecida por la parte actora: a) Boleto de compra venta del año 1985 celebrado entre Felisa Luisa Acuña y Cecilia del Camen Acuña a favor de Juana del Valle Acosta sellado por la DGR y con 01 hoja notarial de certificación de firmas, b) Hijuela N° 226 del año 1968 de la sucesión de don Andres Timoteo Acuña, c) Cesión de acciones y derechos hereditarios celebrado entre Felisa Luisa Acuña y Cecilia del Camen Acuña a favor de Juana del Valle Acosta sobre las acciones y derechos que le corresponden o pudiere corresponder en el juicio sucesorio de su madre Celestina del Carmen Mayo Viuda de Acuña. de fecha 03/06/2013, d) Acta de nacimiento de quien suscribe y copia certificada de la declaratoria de herederos del sucesorio de Juana del Valle Acosta, e) Cesión de acciones y derechos posesorios por derechos por derecho propio y hereditarios que le pudiere corresponder en el juicio sucesorio de Juana del Valle Acosta otorgado por Alberto Antonio Barrionuevo e Iris del Valle Acosta a favor de Maria Cecilia Barrionuevo escritura N°258 del año 2013, f) Plano de mensura N°68980 para prescripción adquisitiva a nombre de María Cecilia Barrionuevo, g) Copia del Dni de Juana del Valle Acosta, donde consta el domicilio real de su residencia, h) Acta de defunción de la sra Juana del Valle Acosta, i) 01 formulario N° 105 de la DGR en 01 fs, j) formulario f.101 ley 5864 impuesto inmobiliario en 01 fs., k) 01 nota a CIA Argentina de Teléfonos de fecha 25/11/1991, l) 01 solicitud de informe Ley 3.691 del Registro Inmobiliario de la Provincia, ll) 03 boletas de Gasnor, m) 01 recibo de Gasnor 1994/1995, 2013 a nombre de Juana del Valle Acosta, n) 07 boletas de Edet 2006,2008,2013, ñ) 07 boletas de la DGR (impuesto inmobiliario), o) 06 boletas de Telecom, p) 02 boletas de Compañía Argentina de Teléfonos 1992/1994, q) 03 boletas del C.I.S.I 2004/2005, r) 05 boletas de la SAT 2005 al 2008, s) 01 boleta de Dipos, t) formulario de regularización impositiva patrimonial ley 5864 del año 1987.

En tanto que, para adquirir la propiedad ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exteriorizan la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). Al respecto el inc. c) del artículo 24 de la ley 14.159, en los juicios de prescripción adquisitiva "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". Así, en orden a acreditar el animus domini se adjuntaron boletas de servicios (agua) pagados de manera ininterrumpida desde el año 1986 en adelante, todas en originales que se encuentran reservadas en caja fuerte del Juzgado y que en este acto tengo a la vista.

Así, la doctrina ha expuesto: "Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión." (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Vale

aclarar que a tal efecto no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

Y, lo mismo, cabe ponderar del pago de boletas de servicios esenciales, ya que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión, Así, se ha resuelto: "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." (CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014.)

Asimismo, en la audiencia celebrada el día 18/11/2025 se produce prueba testimonial, con la declaración de los testigos Salcedo Juarez Gisela de los Ángeles, Jimenez Ilda Elba, Jiménez América del Carmen y Antoniella Máximo Alejandro, quiénes son coincidentes en sus dichos, sostienen que conocen a la actora hace muchos años, a su madre Juana del Valle Acosta, que en el inmueble funcionaba un estudio jurídico y que la actora y previamente su madre ejercían actos posesorios sobre el inmueble desde hacía muchos años.

Analizadas las declaraciones brindadas, las mismas lucen concordantes entre sí como con los hechos invocados por la parte actora, no advirtiéndose contradicciones en sus dichos, los que por el contrario se muestran coherentes y verosímiles en relación a los hechos posesorios invocados.

Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de servicios y de impuestos municipales y provinciales, en la inspección ocular.

Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus domini invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapición petitionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia". (cf. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Corte - FERNANDEZ HUGO ROQUE Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 378 - Fecha Sentencia 27/03/2017 - Registro: 00047941-02).

De conformidad a la jurisprudencia citada, es posible establecer que tales testimonios resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble objeto de este juicio por prescripción.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales, testimonial, socio ambiental y de inspección ocular, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que la actora ocupó y ejerció posesión del inmueble objeto de litis, por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción.

Se ha señalado que “la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). Con palabras de Fassi: 'Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador' (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps.696/7). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)” (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la acción.

También se aclara que, ante la ausencia de prueba sobre la concurrencia de causales de suspensión o interrupción del plazo de prescripción, el mismo es computado a la fecha de dictado de la presente sentencia.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial de la Nación y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El artículo 1.905 dispone: “La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión”

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, especialmente el boleto de compra-venta realizado entre Felisa Luisa Acuña y Cecilia del Camen Acuña a favor de Juana del Valle Acosta el día 13 de Septiembre de 1985 con firmas certificadas ante el notario Rodolfo A. Figueroa y copia declaratoria de herederos de fecha 03/12/2013, emitida en el proceso caratulado: “Acosta Juana del Valle s/ Sucesión, Expte. n° 503/13 dictada por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IX Nom, de la que surge que Maria Cecilia Barrionuevo, Alberto Antonio Barrionuevo e Iris del Valle Acosta fueron declarados herederos, considero acreditado que la actora continúa la posesión de su madre, quien comenzó a poseer el día 13 de Septiembre de 1985 el inmueble ubicado en calle José Rondeau N° 86, San Miguel de Tucumán. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el inmueble objeto de juicio el día 13 de Septiembre del año 2005.

En base a los argumentos esgrimidos por la parte actora, documentación acompañada y pruebas producidas, se corrobora la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige, sobre el inmueble descrito en las resultas de este juicio, por la señora Maria Cecilia Barrionuevo DNI N° 29060870, correspondiendo hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio incoada por la nombrada.

**7. Costas:** Por último, resta abordar las costas del proceso, las que atento el resultado arribado, y a la intervención de la Defensoría de Ausentes en representación de los demandados, se imponen por el orden causado (arts. 61 y 479 CPCCT).

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

Por todo lo expuesto,

## **DECIDO**

**I. HACER LUGAR A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovida por María Cecilia Barrionuevo, DNI N.º 29.060.870. En consecuencia, DECLÁRASE adquirido a su favor el dominio del inmueble ubicado en calle José Rondeau N.º 86 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, cuyos datos catastrales son: Circunscripción I, Sección 4, Manzana 63, Parcela 10, Padrón N.º 10674, Matrícula 306, Orden 2152, e identificado en el Registro Inmobiliario con la Matrícula S-44637, inscrita a nombre de Acuña de Reyna, Felisa Luisa, Cecilia Carmen Acuña de Sosa y Celestina Carmen Mayo, conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N.º 68980/14, Expte. N.º 9266-H-14.

**II. FIJAR** el día 13/09/2005 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva, dando cumplimiento con lo dispuesto por el art. 1905 CCCN.

**III. IMPONER** las costas de este proceso por su orden, atento a la naturaleza del proceso y la intervención de la Defensoría Oficial de Ausentes (arts. 61 y 479, párrafo final, del CPCC vigente).

**IV. OPORTUNAMENTE**, pasen los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

**V. OFÍCIESE** a la Dirección General de Catastro de la Provincia a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N.º 68980/14, Expte. N.º 9266-H-14, emita certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciense al Registro Inmobiliario de la Provincia a los fines de su inscripción.

**VI. RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**VII. HAGASE SABER**

**DR. CAMILO E. APPAS**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XIIº NOMINACION**

**OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2.**

GVDLMGS

Actuación firmada en fecha 20/05/2026

Certificado digital:  
CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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