Expediente: **2132/11**
Carátula: **PERALTA FERNANDO MARCELO Y OTRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **22/08/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - DE CHAZAL, AUGUSTO MARCELO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - DE CHAZAL, MARIA MARTA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
90000000000 - DE CHAZAL, MARIA SILVIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20926704878 - PERALTA ROMANO, JOSE ALBERTO-ACTOR/A
90000000000 - SANCHEZ DE DE CHAZAL, EVA AGUSTINA-DEMANDADO (FALLECIDO)
90000000000 - DE CHAZAL, RODOLFO RAMON-DEMANDADO/A
90000000000 - DE CHAZAL, JORGE FRANCISCO-DEMANDADO (FALLECIDO)
90000000000 - DE CHAZAL, ESTELA DEL VALLE-DEMANDADO (FALLECIDO)
90000000000 - DE CHAZAL, AUGUSTO ROMIRIO-DEMANDADO FALLECIDO
90000000000 - DE CHAZAL, MARIA GABRIELA-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, MARIA DEL HUERTO-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, MARIA CECILIA-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, EVA MARIA DEL MILAGRO-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, MARIA MERCEDES DEL HUERTO-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, LUCIA EUGENIA-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, JOSE MARIA-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, PABLO RAFAEL-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, JORGE EDUARDO-DEMANDADO/A
30716271648513 - DE CHAZAL, SUSANA BEATRIZ-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, CARLOS RODOLFO-DEMANDADO/A
90000000000 - LIZONDO, SARA MERCEDES-DEMANDADA
90000000000 - DE CHAZAL, PABLO RAMON-DEMANDADO/A
90000000000 - DE CHAZAL, LUIS FRANCISCO-DEMANDADO/A
90000000000 - SUAREZ, ALBA ESTELA-DEMANDADA
90000000000 - BERTOLINO, MARTA ESTELA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
30716271648513 - GARCIA, JOSE DAIDAD-DEMANDADO/A
30716271648513 - BALAL S.A., -DEMANDADO/A
30716271648513 - CIA. SAN PABLO DE FABRICACION DE AZUCAR, -DEMANDADO/A
27188122367 - PERALTA, FERNANDO MARCELO-ACTOR/A
30716271648513 - DE CHAZAL, EDMUNDO GASTON-DEMANDADO/A
24266384609 - CITRUSVIL S.A., -DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial de la VI° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 2132/11

H102316323138

San Miguel de Tucumán, agosto de 2026.

I. AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: “**PERALTA FERNANDO MARCELO Y OTRO s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA”** (Expte. N°2132/11 – Ingreso: 01/08/2021), junto con su acumulado caratulado **“CITRUSVIL S.A. c/ PERALTA LUIS s/ REIVINDICACIÓN”** (Expte. N°3211/07 – Ingreso: 23/11/2007), de los que

II. RESULTA:

II.1. El expte. N°3211/07

II.1.1. La demanda

El 23/11/2007 Citrusvil S.A., mediante su apoderado letrado Federico J. Colombres, inició la demanda de reivindicación en contra de Luis Peralta y en relación al inmueble identificado como padrón N°77.799 (fs. 19).

En cuanto a los hechos, señaló que mediante la escritura pública N°1306 del 11/11/1997, pasada ante el escribano Gonzalo Padilla, adquirió de la firma Balal S.A. diversos inmuebles, entre los que se encuentra el que es objeto del presente juicio.

Aclaró que Balal S.A. los había adquirido el 07/09/1993, de la quiebra de la Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar, como consta en la escritura pública N°710, pasada ante el escribano Héctor Colombres.

En virtud de ello, concluyó que es sucesor singular de la Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar, quien a su vez adquirió y poseyó el inmueble desde el año 1943, conforme surge de la escritura de compra N°95 del 14/05/1943, pasada por ante el Registro N°13.

Sostuvo que el demandado ocupa ilegalmente como tenedor una fracción de 3 has. dentro de los siguientes linderos: i) Norte, Citrusvil S.A.; ii) Sur, calle pública; iii) Oeste, Sucesión De Chazal; y iv) Este, Sucesión de José García.

Destacó que dicha fracción se encuentra alambrada y consta de una vivienda de bloques de aproximadamente 60 m2, un galpón de aproximadamente 12 m2 e instalaciones de riego.

Finalmente, ofreció prueba y solicitó que se haga lugar a la demanda, disponiendo el lanzamiento del accionado y su grupo familiar, con costos y costas.

II.1.2. La declaración de rebeldía del demandado

Mediante la providencia del 07/10/2008 se citó a Luis Peralta para que se apersone a estar a derecho en el presente juicio y se le corrió traslado de la demanda, bajo apercibimiento de ley (fs. 91).

A fs. 98 obra la cédula de notificación N°59HAWWXG, que fue fijada en el domicilio denunciado (Catamarca N°340, Yerba Buena).

A petición de parte (fs. 101), por providencia del 15/12/2009 se declaró rebelde al demandado Luis Peralta, en virtud de lo dispuesto por el Art. 190 del Código Procesal Civil y Comercial - ley N°6176 (fs. 102).

II.1.3. El incidente de nulidad y la perención de instancia del incidente

El 07/06/2010 se apersonó Luis Alberto Peralta, representado por su letrada apoderada Gladys Carpio Valer y planteó la nulidad de las notificaciones del traslado de la demanda y la declaración de rebeldía (fs. 119/121).

Corrido el traslado a la parte actora (06/07/2010, fs. 123), mediante presentación del 29/10/2010, Citrusvil S.A. planteó la perención del incidente de nulidad (fs. 125).

Luego de que Luis Alberto Peralta contestara el traslado conferido (fs. 132) y que la Agente Fiscal emitiera su dictamen (fs. 135), mediante sentencia N°160 del 31/05/2011 se hizo lugar a la

caducidad de instancia deducida por la parte actora y se declaró perimida la instancia del incidente de nulidad (fs. 137).

II.1.4. La etapa probatoria, el llamado de autos para sentencia y la acumulación de los procesos

Mediante proveído del 22/11/2011 se ordenó la apertura de la causa a pruebas (fs. 152).

Concluida la etapa probatoria, el 06/12/2012 la Actuaria realizó su informe sobre las pruebas ofrecidas y por el proveído de igual fecha se pusieron los autos a oficina para alegar (fs. 358).

Presentados los alegatos de las partes (fs. 369/370 y 372/373) 09/08/2021) y practicada la planilla fiscal (fs. 377), por providencia del 05/03/2014 los autos pasaron a despacho para dictar sentencia (fs. 392).

Mediante la sentencia del 05/03/2014 se dispuso la acumulación de los exptes. N°3211/07 y 2132/11 (fs. 395/396).

Por providencia del 29/10/2025 se dispuso que los herederos de Luis Peralta se notifiquen espontáneamente del desarchivo de las presentes actuaciones, que presenten una declaración jurada de que no existen otros herederos y que constituyan domicilio digital.

El 07/11/2025 Fernando Marcelo Peralta y José Alberto Peralta Romano se apersonaron, se notificaron del desarchivo de las presentes actuaciones y manifestaron como declaración jurada que no existen otros herederos de Luis Peralta.

Mediante providencia del 14/11/2025 se tuvo por notificado a Fernando Marcelo Peralta y a José Alberto Peralta Romano del desarchivo de estos actuados, por presente lo manifestado en carácter de declaración jurada y se remitió al estado procesal del expte. N°2132/11.

II.2. El expte. N°2132/11

II.2.1. La demanda

El 01/08/2011 se presentaron Fernando Peralta (D.N.I. N°20.310.956) y José Alberto Peralta Romano (D.N.I. N°20.310.956), representados por su letrada apoderada Gladys Carpio Valero e iniciaron el juicio de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado sobre el camino público s/n en la localidad de Ohuanta, Departamento de Lules, Provincia de Tucumán, e individualizado en el plano de mensura N°55889/09, aprobado por la Dirección General de Catastro en el expte. N°23400-C-08 (fs. 06/08).

Precisaron que dicho inmueble abarca los predios identificados como: i) padrón N°76689, matrícula y orden N°13767/58; ii) padrón N°533419, matrícula y orden N°13766/185; iii) padrón N°777779, matrícula y orden N°13765/56; iv) padrón N°76215, matrícula y orden N°13769/60; y v) en menor extensión, padrón N°77799, matrícula y orden N°129528/4.

En cuanto a los hechos, afirmaron que ellos ejercen por sí la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de la presente litis desde el año 1901.

Señalaron que en el inmueble vivió su bisabuelo Gumersindo García, luego sus abuelos Laudino Peralta y Lastenia Carmen García y su padre Luis Alberto Peralta, quien nació en dicho lugar.

Aclararon que luego del fallecimiento de los Sres. Peralta y García los actores continuaron en posesión del inmueble, comportándose en todo momento como sus legítimos dueños.

Precisaron que la vivienda familiar se encuentra construida sobre la porción de terreno identificado bajo padrón N°77799 y que tiene una antigüedad de aproximadamente 50 años.

Destacaron que en el inmueble se desarrollan actividades vinculadas a la apicultura, cría de conejos, chanchos y gallinas, además de realizarse plantaciones varias.

Invocaron la accesión de posesiones con la de sus abuelos, quienes -afirman- la adquirieron mucho antes del año 1901.

Indicaron que el inmueble cuenta con una superficie de 2 ha 6083,8489 m2 y, conforme el plano de mensura, presenta las siguientes medidas: i) del punto 1 al 2: 390,10 m; ii) del punto 2 al 3: 70,14 m; iii) del punto 3 al 4: 355,06 m; y iv) del punto 4 al 1: 78,18 m.

Finalmente, citaron el derecho que consideran aplicable, ofrecieron prueba y solicitaron que se haga lugar a la demanda.

II.2.2. Las actuaciones preliminares e individualización de los demandados

Requeridos los informes correspondientes, a fs. 247/251 obran los informes de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán (en adelante, DGC), de los que surgen las titularidades de los siguientes padrones: i) N°76.689 (parcela 59A) a nombre de José Deidar García; ii) N°533.419 (parcela 58A) a nombre de Citrusvil S.A.; iii) N°77.779 (parcela 57) a nombre de Cía. San Pablo de Azúcar; iv) N°76.215 (parcela 56) a nombre de María Gabriela De Chazal, María del Huerto De Chazal y Eva María del Milagro De Chazal; y v) N°77.799 (parcela 52E) a nombre de Citrusvil.

A fs. 266/274 la Dirección de Registro Inmobiliario (en adelante, DRI) acompañó las copias de los antecedentes dominiales F-03910 (padrón N°77.799), F-02912 (padrón N°76.215) y F-08817 (padrón N°533.419).

En su informe de fs. 305, a DGC indicó que *"los Inmuebles del cual se pide información, ubicados en la Localidad de Ohuanta, Comuna de San Pablo, Departamento de Lules, e identificados con los Padrones Catastrales N°77.799, N°76.215, N°77.779, N°533.419 y N°76.689 que no figuran en nuestros archivos como Propiedades del Superior Gobierno de la Provincia, como así tampoco consta que éste tenga algún derecho sobre los mismos"*.

A fs. 329 y 339 la DRI acompañó la copia del antecedente dominial F-16.619 (padrón N°76.689) y a fs. 341 informó que el padrón N°77.779 no registra bienes inmuebles.

La DGC indicó en su informe de fs. 349 que no constan en sus archivos los datos de inscripción en el DRI del Padrón N°77.779.

A fs. 359 la Dirección de Personas Jurídicas del Registro Público de Comercio de la Provincia de Tucumán acompañó la ficha de la sociedad denominada "Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A." y a fs. 360 informó que es la única documentación protocolizada que obra en su poder desde el año 1970 a la fecha.

II.3. La notificación del traslado de la demanda

Dispuesto por providencia del 11/05/2018 el traslado de la demanda (fs. 437), se encuentran agregadas en autos las cédulas de notificación que fueron fijadas en los domicilios de Eva María del Milagro De Chazal (fs. 445), María del Huerto De Chazal (fs. 446), María Gabriela De Chazal (fs. 447), Carlos Rodolfo De Chazal (fs. 448), Lucía Eugenia De Chazal (fs. 449), Luis Francisco De Chazal (fs. 451), Pablo Ramón De Chazal (fs. 452), José María De Chazal (fs. 453), Pablo Rafael De Chazal (fs. 455), Alba Estela Suárez (fs. 469) y Citrusvil S.A. (fs. 471).

También consta la notificación en persona de Sara Mercedes Lizondo (fs. 450), María Cecilia De Chazal (fs. 470), Carlos Rodolfo De Chazal (fs. 493) y la notificación en el domicilio de Jorge Eduardo De Chazal (fs. 454).

Asimismo, a fs. 442/443, 474, 476/477 y 512 obran las cédulas informadas, en las que constan que no pudo notificarse a María Mercedes del Huerto De Chazal, Edmundo Gastón De Chazal, Rodolfo Ramón De Chazal y Susana Beatriz De Chazal, respectivamente.

Además, a fs. 481 vta./482 se encuentra agregada la publicación del Edicto en el Boletín Oficial, mediante el cual se citó a José Daidar García, Balal S.A. y a la Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar a estar a derecho y contestar demanda.

Por providencia del 24/08/2022, se corrió traslado de la demanda a Marta Estela Bartolino, Augusto Marcelo De Chazal, María Marta De Chazal y María Silvia de Chazal, todos herederos de Augusto Romirio De Chazal.

Consta que los citados herederos fueron notificados mediante las cédulas de notificación diligenciadas y agregadas en autos el 06/10/2022 y el 11/10/2022.

II.4. El apersonamiento y el planteo de la excepción de defecto legal de Citrusvil S.A.

El 06/09/2018 se apersonó Citrusvil S.A., representada por su letrado apoderado Federico J. Colombres, y opuso la excepción de defecto legal (fs. 461).

Luego de que los actores contestaran el traslado de dicha defensa (fs. 505/506), mediante sentencia N°519 del 04/10/2019 se hizo lugar a la excepción de defecto legal deducida por la demandada (fs. 510).

II.5. La intervención del Defensor de Ausentes

Mediante providencia del 09/11/2018 se designó al Defensor de Ausentes como representante de José Daidar García, Balal S.A. y Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble objeto de la litis (fs. 488).

El 27/11/2018 se presentó el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación, Roberto Paz, y contestó la demanda (fs. 490/491).

Luego de formular las negativas de rigor, sostuvo en lo sustancial que la parte actora no cumplió con 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).

En consecuencia, solicitó que se rechace la demanda, con expresa imposición de costas.

Por providencia del 12/08/2020 se designó al Defensor de Ausentes como representante de Susana Beatriz De Chazal y/o sus herederos y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble objeto de la litis.

El 27/11/2020 el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación, Roberto Paz, contestó la demanda por Susana Beatriz De Chazal, en idénticos términos a la presentación del 27/11/2018.

Mediante Providencia del 25/04/2024 se designó al Defensor de Ausentes como representante de Rodolfo Ramón De Chazal y/o sus herederos y/o a quienes se considerasen con derecho sobre el inmueble objeto de la litis

El 31/05/2024 el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación, Roberto Paz, asumió la representación de Rodolfo Ramón De Chazal.

Mediante la cédula de notificación agregada el 27/08/2024 y fijada en el domicilio informado por la Cámara Nacional Electoral (01/08/2024), se corrió traslado de la demanda a Rodolfo Ramón De Chazal.

El 03/10/2024 el Defensor de Ausentes solicitó que se revoque el decreto de junio del 2024 que le dió intervención en representación de Rodolfo Ramón De Chazal.

Por providencia del 17/10/2024 se dispuso el cese de intervención del Defensor de Ausentes por el demandado Rodolfo Ramón de Chazal.

II.6. La contestación de demanda de Citrusvil S.A.

El 15/03/2023 Citrusvil S.A. contestó la demanda.

Luego de realizar la negativa de rigor, afirmó que es propietaria de los inmuebles en mayor extensión sitos en la localidad de San Pablo, identificados como padrones N°77.779 y 533.419 e inscriptos en el DGI en las matrículas F 8811 y F 8817, respectivamente.

Señaló que como surge de la copia de la escritura pública N°1.306 del 11/11/1997, pasada ante la escribanía de Gonzalo Padilla y acompañada a los autos acumulados “Citrusvil S.A. vs. Luis Peralta s/reivindicación” (Expte. N°3211/07), que los inmuebles le fueron transferidos por Balal S.A., quién a su vez los hubo por compra a la quiebra de la Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar, según escritura pública N°710 del 4/11/1996, pasada por ante el escribano Héctor Colombres. Añadió que la Cía San Pablo de Fabricación de Azúcar SA los obtuvo por escritura de compra N°95 del 14/05/1943, pasada ante el Registro N°13.

Relató que, en su carácter de propietaria, promovió el citado juicio de reivindicación respecto al inmueble identificado como padrón N° 77.779, donde el demandado no contestó la demanda, luego sostuvo que detenta la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 20 años (al plantear la incidencia de nulidad el 20/07/2010) y finalmente afirmó que los que poseían el inmueble eran sus hijos Fernando y Marcelo Peralta (en la audiencia de fs. 144 y las testimoniales de fs. 321/324).

Consideró que de lo relatado resulta que el verdadero poseedor del inmueble al 20/07/2010 era Luis Peralta y no los actores.

Sostuvo que *“la accesión de posesiones que los actores invocan en la demanda se refiere exclusivamente a la que tenían sus abuelos, accesión que resulta imposible, pues quien accedió a la posesión de los abuelos es su padre Luis Peralta, lo que excluye toda posibilidad de una accesión de posesiones duplicada o con relación a personas diversas”*.

Aclaró que por el plano de mensura, unificación y división, N°71.600/15 del 13/08/2015, los inmuebles individualizados como padrones N°77.779 y 533.318 pasaron a ser los padrones N°632.286 y 632.287, respectivamente.

Concluyó que los actores son meros tenedores de los inmuebles de propiedad por simple tolerancia de su antecesora dominial la Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar, que su parte continuó practicando hasta el año 2007 en el que demandó la reivindicación del inmueble padrón N°77.779 ante la evidencia de que los ocupantes pretendían intervertir su título.

Planteó la nulidad del plano de mensura, ofreció prueba y solicitó que se rechace la demanda con costas.

II.7. La nulidad del plano de mensura

El 28/07/2023 la parte actora contestó el traslado de la nulidad del plano de mensura planteada por Citrusvil en su contestación de demanda.

Contestada la vista por el Agente Fiscal (08/08/2023), mediante la sentencia N°559 del 13/09/2023 no se hizo lugar al planteo formulado por Citrusvil.

II.8. La etapa probatoria y el llamado de autos para sentencia

Mediante proveído del 20/11/2024 se ordenó la apertura de la causa a pruebas y el 03/06/2025 se celebró mediante la plataforma Zoom la primera audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, donde estuvieron presentes los actores junto a su letrada apoderada, el Defensor de Ausentes y el apoderado letrado de Citrusvil S.A. En dicha oportunidad se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes.

El 29/10/2025 se celebró la Segunda Audiencia, donde estuvieron presentes los actores junto a su letrada apoderada, el Defensor de Ausentes y el apoderado letrado de Citrusvil S.A. En ella se tomaron las declaraciones testimoniales de Patricia Del Carmen Chavarria, Eduardo Roberto Cerrizuela, Argentina Romano y Alberto Blas. Además, se formularon los alegatos en forma oral, se dispuso la vista al Agente Fiscal, se notificó la planilla fiscal y se ordenó que -luego de agregado el referido dictamen- se suspenderán los plazos procesales hasta que la causa conexa (Expte. N°3211/07) se encuentre en condiciones de dictar sentencia.

El 06/11/2025 el Agente Fiscal solicitó que - previo a emitir su dictamen- se acredite la anotación de la litis y la colocación del cartel indicativo en el inmueble objeto del proceso.

Acreditado el cumplimiento de dichos trámites (24/04/2026 y 07/05/2026), el 21/05/2026 Agente Fiscal emitió su correspondiente dictamen.

Finalmente, por providencia del 27/05/2026 los autos pasaron a despacho para dictar sentencia.

III. CONSIDERANDO:

III.1. El tema a decidir

En este punto, corresponde delimitar el objeto de mi pronunciamiento.

Mediante el expte. N°3211/07, la firma Citrusvil S.A. promovió la acción de reivindicación en contra de Luis Alberto Peralta, a fin de obtener el reconocimiento de su derecho real sobre el inmueble individualizado como padrón N°77.799 y su restitución.

En dichas actuaciones, el demandado no contestó la demanda, fue declarado rebelde y, con posterioridad, se apersonó en el proceso.

Por su parte, en el expte. N°2132/11, Fernando Peralta y José Alberto Peralta Romano (ambos hijos del demandado Luis Alberto Peralta) interpusieron la acción de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado sobre el camino público s/n en la localidad de Ohuanta, Departamento de Lules, Provincia de Tucumán, e individualizado en el plano de mensura N°55889/09.

El inmueble que pretenden prescribir está formado por los predios identificados como: i) padrón N°76689, parcela 59A; ii) padrón N°533419, parcela 58A; iii) padrón N°777779, parcela 57; iv) padrón N°76215, parcela 56; y v) una porción del padrón N°77799, parcela 52E.

Al contestar la demanda, tanto Citrusvil S.A. como el Defensor de Ausentes -en representación de José Daidar García, Balal S.A., Cía. San Pablo de Fabricación de Azúcar y Susana Beatriz De Chazal- solicitaron que se rechace la acción de prescripción adquisitiva.

En este contexto y por un órden lógico, corresponde que me expida respecto la acción de prescripción adquisitiva y luego lo haga en relación a la acción de reivindicación, ello toda vez que la procedencia de la primera podría incidir directamente en el resultado de la segunda.

III.2. La acción de prescripción adquisitiva

III.2.1. El marco normativo y los requisitos para el progreso de la acción

Corresponde determinar ahora bajo el imperio de qué cuerpo normativo debe ser resuelta la cuestión de fondo.

Atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante, CCyCN), corresponde aplicar las normas del Código Civil de Vélez Sarsfield (en adelante, CC), sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo Código, recogen las normas, criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC (Ley N°340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

Remarco, entonces, que los Arts. 4015 y 4016 del CC tratan la prescripción adquisitiva larga, o sea la que se cumple luego de transcurridos veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título ni buena fe.

Su progreso se encuentra sometido a las siguientes condiciones: i) Posesión por sí o por otro, en nombre y para el poseedor, a título de dueño (Arts. 4015, 2351, 2373 y 2374 del CC), comprendiendo la posesión no sólo el contacto físico con la cosa, sino también la posibilidad física de ese contacto, y el ingreso de la cosa en la custodia del poseedor o tenedor; lo que se refiere al corpus posesorio. Y el animus posesorio: que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese el propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro; ii) La posesión continua y no interrumpida a título de dueño, poseyéndola para sí y no para otro, y pública (Arts. 2.479 y 4.016 del CC); y iii) Que lo sea durante el plazo de veinte años (Art. 4.015 del CC).

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

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

III.2.2. La prueba producida en autos

Establecidos los requisitos para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva corresponde analizar la prueba ofrecida por la parte actora para ponderar si conforma la prueba compuesta exigida para receptar en forma favorable esta excepcional forma de adquisición del dominio.

En este punto, tengo presente que la interposición de la acción de reivindicación del inmueble individualizado como padrón N°77.799 por parte de Citrusvil S.A. provocó la interrupción del plazo de prescripción que corría a favor de los pretendidos posesores de dicho bien (Art. 3986 del CC).

Por lo tanto, para la procedencia de la presente acción resulta necesario que los actores prueben que ejercieron los actos posesorios durante los 20 años anteriores a la promoción de la citada demanda (23/11/2007).

III.2.2.1. Los antecedentes dominiales

En primer lugar, destacó que a fs. 266/273, 329 y 341 se encuentran incorporados en autos los antecedentes dominiales de los inmuebles que conforman el terreno que los actores pretenden prescribir y de ellos pueden extraerse los siguientes datos:

i) matrícula N°F-02.912, padrón N°76.215, circ. II, sección D, manzana/lámina 10, parcela 56, titulares: Augusto Romirio De Chazal, Rodolfo Ramón De Chazal, María Mercedes del Huerto De Chazal, Lucía Eugenia De Chazal, José María De Chazal, Pablo Rafael De Chazal, Jorge Eduardo De Chazal, Luis Francisco De Chazal, Susana Beatriz De Chazal, Carlos Rodolfo De Chazal, María Gabriela De Chazal, María del Huerto De Chazal, María Cecilia De Chazal, Eva María del Milagro De Chazal y Gastón Edmundo De Chazal (fs. 268/271);

ii) matrícula N°F-3.910, padrón N°77.799, circ. II, sección D, manzana/lámina 2, parcela 52E, titular: Compañía San Pablo Fabricación de Azúcar S.A. (fs. 266/267);

iii) padrón N°77.779, parcela 57, titular/contribuyente: Cía San Pablo de Azúcar (conforme informe de la DGC de fs. 249 y 349);

iv) matrícula N°F-8.817, padrón N°533.419, circ. II, sección D, manzana/lámina 10, parcela 58A, titular: Citrusvil S.A. (fs. 272/273); y

v) matrícula N°F-16.619, padrón N°76.689, circ. II, sección D, manzana/lámina 10, parcela 59, titular: José Deidar García (fs. 329).

III.2.2.2. El plano de mensura

En cuanto al plano de mensura, cabe aclarar que tal como ha establecido la jurisprudencia local, es solo un requisito formal de admisión de la demanda (Art. 24, inciso b, de la ley N°14.159) y no posee eficacia alguna para probar actos posesorios ni la antigüedad de la posesión salvo el caso en que su confección date de mucho tiempo anterior a la promoción de la demanda en cuyo caso deberá ponderarse su valor en armonía con las restantes probanzas (Cf. CSJT, sentencia N°934 del 01/09/2015; sentencia N°1054 del 09/11/2007, entre otras).

En el presente caso, el plano de mensura N°55.889/09 (fs. 39/46) fue realizado en abril de 2008 (posterior a la promoción del juicio de reivindicación) y se encuentra registrado en la Dirección General de Catastro a nombre de Fernando Marcelo Peralta y José Alberto Peralta.

III.2.2.3. El pago de impuestos

III.2.2.3.1. El padrón N°76.691

A fs. 32/38 de autos obran los comprobantes de pago de la contribución por mejoras otorgados por la Comuna de San Pablo y Villa Nougués, correspondientes al padrón fiscal N°76.691 y a nombre de José Deidad García (en algunos además consta que el pago fue realizado por Felisa García).

Además, los actores acompañaron los comprobantes de pago del impuesto inmobiliario correspondiente al padrón N°76.691, a nombre de José García, correspondientes a los períodos 1971 a 1978, 1979 (primer anticipo), 01/1991 a 06/1991 y 01/1992 a 04/1992 (fs. 209/212) y los formularios de planes de regularización impositiva a nombre de José García (fs. 213/214) e Inés Arrieta de Palomares (fs. 215).

En relación a toda la citada documentación correspondiente al padrón N°76.691, tengo presente que dicho inmueble no forma parte del objeto de la presente litis. Por lo tanto, la referida documentación no resulta apta para acreditar los actos posesorios alegados por los actores.

III.2.2.3.2. El padrón N°76.689

Respecto al impuesto inmobiliario del padrón N°76.689, a nombre de José Deidar García, los actores acompañaron los siguientes comprobantes de pago: 01/1998 al 06/1998 (fs. 179/180); 01/1999 al 06/1999 (fs. 177/178); 01/2000 al 06/2000 (fs. 175/177); 01/2001 al 06/2001 (fs. 174/175 y 232); 01/2002 a 02/2002 (fs. 232); 1/2005 al 6/2005 (fs. 231 y 174); 1/2006 al 6/2006 (fs. 234/235); 1/2007 al 6/2007 (fs. 233/234); 01/2008 al 06/2008 (fs. 229/230); anuales de 2009 y 2010 (fs. 228/229) y Plan N°7521 del Régimen Excepcional de Facilidades de Pago Ley N°7543 (fs. 232).

Además, adjuntaron la solicitud N°2661 y el comprobante del pago de Ley de Moratoria N°6966 - Decreto N°1975/3, correspondiente al padrón N°76.689 y a nombre del titular José Deidar García y del solicitante Fernando Marcelo Peralta. Dicho pago comprende los períodos 02/1994 a 06/1997 (fs. 181/182).

También obra el “Listado de Periodos Cancelados en Proceso de Decaimiento” del plan N°2506 correspondiente al padrón N°76.689 (fs. 183); la intimación de pago a Pablo Pedro García de las cuotas 6 y 7 del plan N°2506 (fs. 187); los comprobantes de pago del citado plan a nombre de Pablo Pedro García por el anticipo (fs. 188/189) y las cuotas 01/18 a 07/18 (fs. 190/194) y las boletas sin pagar de los periodos 8/18 a 18/18 (fs. 195/200). El referido plan abarcaba los períodos 1/1991 a 2/1994.

Asimismo, se encuentra agregada la solicitud N°6762 del Plan de Facilidades de pago Decreto N°1728/3 del padrón N°76.689, a nombre de “SANCHEZ DE GARCIA MA”, junto con su detalle de deuda y determinación de cuotas, pero no consta que se haya realizado pago alguno (fs. 190/192).

III.2.2.3.3. El padrón N°77.779

En relación al inmueble identificado como el padrón N°77.779, a nombre de Cía. San Pablo de Azúcar, los actores acompañaron los comprobantes de pago de los períodos: 06/1999 (fs. 227); 01/2000 al 06/2000 (fs. 226/227); 01/2001 al 06/2001 (fs. 224/225); 01/2002 a 02/2002 (fs. 224); 01/2005 al 06/2005 (fs. 222/223); 01/2006 al 06/2006 (fs. 220/221); 01/2007 al 06/2007 (fs. 219/220); 01/2008 al 06/2008 (fs. 217/218); anuales de 2009 y 2010 (fs. 216) y Plan N°7399 del Régimen Excepcional de Facilidades de Pago Ley N°7543 (fs. 223).

III.2.2.3.4. El informe de la DGR

En su informe del 02/07/2025 la DGR individualizó los contribuyentes de los distintos inmuebles: i) padrón N°76.215, Coletti Tres S.R.L.; ii) padrón N°77.799, Citrusvil S.A.; iii) padrón N°77.779, Cía San Pablo de Fabricación de Azúcar; iv) padrón N°533.419, Citrusvil S.A. y v) padrón N°76.689, José Deidar García.

Además, la DGR indicó que todos los citados inmuebles registran deudas (conforme surge de los estados de cuenta acompañados) y detalló los planes pago generados en las distintas cuentas, sin poder precisar quién realizó el pago de ellos (excepto el plan de pagos N°1312-202206 del Padrón N°76.215, que fue solicitado por Marcela Patricia Susana Cornejo).

III.2.2.4. El pago de servicios

En relación al servicio de EDET, los actores acompañaron las intimaciones N°18.834 y 18.854 del 27/06/1995 dirigidas a Laudino Peralta por los períodos 04/1993 al 04/1994, correspondiente al servicio identificado como “DIV: 31 DIS: 310 RUTA: 200”, Folios N°3450 y 6500, respectivamente (fs. 105/106) y el comprobante de pago del período 4/93 a nombre de Laudino Peralta (fs. 108).

Además, obra un comprobante de financiación de deuda del 24/01/1996, a nombre de Fernando Marcelo Peralta, por los períodos 06/1993 a 04/1994 (Folio N°6500), la nota de débito N°00167248 de idéntica fecha (fs. 107) y la planilla de control del alta de una conexión nueva monofásica (fs. 130).

También acompañaron los comprobantes de pago a nombre de Fernando Marcelo Peralta (Cliente N°251400) de los períodos 02/1996 al 06/1996 (fs. 201/203); 01/1997 al 06/1997 (fs. 131/132 y 204); 01/1998 al 06/1998 (fs. 133/134); 01/1999 al 06/1999 (fs. 135/136); 01/2000 al 06/2000 (fs. 137/139); 01/2001 al 06/2001 (fs. 140/141); 01/2002 al 11/2002 (fs. 142/147); 11/2004 (fs. 114); 01/2005 al 12/2005 (fs. 148/152 y 164); 01/2006 al 06/2006 (fs. 161/163); 09/2006 a 12/2006 (fs. 157 y 159/160); 01/2007 al 03/2007 (fs. 155/157); 05/2007 al 12/2007 (fs. 153/155, 158 y 170 vta./171); 01/2008 al 12/2008 (fs. 165/170 vta. y 118); 01/2009 al 12/2009 (fs. 115/117, 171/173 y 126); 01/2010 al 02/2010 (fs. 124/125) y 4/2010 al 11/2010 (fs. 119/123).

En su informe del 05/06/2025 (agregado en autos el 09/06/2025) EDET indicó que el servicio de energía eléctrica N°251400 *“se encuentra vigente desde el 01/01/1996, cuya única titularidad le corresponde a Fernando Marcelo Peralta DNI. 20.310.956, a la fecha está impaga la factura de energía eléctrica N°68868152 por $45.080,00 (cuarenta y cinco mil ochenta) cuya fecha de vencimiento opera el 13/06/2025”*.

III.2.2.5. Otra documentación

Junto con la demanda, los actores acompañaron la siguiente documentación:

i) La constancia de la Sección electoral de Lules del 09/11/1901, que da cuenta que *“El ciudadano D. Gumercindo García domiciliado en S. Pablo ha sido calificado y anotado en el Registro Cívico Provincial bajo el N°2139”* (fs. 26);

ii) La Cédula de Identidad N°208.979 del 09/01/1952, en donde consta que Luis Alberto Peralta nació el 17/08/1938 en el pueblo de San Pablo (fs. 27);

iii) El Certificado de Conducta del 15/10/1959, de donde surge que Luis Alberto Peralta se enroló en la oficina de San Pablo (fs. 28);

iv) La constancia de la Parroquia de San Isidro de Lules, en la que consta que Luis Alberto, hijo natural de Lastenia García, fue bautizado en la Iglesia de San Pablo el 15/08/1937 (fs. 29);

v) El Acta de Nacimiento N°522 del 28/12/1955, en donde consta que Luis Alberto Peralta nació el 17/08/1938 y era hijo de Laudino Peralta (con domicilio en San Pablo) y Lastenia Carmen García (fs. 30);

vi) La Libreta de Enrolamiento de Luis Alberto Peralta, de donde surge que nació el 17/08/1938 en el pueblo de San Pablo - Famaillá - Tucumán (fs. 31)

III.2.2.6. El Acta de Constatación

A fs. 47 se encuentra incorporada el Acta de Constatación instrumentada por la escritura N°77 del 19/04/2008, por la cual la escribana María del Pilar Feijoo dejó constancia que José Alberto Peralta Romano y Fernando Marcelo Peralta manifestaron que: i) *"... son poseedores de un inmueble ubicado en la localidad de San Pablo, sobre un camino vecinal que comunica Ohuanta y la avenida Solano Vera, a unos sesenta metros aproximadamente de la avenida Solano Vera, de esta provincia"*; ii) *"... desde hace más de veintitrés años aproximadamente desde el año 1985, tienen la posesión del terreno en forma pacífica, pública, continua, e ininterrumpida, actuando sobre el inmueble como los únicos y legítimos propietarios"* y iii) *"... en la propiedad está viviendo un señor de nombre Eduardo Roberto Cerrizuela, a quien se le presta la casa para que viva con su familia a cambio de realizar los trabajos de mantenimiento vivienda. Y con anterioridad ya había realizado trabajos en el terreno de los señores Peralta. Y actualmente tiene trabajo de tractorista con la empresa 'Cañamelales del Tucumán'"*. Además, la citada escribana realizó tomas fotográficas que forman parte de la referida escritura pública (fs. 11/25).

III.2.2.7. Los comprobantes de pago de compras

A fs. 49/104 se encuentran agregados numerosas facturas, recibos, tickets y presupuestos, que pueden ser organizados en distintos grupos:

i) Aquellos que figuran a nombre de "Alberto Peralta Romano", "Peralta Romano", "Peralta Alberto": factura de la Ferretería San Miguel del 13/04/1993* (fs. 99); facturas de EMI del 13/10/1994* y 19/10/1994* (fs. 94); factura de Comercial Oeste del 17/12/1997* (fs. 55); presupuesto de Tucumán Alambres - Alar S.A. del 11/05/1998* (fs. 49) y recibo de Antonio Fernández del 24/05/1998* (fs. 86);

ii) Los emitidos a nombre de "Fernando Peralta" o "Peralta Fernando": factura de EMI S.R.L. del 08/10/1994* (fs. 95); recibo con firma ilegible del 25/06/1996 (fs. 56); facturas de Centro Rodamientos S.R.L. del 08/07/1996, 15/07/1996* y 20/07/1996 (fs. 85, 81 y 80); facturas de Carlino Hnos S.A. del 16/07/1996 y 24/07/1996 (fs. 82 y 78); factura de Sotec S.A. del 24/12/1996 (fs. 77); facturas de Domingo A. Bravo del 04/06/1997, 10/06/1997* y 15/07/1997* (fs. 70 y 72); recibo del 04/6/1997 y recibo provisorio y factura del 11/06/1997* de Agrototal S.H. (fs. 68/69) y un recibo con firma ilegible del 11/08/1997 (fs. 64);

iii) En los que se consigna solo el apellido "Peralta": recibo del Martillero Público Salomon Blanca del 09/08/1971 (fs. 54); recibos de Tuc-Met del 01/08/1979* y 14/08/1979* (fs. 205/206); recibo de Salas Hnos. del 18/07/1979 (fs. 89); factura del Corralón Aconquija S.R.L. del 29/09/1979* (fs. 103); factura de Tucumán Alambres del 25/10/1979* (fs. 101); factura de Carlino Hnos S.A. del 10/07/1996 (fs. 84); facturas de Plastico´s del 15/08/1997 y 30/08/1997 (fs. 62 y 61); factura de Juan B. Hoffer del 02/09/1997 (fs. 60); factura de Centro Rodamientos S.R.L. del 10/09/1997 (fs. 58); facturas de Sotec S.A. del 07/09/1997*, 13/09/1997 y 17/09/1997* (fs. 55, 57 y 56); factura de C.D.C. del 18/12/1997 (fs. 51); presupuesto de Agropecuaria El Lazo del 18/01/1998 (fs. 54); factura de Agronoa Semillas S.R.L. del 22/09/1998 (fs. 52) y recibo sin firma ni fecha (fs. 59);

iv) Emitidas al consumidor final: facturas de EMI S.R.L. del 24/02/1994 y 14/08/1997 (fs. 98 y 63/64); facturas de Tucumán Alambres - Alar S.A. del 22/09/1995, 02/10/1995, 18/11/1995, 16/05/1996, 24/12/1996, 18/02/1997, 25/03/1997, 26/05/1997, 31/07/1997, 07/08/1997, 15/08/1997 y 05/09/1997 y (fs. 93, 92, 88, 77, 73, 71, 69, 66, 65, 63 y 59); factura de Fenagro S.R.L. del 11/05/1996 (fs. 88); factura de La Cabaña del 15/04/1996 (fs. 91); factura de Respuestos Galvez del 30/01/1997 (fs. 76); facturas de Carlino Hermanos S.A. del 05/02/1997 (fs. 74 y 76); factura de Alkar Bulones del 12/02/1997 (fs. 75); facturas de Agronoa Semillas S.R.L. del 16/05/1997 y 27/08/1998 (fs. 71 y 52); factura de Plastico´s del 15/07/1997 y 15/08/1997 (fs. 67 y 62); factura de Ferring S.R.L. del 21/07/1997 (fs. 67); facturas de F.M. Ferremag del 02/05/1996, 31/07/1997, 04/08/1997, 30/08/1997, 15/09/1997 y 26/10/1998 (fs. 91, 66, 65, 60, 56 y 95); factura de Mofrat Embragues del 22/11/1999

(fs. 51) y factura de Distribuidora Diamond del 23/11/1999 (fs. 50);

v) Aquellos otorgados de “Peralta Luis”: recibo de Aislantes Lules S.A. del 25/07/1979 (fs. 207); recibo de Morán Vidrios del 03/10/1979 (fs. 103); recibo de Selcon del 09/10/1979 (fs. 102); facturas de Scania Argentina S.A. del 09/09/1994, 22/09/1995 y 14/10/1994 (fs. 97, 96, 53 y 208) y factura de Service Vial S.R.L. del 12/07/1996* (fs. 83);

vi) A nombre de “Romano”: recibo de Corralón Don José del 28/07/1979* (fs. 206) y factura de Santiago Kohn S.A. del (fs. 79);

vii) En los que no se consigna nombre alguno pero cuentan con fecha: recibos del Corralón Don José del 24/03/1978, 06/10/1978, 14/09/1978 y 13/10/1979 (fs. 89, 104 y 102); recibo de Selcon del 16/08/1978 (fs. 104); recibo de Mapol S.A. del 15/10/1978 (fs. 89); recibo de Fuentes S.A. del 13/01/1979 (fs. 90); recibo de Ferko del 30/06/1979 (fs. 90); orden de entrega de Tuc-Met del 04/08/1979 (fs. 205); recibos de Pinturería y Laquería Tucumán del 13/10/1979 y 14/01/1980 (fs. 102 y 100); recibos del 17/11/1979 y 19/02/1980 (fs. 101 y 100); recibo de Ampere S.A. del 27/11/1979 (fs. 100); recibo de Ferretería y Pinturería Di Turi del 23/02/1980 (fs. 101); factura de Membranazo del 14/07/1997 (fs. 68) y ticket del Libertad S.A. del 27/01/1998 (fs. 54);

viii) Sin nombre alguno y sin fecha: un detalle de pagos (fs. 48) y dos presupuestos de Service Vial S.R.L. (fs. 78/79); y

ix) A nombre de terceros: factura de Carlino Hermanos S.A. del 02/12/1968 a nombre de “Francisco Fernández, Antonio Fernández y Juan Fernández” (fs. 87) y recibo de Ferretería y Depósito El Porvenir del 27/03/1980 a nombre de “Belarde” (fs. 99).

Cabe destacar que en los documentos marcados con asterisco además se consignó como domicilio al situado en Av. Colón N°865.

III.2.2.8. La inspección ocular e informe vecinal

El 02/07/2025 el Juzgado de Paz Letrado de San Pablo realizó una inspección ocular en el inmueble objeto de la presente litis, cuyo desarrollo fue documentado en el informe acompañado el 03/07/2025.

En el mencionado acto procesal el funcionario actuante indicó que *“... en cuanto al estado del inmueble se observa una propiedad de material con techos a 2 aguas al cual según manifiestan los Sres. Peralta tendría 60 a 70 años. Para mayores detalles adjunto fotografías. En cuanto al estado de conservación al momento de la visita, se observa una propiedad deteriorada con el paso del tiempo y con poco mantenimiento Al momento de mi visita a la propiedad se encontraba ocupada por el Sr. Cerrizuela Eduardo, DNI: 20.682.167 de 56 años, Chavarria Patricia, DNI: 23.092.528 de 52 años y sus 2 hijos, Cerrizuela Martín, DNI: 45.062.245 de 22 años y Cerrizuela Talía, DNI: 45.515.231 de 20 años. La Sra. Patricia Chavarría se encontraba presente y manifiesta que habitan el inmueble en carácter de caseros desde el año 1995 El Inmueble cuenta con los siguientes servicios: Agua corriente y luz. Se hace constar que los servicios según manifiesta la Sra. Chavarría están a nombre del Sr. Peralta Fernando Marcelo. Luego se camina por el dentro y fuera de la propiedad la cual se encontraba con poco mantenimiento y pasto sin cortar, adjunto imágenes y también una imagen satelital indicando lo que comprendían los Padrones antes indicados”*.

En dicha oportunidad también se realizó un informe vecinal, en los que se recabaron los testimonios de:

i) Liliana Vequiz, vecina del domicilio lindero, quien manifestó que *“... le consta que el vecino terreno de mayor extensión situado en casi esquina de esta calle vecinal y ruta 339 pertenece al Sr. Peralta Laudino (Fallecido) y que actualmente los dueños son Alberto y Fernando Peralta. Que ese terreno siempre perteneció a la familia Peralta, de lo que ella recuerda desde niña. Que recuerda que aproximadamente en el año 1988 o 1989 fallece la Sra. Lastenia García, esposa de Laudino Peralta, a quien los hijos del matrimonio lo llevan con ellos para que no quede solo. Que para que el inmueble no quede sin cuidar, los hermanos de la Sra. Vequiz,*

los Sres. Luis Vequiz (Fallecido) y Roque Vequiz, residían en el mismo a modo de cuidadores, actividad que realizaron hasta aproximadamente el año 1994-1995. Posterior a ellos, otra familia "Serrizuela" hasta el día de hoy cumplen y son los actuales cuidadores-caseros del inmueble en cuestión, Serrizuela Roberto con su esposa de nombre Patricia (desconoce su apellido) para ser más precisa":

ii) Nancy Ferreyra, vecina, quien señaló que *"... su marido el Sr. Gonzalez Ramón Francisco, le contó a ella, que el terreno grande que está casi en la esquina lo cuidan unos caseros, la familia Serrizuela, que es un matrimonio que vive y reside junto a (4) cuatro hijos mayores desde hace más de 30 años, cumpliendo la función de caseros según así le fue relatado por su marido. Deja constancia que desconoce quien es el propietario del inmueble en cuestión"*;

iii) Amelia Florinda Figueroa, vecina, quien indicó que *"vive y reside de toda la vida, que sabe y le consta que el terreno en cuestión es de la familia Peralta, de don Laudino Peralta con la Sra. Lastenia (Fallecidos) y de su hijos de apodo Cacho - El Pila - ambos Peralta, entre otros hermanos y que actualmente ese inmueble es cuidado por caseros, que son la familia Serrizuela, quienes cumplen esa función hace más de treinta años, quienes son buenos vecinos"*; y

iv) Cleotilde Del Solar, vecina, quien relató que *"vivió de toda su vida en este lugar, que sabe y le consta que esa propiedad en principio fue de propiedad de una familia De Chazal, luego fue comprada por una familia Bernasconi y que ellos le vendieron al Sr. Peralta Laudino (Fallecido) y que actualmente los hijos del Sr. Peralta son los propietarios, que el terreno en cuestión actualmente es cuidado por caseros, por el Sr. Serrizuela Roberto quien hace muchos años cumplen esta función"*.

Junto con las referidas actuaciones, el Juzgado de Paz acompañó 20 fotos y una captura satelital del terreno que los actores pretenden prescribir.

III.2.2.9. El informe de la Comuna de San Pablo y Villa Nougués

El 23/07/2025 el Comisionado Comunal de San Pablo y Villa Nougués acompañó la documentación de la DGC de los padrones N°77.779, 76.688, 76.215 y 76.689.

Además, informó que los padrones N°76.691, 533.419 y 77.799 no existen o fueron dados de baja y que la Comuna no cuenta con una base de datos referidos a deudas de inmuebles.

III.2.2.10. Las declaraciones testimoniales

En la segunda audiencia realizada el 28/10/2025 se tomaron las declaraciones testimoniales de:

i) Patricia del Carmen Chavarría: quien -en lo sustancial- manifestó que vive junto a su esposo en la vivienda ubicada en el terreno objeto de la presente litis desde el año 1995, en calidad de caseros de la casa. Allí crían conejos y gallinas. Antes su esposo trabajaba en la apicultura e ingresó al inmueble para trabajar con Luis Alberto Peralta, quien tenía colmenas en el terreno. Aparte de la cría de animales, también realizan la limpieza y el mantenimiento del terreno (cortar el pasto, limpieza del gallinero, mantener los alambres limpios). Actualmente, no pueden realizar la limpieza del terreno y cortar el pasto porque tienen el tractor roto. Las colmenas fueron retiradas porque, al haberse poblado los alrededores, las abejas picaban a los vecinos. En cuanto a las construcciones que existen en el terreno, indicó que existe un galpón (donde se guardan las herramientas), las conejeras y gallineros. Existen también plantas de mandarina, naranja y pomelo. También hay un tractor, una máquina de cortar el pasto y una reducible. Afirmó que Luis Peralta le dijo que la casa la heredó de su padre Laudino Peralta y que Fernando Peralta es quien se encarga del pago de impuestos y servicios;

ii) Argentina Romano, quien manifestó que es tía de los actores. En lo sustancial, declaró que conoció el inmueble a través de su hermana (Lidia Argentina Romano), quien se casó con un hijo de la familia García-Peralta (Luis Alberto Peralta), y la frecuentaba desde que tenía más o menos 10/11 años (aproximadamente desde los años 1958/1960). Allí tenían una casa, que luego la fueron

mejorando. Afirmó que conoce que los bisabuelos de los actores ya vivían ahí. En cuanto a las construcciones que existen en el terreno, indicó que hay una casa de bloques, un pozo, un galpón donde guardan los tractores. Destacó que Luis Peralta y Alberto Peralta iban los fines de semana para hacer los bloques para construir la casa. Antes era una casa de madera. Indicó que el lugar se realizaba apicultura porque no había tanta vecindad. Después tuvieron que sacarlas. Relató que desde el año 2000 las cosas se vinieron abajo, hasta que en el año 2020 tuvieron que cerrar el negocio de apicultura de su sobrino Alberto Peralta (av. Colón al 800), al que ella atendía. Afirmó que el terreno siempre se encontró cercado y que se realizaban tareas de limpieza hasta el año 2020, cuando se dejaron de hacer por razones económicas. Indicó que los caseros viven en la propiedad aproximadamente desde el año 1992;

iii) Eduardo Roberto Cerrizuela, quien -en lo sustancial- declaró que conoce a los hermanos Peralta desde el año 1992 y que luego comenzó a trabajar con ellos. Afirmó que el resultado del juicio lo beneficiaría porque él vive en la propiedad desde el año 1995, con su esposa (Patricia del Carmen Chavarría) e hijos. Aclaró que su trabajo era la cría de animales y la apicultura. En relación a las construcciones, indicó que junto con los hermanos Peralta realizaron un galpón para los conejos y una galería para el tractor. Agregó que hay una vivienda vieja y otra en la que vive. Indicó que en el año 1995 realizaban la actividad de apicultura y cría de conejos, gallinas y cerdos. Sostuvo que en la actualidad ya no se realizan esas actividades. Manifestó que también hay dos tractores pero que no funcionan. En estos momentos no está trabajando para los Sres. Peralta y no cobra ninguna retribución. Aclaró que, al momento de comenzar a trabajar, el Sr. Luis Peralta era el que realizaba la explotación del inmueble; y

iv) Alberto Blas Mendoza, quien afirmó tener una relación comercial con Fernando Peralta. Indicó que, cuando trabajaba como vendedor de una AFJP, aproximadamente en el año 1997 conoció a Fernando Peralta en una visita al trabajo de este último (Scania). Entonces le compró miel un par de meses. Añadió que hay una relación comercial entre su esposa y la esposa de Fernando Peralta, a través del alquiler de un local comercial. Indicó que hay una casa y un galpón en el inmueble y que en esa época había venta de miel, cría de gallinas y chanchos y algunos sembradíos.

III.2.3. La valoración de la prueba

Antes de ingresar al análisis concreto de la procedencia de la acción, estimo indispensable sentar los principios que rigen la valoración de la prueba en esta clase de procesos.

A tales efectos, cabe rememorar que la adquisición del dominio por usucapión es un modo excepcional que opera la extinción del derecho para su anterior titular. Esta trascendencia, sumada al interés de orden público comprometido, me impone el deber de realizar una apreciación probatoria con particular estrictez y prudencia.

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

De este criterio rector se desprende que no es suficiente una prueba aislada o fragmentaria, sino que la convicción judicial debe formarse a partir de lo que la doctrina y la jurisprudencia han denominado "prueba compuesta".

Este concepto implica que los distintos medios probatorios producidos deben ser analizados de manera integral y conjunta, conformando un cuadro armónico y coherente que lleve al sentenciante al pleno convencimiento de la existencia de la posesión *ad usucapionem* durante el plazo de ley.

Bajo esta estricta pauta valorativa de las probanzas de autos, analizaré la procedencia de la acción.

III.2.4. El análisis de la procedencia de la acción

En atención a la pretensión deducida y a la prueba obrante en autos, correspondía a los actores acreditar una posesión ostensible y continua a título de dueño durante los veinte años anteriores al momento de interposición de la demanda de reivindicación por parte de Citrusvil S.A. (23/11/2007), como mínimo.

Asimismo, en caso de que su posesión no fuera suficiente, para probar la accesión de posesiones debían acreditar el vínculo con sus antecesores y el ejercicio de actos posesorios por parte de ellos.

Corresponde examinar, entonces, si los actores lograron acreditar dichos extremos.

III.2.5. El ejercicio de actos posesorios

En primer lugar, tengo presente que del plano de mensura N°55.889/09 (fs. 39/46) surge que el inmueble que los actores pretenden prescribir está formado por los padrones N°76689 (parcela 59A), N°533419 (parcela 58A), N°777779 (parcela 57), N°76215 (parcela 56) y N°77799 (parcela 52E), que se encuentran registrados a nombre de los titulares detallados en los antecedentes dominiales referidos en el considerando III.2.2.2.

Entiendo que esta documentación sirve como información identificatoria del inmueble en cuanto a su ubicación y antecedentes registrales, pero no resulta idónea para acreditar el ejercicio de actos posesorios. Más si consideramos que el plano de mensura data del año 2009.

En segundo lugar, y en relación al pago del impuesto inmobiliario, observo que los actores solo acompañaron los comprobantes de pago correspondientes a dos de las parcelas que componen el predio: i) padrón N°76.689, a nombre de José Deidar García, por los períodos 01/1998 a 02/2002 y 01/2005 a 2010 (anual) y ii) padrón N°77.779, a nombre de Cía. San Pablo de Azúcar, por los períodos 06/1999 a 02/2002 y 01/2005 a 2010 (anual).

La información respecto a los titulares/contribuyentes resulta corroborada con el informe de la DGR del 02/07/2025, quien además indicó el estado de deuda actual de los citados padrones: i) padrón N°76.689, registra deuda por las cuotas 06/1994 a 06/1995, 05/1996 a 06/1997, 09/2015 a 12/2017 y 04/2020 a 06/2025; y ii) padrón N°77.779, tiene deuda por las cuotas 01/1994 a 05/1999, 09/2015 a 12/2021, 02/2022 a 08/2022 y 01/2023 a 06/2025.

Lo citado me permite concluir que los actores en ningún caso figuran como titulares del impuesto inmobiliario de todos los padrones que componen el predio y que solo acreditaron el pago de los padrones N°76.689 y N°77.779, desde el 01/1998 y el 06/1999 -respectivamente- hasta 02/2002 y desde el 01/2005 hasta el año 2010.

Cabe recordar que el pago de impuestos no es prueba concluyente del ánimus, sino que debe ser complementada con otras pruebas que, analizadas en conjunto, denoten la concurrencia de los presupuestos de la posesión ad usucapionem (*corpus y animus*).

En tercer lugar, tengo presente que los actores acreditaron que el servicio de energía eléctrica N°251400 de EDET, a nombre de Fernando Marcelo Peralta, fue dado de alta el 01/01/1996 y que fueron pagados los períodos 02/1996 a 11/2002, 11/2004, 01/2005 a 06/2006, 09/2006 a 03/2007,

05/2007 a 02/2010 y 4/2010 a 11/2010.

Además, acompañaron la adhesión a un plan de financiación por parte de Fernando Marcelo Peralta (24/01/1996), cuya deuda comprende los períodos 06/1993 a 04/1994. A mayor abundamiento, no surge acreditado a cuál de los padrones se encuentra afectado el servicio.

Como puede apreciarse, y en el mejor de los casos, los actores solo lograron acreditar el pago del servicio de EDET a partir del año 1996.

En cuarto lugar, del análisis de los numerosos comprobantes de pago que acompañaron los actores, tengo que presente que los que figuran a nombre de éstos (detallados en los puntos i y ii del considerando III.2.2.7.) fueron emitidos entre los años 1993 y 1998 y que no existe constancia de que las compras realizadas hayan sido a favor del inmueble.

En relación al resto de los comprobantes, no puede afirmarse que hayan sido otorgados a favor de los actores, ya sea porque figuran a nombre de otras personas (terceros o consumidor final) o porque no puede precisarse si se refiere a ellos o a su padre (aquellos en los que se referencia solamente el apellido “Peralta”). Tampoco consta que dichas compras hayan sido a favor del inmueble.

En quinto lugar, respecto a la documentación referida a Gumercindo García y Luis Alberto Peralta (considerando III.2.2.5.), estimo que la imprecisión de los domicilios consignados en dichos documentos no permiten acreditar que dichas personas ejercían la posesión sobre el predio objeto de este juicio.

En sexto lugar, entiendo que tanto el Acta de Constatación del 19/04/2008 (considerando III.2.2.6.) como la inspección ocular del 02/07/2025 (considerando III.2.2.8.) sólo lograron constatar el estado de ocupación del inmueble en dichas oportunidades, sin que se pueda determinar de forma fehaciente la existencia de posesión *ad usucapionem* en cabeza de los accionantes, requisito necesario para que proceda la prescripción adquisitiva.

Finalmente, en relación a la prueba testimonial, tengo presente que los testigos Patricia del Carmen Chavarría y Eduardo Roberto Cerrizuela actualmente residen en el inmueble objeto del presente proceso en el carácter de caseros, por lo que surge en forma manifiesta el interés en una resolución favorable a los actores. Sin perjuicio de ello, tengo presente que ambos refirieron que viven en el inmueble desde el año 1995.

En cuanto a la declaración de la Argentina Romano, si bien refiere haber visitado el inmueble desde los años 1958/1960, no existe otra prueba que pueda confirmar sus dichos.

En este sentido, y en relación a su valoración, tengo presente que si bien la ley N°14.159 establece que la prescripción adquisitiva del dominio no puede basarse únicamente en prueba testimonial, de ello no se deriva que ésta carezca de valor, sino que para ser eficaz requiere de la existencia de otros elementos de convicción suficiente (que, a mi modo de ver, no se han reunido en autos).

Por último, las circunstancias relatadas por Alberto Blas Mendoza se produjeron a partir del año 1997; es decir, su eficacia probatoria de su testimonio debe ser considerada recién a partir de dicha fecha.

En conclusión, de toda esta prueba analizada surge que los actores no han logrado acreditar de forma concluyente que ejercieron por sí la posesión del predio por el tiempo que exige la ley (por lo menos desde el 23/11/1987).

III.2.6. La accesión de posesiones

Resta analizar si en el caso se reúnen los presupuestos para que opere la accesión de posesiones invocada por los actores en su demanda.

En efecto, para que prospere la presente la acción los actores debían acreditar fehacientemente tres extremos: i) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; ii) los actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores; y iii) los actos posesorios propios. Todo ello para acreditar una posesión ostensible y continua a título de dueño durante un plazo mínimo de veinte años.

Del análisis de todos los elementos probatorios acompañados en autos, concluyo que los actores no han logrado acreditar dichos extremos. En concreto, pondero que estos no han acompañado un título por el cual sus antecesores (Gumersindo García, Laudino Peralta, Lastenia Carmen García y Luis Alberto Peralta) le transmitieron la posesión del predio objeto del presente juicio.

Tampoco acompañaron prueba que en forma concluyente demuestre la posesión de sus antecesores.

Tan solo probaron presuntos actos posesorios realizados por su parte, pero por un periodo inferior al exigido por la norma (conforme fuera establecido en el considerando anterior).

En consecuencia, no puede tenerse por acreditada la accesión de posesiones a efectos de dar cumplimiento con el tiempo de señorío exigido por la normativa.

III.2.7. La conclusión

Del análisis integral de las constancias de la causa, y aplicando los rigurosos principios que gobiernan los procesos de prescripción adquisitiva, puedo concluir que la prueba rendida resulta insuficiente para acreditar una posesión *ad usucapionem* pública, pacífica, continua y ostensible por el plazo legal.

Sin perjuicio de ello, del conjunto probatorio surge que los actores sólo pudieron probar la posesión efectiva desde el año **1995**. Ello emana del relato efectuado por los testigos -y actuales cuidadores del inmueble- Patricia del Carmen Chavarría y Eduardo Roberto Cerrizuela que, a su vez, resulta concordante con el informe vecinal realizado por el Juez de Paz Letrado de San Pablo el 02/07/2025.

No puedo soslayar, en este marco, que en los juicios de esta naturaleza el juzgador debe alcanzar un pleno convencimiento a través de una prueba integrada y compleja, conformando un cuadro probatorio armónico y contundente (Cf. KIPER, Claudio - OTERO, Mariano C.; Prescripción Adquisitiva; Santa Fe; Rubinzal-Culzoni; 2022; p. 471). En el presente caso, dicho cuadro no se ha configurado.

Consecuentemente, las circunstancias señaladas producen severas dudas sobre el extremo fáctico sobre el cual se pretende usucapir el inmueble en cuestión y evidencian la ausencia de elementos para la procedencia de la acción instaurada. Es que en los juicios de prescripción adquisitiva de dominio las pruebas y los hechos deben ser valorados sobre la base del carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio de un inmueble por este medio.

En tal sentido, y por las razones expresadas, las pruebas analizadas son insuficientes para probar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante el lapso de 20 años que exige el Art. 4.015 del CC.

Por ello, resulta procedente rechazar la acción intentada por Fernando Peralta y José Alberto Peralta Romano y así se declarará.

III.3. La acción de reivindicación

III.3.1. El marco normativo y los requisitos para el progreso de la acción

Al igual que la acción anteriormente analizada, los hechos que motivan este proceso (la adquisición del inmueble por parte del actor y la ocupación de este por parte de los accionados) acaecieron durante la plena vigencia del CC. Por lo tanto, el caso debe analizarse bajo dicho cuerpo normativo. Sin perjuicio de ello, cabe aclarar que, muchas de las disposiciones del CCCN, recogen las normas, criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC, por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

Entonces, la cuestión debe ser juzgada a la luz de las disposiciones relativas a las defensas del derecho real, en particular los Arts. 2756, 2757, 2758 y 2248 y 2774 del CC, en necesaria articulación con las normas que regulan la prueba en la acción reivindicatoria (Arts. 2789, 2790 y ss. del CC) y la adquisición de derechos reales sobre inmuebles (Arts. 2601, 2602, 2603 y 1184, inc. 1°, del CC).

Asimismo y en virtud de lo dispuesto por el Art. 294 del CPCyC - ley N°6176 (hoy Art. 438 del CPCyC - ley N°9531), considero que el actor deberá acreditar los hechos de necesaria justificación, en tanto la falta de contestación de la demanda no lo exime de probar los extremos exigidos por la ley para la procedencia de la presente acción.

Así las cosas, tengo presente que la acción de reivindicación, encuentra su fundamento y objeto en el Art. 2758 del CC, que la caracteriza como *"una acción que nace del dominio que cada uno tiene de cosas particulares, por la cual el propietario que ha perdido la posesión, la reclama y la reivindica, contra aquel que se encuentra en posesión de ella"*.

Siguiendo nuestro régimen legal, y tal como lo ha entendido nuestra CSJT, el ejercicio de la acción reivindicatoria requiere: i) justificar el título que da derecho a la cosa; ii) la pérdida de la posesión; iii) la posesión actual del reivindicado; y, finalmente, iv) que la cosa que se reivindica sea susceptible de ser poseída (cf. CSJT; sentencia N°804 del 19/06/2025).

Por lo tanto, corresponde analizar la prueba aportada en autos a fin de determinar si el actor cumplió con los citados requisitos exigidos para la procedencia de la acción.

III.3.2. El título que da derecho a la cosa

Junto con su demanda (fs. 09/16), el actor acompañó copia de la escritura N°1306 del 11/11/1997 (también adjuntada a fs. 242/249 en copia certificada por el escribano Gonzalo Padilla), mediante la cual Balal S.A. le transmitió a Citrusvil S.A. una serie de inmuebles, entre los que se encuentra el identificado como padrón N°77.799 (punto "Quinto"), objeto de la presente litis.

En dicho instrumento consta que *"LES CORRESPONDE a la sociedad vendedora de los inmuebles descriptos por compra que hiciera a la quiebra Compañía San Pablo de Fabricación de Azúcar S.A., mediante escritura número 710 de fecha 4 de noviembre de 1996, pasada ante el Escribano de esta Provincia Don Héctor A. Colombres (H), cuyo testimonio que tengo a la vista se inscribiera en el Registro Inmobiliario en las Matrículas Registrales números: T-25.580; T-25.581; F-8.807; F-8.808; F-8.811; F-8.813; F-8.817; F-8.882; F-8.818; F-8.819; F-8.820; M-8.353 y F-5.669"*.

Además, el actor acompañó el informe de dominio correspondiente a la matrícula N°F-8.811 / padrón N°77.799 del 27/04/2012 (fs. 266/vta.), en donde consta la titularidad registral del dominio pleno a favor del Citrusvil S.A. (asiento 10 a 13).

III.3.3. La pérdida de la posesión y la posesión actual del reivindicado

Como fuera precisado al analizar la acción tramitada bajo el expte. N°2132/11 (ofrecido como prueba por la parte actora, en el cuaderno CPA2, fs. 173), la pérdida de la posesión ha sido acreditada con los actos realizados por Fernando Peralta y José Alberto Peralta Romano (hijos del demandado Luis Alberto Peralta) a partir del año 1995 (ver considerando III.2.5. y III.2.7. de esta sentencia).

Asimismo, la tenencia actual de Fernando Peralta y José Alberto Peralta Romano se encuentra probada con el acta de inspección ocular realizada el 01/06/2012 por el Juez de Paz Suplente de San Pablo, Raúl Jorge Aguilar (fs. 345), ratificada por la inspección ocular del 02/07/2025 realizada por el Juez de Paz Letrado de San Pablo y que obra en el expte. N°2132/11.

En este punto, cabe aclarar que si bien la acción inicialmente fue dirigida en contra de Luis Alberto Peralta, al fallecer éste, la acción se continúa contra sus herederos Fernando Peralta y José Alberto Peralta Romano, quienes se apersonaron en autos el 07/11/2025 y actualmente son los poseedores del inmueble objeto de la presente litis.

III.3.4. La posibilidad de ser poseída de la cosa que se reivindica

Finalmente, no existen dudas que el inmueble objeto de la presente litis, identificado como matrícula N°F-8.811 / padrón N°77.799, por su naturaleza material e individualización precisa es susceptible de ser poseído y no encuentra comprendido en las excepciones establecidas en el Art. 2762 del CC.

III.3.5. La valoración del cumplimiento de los requisitos para la procedencia de la acción

Examinados los requisitos exigidos para la procedencia de la acción, corresponde analizar el alcance probatorio de los extremos acreditados por las partes en autos, a la luz de lo dispuesto por los Arts. 2789 y 2790 del CC.

El primero de ellos disponía que *"si el título del reivindicante que probase su derecho a poseer la cosa, fuese posterior a la posesión que tiene el demandado, aunque éste no presente título alguno, no es suficiente para fundar la demanda"*.

Asimismo, el Art. 2790 del CC establecía que *"si presentare títulos de propiedad anterior a la posesión y el demandado no presentare título alguno, se presume que el autor del título era el poseedor y propietario de la heredad que se reivindica"*.

Al respecto la doctrina ha señalado que *"fuente indiscutida de los artículos citados* [Arts. 2789 y 2790 del CC]*, Pothier enseña que un contrato de venta de una heredad hecha al demandante, o a aquel de quien él justifique ser el sucesor, antes que el poseedor contra quien la demanda se deduce haya comenzado a poseer esta cosa, es un título que puede servir para fundar la demanda del accionante. En cambio, el título del actor es por sí mismo insuficiente para fundar su acción cuando el poseedor contra quien se entabla la demanda establece que su posesión es anterior al título que se le exhibe, aunque no aduzca ningún título, a menos que el actor agregue otros más antiguos, capaces de justificar que el vendedor o donante de quien recibió la heredad según el contrato invocado era efectivamente dueño de ella Esta regla (la posesión del demandado anterior al título del demandante impone el rechazo de la demanda por reivindicación) tiene como base una presunción de propiedad emergente de la posesión misma o, dicho en otros términos, que dicha posesión es legítima (es decir, que reposa sobre un derecho real que la justifica). En el derecho argentino, los arts. 2789 y 2790 recogen esa doctrina y exigen, para la procedencia de la demanda de reivindicación, que el título presentado por el actor sea de una fecha anterior a aquella en que el demandado entró en posesión de la cosa reivindicada. La regla establecida es procedente con mayor razón en el sistema nacional, si se tiene en cuenta que, si el título del actor es posterior a la posesión del demandado, no ha podido perfeccionarse por falta de tradición (arts. 577, 3265 y concs.), atento a la presencia de un contradictor (arg. art. 2383)"* (ZANNONI, Eduardo A - Director; *Código Civil y Leyes Complementarias - Comentado, Anotado y Concordado*; Tomo 11; Buenos Aires; Editorial Astrea, 2010, p. 943/944. Lo subrayado me pertenece).

Así las cosas, advierto que el título acreditado por el actor (escritura N°1306 del 11/11/1997, cuyo antecedente es la escritura N°710 del 04/11/1996) es posterior a la fecha en que comenzó la

posesión del bien por parte de los demandados (1995, de acuerdo a lo establecido en el considerando III.3.3.).

Esta circunstancia sella la suerte adversa de la presente acción, en tanto el actor no acompañó en autos los títulos que anteceden al propio y que tal vez hubieran permitido acreditar una transmisión anterior al inicio de la posesión por parte de los demandados.

En consecuencia, debido a la orfandad probatoria relativa a la existencia de un título del actor anterior a la posesión de los demandados (Art. 2789 del CC), es procedente rechazar la acción de reivindicación interpuesta por Citrusvil S.A. en contra de Luis Peralta (hoy sus sucesores, Fernando Peralta y José Alberto Peralta Romano).

III.4. Costas

Atento al resultado arribado, las costas correspondientes a la acción de prescripción se imponen a Fernando Peralta y José Alberto Peralta Romano, en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 61 del CPCyC).

En cambio, las costas relativas a la acción de reivindicación se imponen a Citrusvil S.A., también en virtud del citado principio objetivo de la derrota.

III.5. Honorarios.

Al no ser posible determinar la base sobre la cual deben ser calculados los honorarios, procederé a diferir el auto regulatorio para su oportunidad (Art. 20 de la ley N°5480). La circunstancia se encuentra así en la excepción prevista por el Art. 214, inciso 7, del CPCyC.

Por todo ello,

IV. RESUELVO:

IV.1. RECHAZAR, por lo considerado, a la acción de prescripción adquisitiva interpuesta por Fernando Peralta y José Alberto Peralta Romano.

IV.2. RECHAZAR, por lo ponderado, a la acción de reivindicación interpuesta por Citrusvil S.A.

IV.3. COSTAS como se consideran.

IV.4. DIFERIR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.- JPNA

DR. R. AGUSTÍN VIDAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL VI° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 21/08/2026

Certificado digital:
CN=VIDAL Ramon Agustin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20359214333

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