

Expediente: 2737/16

Carátula: **VERON ESTRADA FERNANDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/07/2025 - 00:00**

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

27266848701 - VERON ESTRADA, FERNANDO-ACTOR/A

90000000000 - SANTILLÁN, MARÍA EMILIA DEL VALLE-DEMANDADO/A

90000000000 - SANTILLÁN, MARÍA EUGENIA-DEMANDADO/A

90000000000 - SANTILLÁN, ESTELA BEATRIZ-DEMANDADO/A

20279620705 - SANTILLAN, RODRIGO NICOLAS-DEMANDADO/A

27210282403 - JIMENEZ GONZALEZ, PATRICIA ELIZABETH-PERITO

20279620705 - SANTILLÁN, LUIS ANTONIO-DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

ACTUACIONES N°: 2737/16



H102325549742

San Miguel de Tucumán, 30 de junio de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**VERON ESTRADA FERNANDO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 2737/16 – Ingreso: 08/09/2016), y;

### RESULTA

**1.** En fecha 08/09/2016 se presenta el Sr. Fernando Verón Estrada, DNI n° 27.234.671, a través de su letrada apoderad, Dra. Julieta Colombres Terán, e inicia juicio de prescripción adquisitiva de dominio sobre un inmueble situado sobre calle Haití n° 174, de esta ciudad. Conforme Plano de Mensura n° 67401/13 Expte. n° 17344-5/13, emitido por la Dirección General de Catastro en fecha 25/04/2013, se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Circ. I, Secc. 15 A, Manzana 8, Parcela 23, Padrón 31.861, Matrícula 15632, Orden 533. Cuenta con una superficie total S/Mensura en posesión de 274,5005 m2.

Relata que ejerce sobre dicho inmueble la posesión en forma pública, pacífica, exclusiva, continua, ininterrumpida y con animus dominis, desde el año 2005 y hasta la fecha de interposición de su demanda.

Cuenta que ingresó al mismo tras adquirirlo mediante Boleto de Compraventa celebrado con la Sra. Estela Beatriz Santillán, en fecha 10/05/2005 habiendo poseído esta última a título propio por más de veinte años. Añade que al momento de la firma del instrumento abonó el 80% del precio total y convenido y poco tiempo después canceló sus obligaciones. Añade que la posesión del inmueble objeto de litis fue recibida en el mismo acto en el que se efectuó la compraventa.

Indica que al momento de pretender efectuar la escritura pública, tomó conocimiento que la titularidad registral continuaba a nombre de la anterior propietaria y no de la Sra. Santillán. Ante ello,

intentó dar con el paradero de aquella pero no obtuvo resultados positivos ya que la misma había fallecido.

Resalta que la Sra. Estela Beatriz Santillán le aseguró que tuvo la posesión pública y pacífica del inmueble; haciéndose cargo de la casa al serle verbalmente atribuida por su padre.

Entiende que corresponde aplicar al presente caso las disposiciones de la accesión de posesiones, atento a que accedió a la posesión de su anterior dueña (Sra. Kochniuk) quién poseía el inmueble desde el día 14/06/200 y luego la Sra. Santillán.

Observa que desde el año 1990 han sido innumerables las obras, tanto de pequeña como de mediana y gran envergadura, que se han efectuado sobre dicha casa. Agrega que se han efectuado mejoras como ser, ampliaciones, cambios de baños, cocinas, pisos, techos, paredes, cañerías, etc.

Manifiesta que además de las construcciones antes mencionadas, el Sr. Verón se comportó como dueño y abonó los impuestos y servicios de la propiedad. Acompaña comprobantes de pago.

Invoca el derecho del que desea valerse, acompaña prueba documental y solicita se haga lugar a la demanda ordenándose inscribir el dominio del inmueble referido a nombre del accionante.

En fecha 23/05/2017 acompaña documentación original, entre la cual obra Plano de Mensura n° 67401/13, aprobado por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n° 17344-5-13, a nombre de Fernando Verón Estrada (DNI n° 27.234.671), y del que surge que la nomenclatura del inmueble mensurado, ubicado en calle República de Haití n° 174, es la siguiente: Circ. I, Secc. 15 A, Manzana 8, Parc. 23, Padrón 31.861, Matrícula 15632, Orden 533, Padrón municipal 238.221. Con la presentación de tal instrumento queda cumplido el requisito impuesto por art. 24 inc. b de la Ley n° 14.159.

En fecha 23/04/2019 obra acta realizada por el Sr. Oficiales de Justicia, de la que surge la constatación de la colocación del cartel indicativo que establece el art. 477 C.P.C.C.T.

Del informe de la Dirección General de Catastro - Departamento Inmuebles Fiscales, presentado en fecha 12/06/2019, surge que el inmueble identificado con Padrón n° 31.861 no figura como Propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, ni consta que éste tenga algún derecho sobre el mismo. En igual fecha, idéntica repartición informa que dicho inmueble se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en Matrícula Registral n° 42140, a nombre de Trinidad Santillán.

En 12/06/2019 el Registro Inmobiliario de la Provincia adjunta informe registral correspondiente a la matrícula N-42140, del que surge como titular dominial del inmueble Trinidad Santillan, M.I. 3.837.395.

Mediante presentación efectuada en fecha 31/07/2019 por la parte actora, la misma adjunta copia de sentencia de declaratoria de herederos dictada en los autos "Santillan Trinidad y Salazar de Santillan Justina s/Sucesión", Expte. n° 2861/93.

Así, en fecha 01/08/2019 se ordena correr traslado de la demanda a los herederos de Trinidad Santillán: Maria Emilia del Valle Santillan, Luis Antonio Santillan, Maria Eugenia Santillan y Estela Beatriz Santillan.

En 13/10/2020 se notifica a la Sra. Estela Beatriz Santillan; en 30/11/2020 a Luis Antonio Santillan; y en 21/09/2023 a Rodrigo Nicolás Santillan.

2. En fecha 09/12/2020 se presenta el demandado Luis Antonio Santillan por intermedio de su letrado apoderado, el Dr. Daniel Alejandro Muro y contesta demanda.

Niega que el actor detente la posesión del inmueble sito en calle Haití n° 174 desde hace más de veinte años. Asimismo, niega de forma general lo expuesto por el actor en el escrito de demanda.

Manifiesta que el Sr. Verón Estrada no ha ocupado el inmueble y que la propiedad le perteneció a la su madre, la Sra. Justina Salazar de Santillan conforme al informe de dominio que acompaña.

Indica que inmediatamente al momento en que falleció la titular dominial se inició una sucesión que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación; y entiende que mal puede afirmar el accionante que posee el inmueble desde el año 1990.

Relata que el Sr. Verón Estrada adquirió la compraventa por la Sra. Kochniuk en 10/05/2005, quien a su vez compró la referida casa de la la Sra. Beatriz Santillan mediante "supuesto" boleto de compraventa celebrado en 22/04/2015. Asimismo, refiere que el actor asevera que esta última poseyó la propiedad por más de veinte años y a título propio, lo que tacha de falso.

Explica que la única poseedora y propietaria hasta el año 1993 fue la madre de la propia Sra. Santillan quién a su vez es su hermana; quien luego de la muerte de la Sra. Salazar continuó la posesión pero en representación de ella y no como propietaria.

Niega que el accionante haya pagado los impuestos y que los mismos acrediten la posesión veintañal ya que afirma que la misma es de mala fe. Añade que el Sr. Verón Estrada sabía que adquiriría una inmueble de una persona que tenía una cesión de acciones y derechos pero que no poseía ninguna atento a que en el juicio sucesorio no se había dictado acto adjudicatario ni autorización de venta que le permitiera efectuar la cesión realizada por lo que entiende que la venta en la que basa su demanda el actor es nula.

Por último, impugna documentación presentada con la demanda, invoca el derecho del que desea valerse, ofrece pruebas y solicita se rechace la presente acción con expresa imposición de costas.

3. Respecto a las demandadas Maria del Valle Santillan y Maria Eugenia Santillan, las mismas cedieron sus acciones y derechos hereditarios al demandado Rodrigo Nicolás Santillan, conforme lo dispuesto mediante providencia dictada en fecha 21/06/2023.

4. En fecha 29/09/2023 se presenta el Sr. Rodrigo Nicolás Santillan y contesta demanda.

Niega que el actor detente la posesión del inmueble objeto de la litis y que le asista derecho de usucapir el mismo,

Relata que la propiedad en cuestión le perteneció a su abuela -Justina Sazalar de Santillan- y que ello surge del informe de dominio emitido por el Registro Inmobiliario. Agrega que la misma detentó la posesión hasta el día de su fallecimiento, año 1993.

Cuenta que el Sr. Verón le compró la propiedad a la Sra. Kochniuk en 10/05/2005, quien a su vez la adquirió de la coheredera Beatriz Santillan mediante "supuesto" boleto de compraventa de fecha 22/04/2015 manifiesta que esta última poseyó por más de veinte años a título propio pero ello es falso.

Enfatiza en que la única poseedora y propietaria hasta el momento de su fallecimiento fue su abuela Justina Salazar.

Observa que el plano catastral aportado en la causa hace referencia al inmueble sito en calle Haití n° 174 pero la propiedad de la causante tiene numeración 136 y resalta que el accionante mantuvo la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la primera propiedad mencionada y no de Haití n° 136.

Niega que el Sr. Verón Estrada haya abonado impuestos y afirma que su posesión veintañal es de mala fe ya que el mismo conocía que lo recibía mediante una cesión de acciones y derechos hereditarios de parte de quien no poseía ninguna.

Plantea falta de legitimación activa y pasiva.

Impugna la documentación acompañada por el accionante, ofrece pruebas y se rechaza la demanda con expresa imposición de costas.

5 . Mediante providencia dictada en fecha 14/02/2024 se hace conocer a las partes que la suscripta entenderá en la presente causa.

6. En fecha 26/04/2024 se abre la presente causa a pruebas y se convoca a las partes a la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas para el día 24/06/2024 de conformidad a lo dispuesto por art. 443 y sgtes. C.P.C.C.T.

Abierto el acto en la fecha indicada, se presentan la Dra. Julieta Colombres Terán en su carácter de letrada apoderada del actor; el demandado Luis Antonio Santillan en su carácter de cesionario de Maria Emilia Santillan, Maria Eugenia Santillan y Luis Antonio Santillan; junto a su letrado patrocinante Sr. Daniel Alejandro Muro. Se dejó constancia pese a estar debidamente notificada, no se presenta la demandada Estela Beatriz Santillan.

Atento a la naturaleza del proceso, no es posible invitar a las partes a conciliar; por lo que se procedió a proveer las pruebas ofrecidas por las partes: Pruebas de la actora: A1) Documental (Admitida); A2) Informativa (Admitida - Producida); A3) Pericial Testimonial a (Admitida - Parcialmente Producida); A4) Inspección Ocular (Admitida - Producida); y A5) Pericial Arquitectónica (Admitida - Producida). Pruebas del demandado Rodrigo Nicolás Santillan: D1) Documental (Admitida); D2) Informativa (Admitida - Producida).

Así, en fecha 10/12/2024 se celebró la segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva. En ese acto declararon como testigos los Sres. Alberto Remis, DNI n° 28.221.998; Joaquin Exequiel Alvarez DNI n° 32782287; Martin Alejandro Grimolizzi, DNI n° 25.923.803; René Eduardo Padilla DNI n° 22.263.342 y Luis Héctor Castro DNI n° 12.841.036. Por último, por cuestiones de agenda, la proveyente ordenó pasar a un cuarto intermedio a fin de poder finalizar con la audiencia.

En fecha 12/12/2024 se llevó a cabo el cuarto intermedio en el que se realizaron las tachas a los testigos por parte del letrado de los demandados, se corrió el pertinente traslado a la letrada apoderada del actor, una vez contestadas las tachas, la suscripta ordenó se reserve para definitiva. Acto seguido, se dio por concluida la etapa probatoria y las partes expresaron alegatos. Luego se dispuso correr vista al agente fiscal, quien emitió su dictamen en fecha 23/12/2024, con lo que, confeccionada la planilla fiscal el día 12/12/2024, estos autos quedaron en condiciones de resolver la cuestión de fondo y,

## **CONSIDERANDO**

**1. Ley aplicable.** 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 C.C.C.N.), corresponde precisar que resulta aplicable al caso la normativa contenida en el Código Civil (en adelante C.C.).

Esto encuentra fundamento en el principio de irretroactividad consagrado en ambos cuerpos legales, a saber: art. 7 C.C.C.N. que dispone que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a

las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario."; y art. 3 C.C. que reglaba que "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplicarán aún a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. No tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, salvo disposición en contrario. "

En materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (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 (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, Irretroactividad de la ley, Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado b).

En consecuencia, el presente caso debe ser examinado conforme a las normas y doctrina imperantes al momento de verificarse la situación jurídica que se invoca, la que, como ya fuera señalado, es anterior al Código vigente, por lo que corresponde aplicar la normativa del Código Civil Velezano. Ello sin perjuicio de que muchas de las disposiciones del C.C.C.N., recogen las normas y criterios doctrinarios y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del C.C., por lo que cabe aclarar que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno y otro ordenamiento.

**2. Encuadre jurídico.** La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del C.C., los que se reiteran en el actual 1.899 C.C.C.N. Estas normas 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.

El código de Vélez recoge la teoría dualista de Savigny, para quien la posesión consta de dos elementos: uno material, consistente en la detentación u ocupación de la cosa (corpus); y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, que se refiere al comportamiento de la persona como si fuese el propietario de la cosa, sin reconocer el derecho de propiedad en otro (animus).

Ante todo, es preciso señalar que este medio de adquisición del dominio es excepcional, atento a las consecuencias que trae aparejadas, encontrándose comprometido el orden público, por lo que la demostración de los requisitos apuntados debe ser indubitable. En palabras de nuestro máximo Tribunal "... la prueba debe ser contundente, clara y convincente." (Corte Suprema de Justicia de Tucumán, Sentencia N° 1023 del 23/12/97). Esta carga pesa sobre la parte actora, de conformidad con los principios generales del derecho procesal y como consecuencia del carácter contencioso del juicio, que viene impuesto por la Ley n°14.159. La acreditación de estos extremos se logra arrojando al proceso lo que se conoce como "prueba compuesta", conformada por la coordinación de elementos de diferente naturaleza, que si bien aisladamente puedan no ser suficientes, considerados de modo conjunto y relacionado, resultan eficaces para llevar al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran reunidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada.

En tal inteligencia, la concreción idónea y coherente de esa prueba -compuesta- (art. 24, ley n° 14.159) no puede sustentarse sólo en la instrumental. A su vez, la prueba de testigos, que es por lo común la sustancial y de mayor importancia -dada la naturaleza de los hechos que se pretende justificar-, no debe ser la única aportada por la parte actora; vale decir, que es necesario que esa prueba sea corroborada por evidencia de otro tipo. Asimismo, reviste también singular relevancia la prueba constituida por el pago de impuestos, tasas y contribuciones, aunque cabe recordar que ellos

han dejado de constituir un requisito ineludible a los fines de la usucapión, por lo que su falta de pago no es suficiente por sí misma para rechazar la acción, si existe prueba compuesta que justifique la procedencia de la pretensión. Y si bien no es forzoso que las pruebas versen sobre actos cumplidos a lo largo de todo el período de prescripción, es preciso que exterioricen la posesión durante una buena parte de ese período, de modo que sea posible concluir que en el caso concreto ha mediado posesión veinteañal.

### **3. Legitimación activa y pasiva.**

**3.1. Excepción de falta de legitimación activa y pasiva:** En fecha 29/09/2023 se presenta el Sr. Rodrigo Nicolás Santillan, contesta demanda y plantea defensa de falta de legitimación activa y pasiva.

Manifiesta que el actor carece de facultades suficientes para intentar la presente acción atento que entiende que el mismo pretende usucapir el inmueble sito en calle Haití n° 174 pero que los demandados detentan derechos y acciones hereditarios del inmueble de igual calle pero con numeración 136. Por ello, afirma que el Sr. Verón Estrada adolece de legitimación activa como así también el excepcionante de legitimación pasiva porque se trata de dos propiedades diferentes.

Corrido el traslado de ley, en fecha 11/10/2023 contesta el actor la defensa articulada por el Sr. Santillan manifestando que al momento de la adquisición del inmueble averiguó en el vecindario quién era el poseedor del mismo y recién allí concretó la compra. Sin perjuicio de ello, no hace mención a la numeración de la propiedad.

Entrando al análisis de la defensa planteada, adelanto que la misma no será receptada favorablemente.

En primer lugar, debo decir que la legitimación es la habilitación otorgada por la ley para asumir la calidad de parte actora o demandada en un proceso determinado. De tal manera podemos destacar que la carencia de legitimación se produce cuando una de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial, es decir aquellos que no están habilitados para accionar o contradecir respecto a la pretensión o materia que está en discusión.

Así, de las pruebas producidas en autos, en especial de los informes emitidos por Dirección General de Catastro, Registro Inmobiliario, Municipalidad de San Miguel de Tucumán como así también del plano de mensura acompañado con el escrito de la demanda, surge a todas luces que el inmueble sito en calle Haití n° 136 y/o 174 ese trata de la misma propiedad. De una simple lectura de los mismos, es claro que coinciden los datos referidos a la matricula registral, nomenclatura catastral, padrón inmobiliario, y matricula catastral. Asimismo, las medidas, linderos y superficie son iguales.

Por todo lo expuesto, surge de manera clara y precisa que ambas partes se encuentran disputando la posesión del mismo inmueble. En consecuencia, se rechaza la excepción por falta de legitimación planteada por el demandado Rodrigo Nicolás Santillan.

**3.2.** Ahora bien, desbrozado el camino cabe mencionar que nuestra Corte local ha explicado que: *“la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda de tal suerte que para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo del asunto, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; estas últimas son las ‘justas partes’ o las ‘partes legítimas’ (cf. Palacio, Lino E.: ‘Derecho Procesal Civil’, T I, pág. 405)... Y con relación a la cuestión sobre si la existencia de falta de legitimación procesal puede ser declarada de oficio por el juez, citando al Dr. Arazi (cfr. Roland Arazi, Roland: ‘La Legitimación’, Homenaje al profesor Lino Enrique Palacio, Coordinador Augusto M. Morello, pág. 33) se sostuvo que la calidad o legitimación para obrar es un requisito que el magistrado debe examinar previamente a la ‘entrada en la pura sustancia del asunto’, según la expresión de Fairén Guillén.”* (Corte Suprema de Justicia de Tucumán - Sala Laboral y Contencioso

Administrativo, Nro. Sent: 1477, Fecha 28/09/2017).

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.

Cabe señalar que, mediante informes de fechas 07/08/2024 y 11/04/2018 emitidos por el Registro Inmobiliario como por la Dirección General de Catastro -respectivamente-, el inmueble objeto de esta litis tiene como titular dominial y como contribuyente a la Sra. Trinidad Santillan, M.I. 3.837.395. Así, mediante presentación efectuada en fecha 31/07/2019 la parte actora adjunta copia de sentencia de declaratoria de herederos dictada en los autos "Santillan Trinidad y Salazar de Santillan Justina s/Sucesión", Expte. n° 2861/93; en la que se declaran como herederos de la Sra. Trinidad Santillan a Maria Emilia del Valle Santillan, Luis Antonio Santillan, Maria Eugenia Santillan y Estela Beatriz Santillan. En consecuencia, mediante providencia dictada en fecha 01/08/2019 se ordenó correr traslado de la demanda a dichos herederos.

En fecha 09/12/2020 se presenta el demandado Luis Antonio Santillan por intermedio de su letrado apoderado, el Dr. Daniel Alejandro Muro y contesta demanda. Respecto a las demandadas Maria del Valle Santillan y Maria Eugenia Santillan, las mismas cedieron sus acciones y derechos hereditarios al demandado Rodrigo Nicolás Santillan, conforme lo dispuesto mediante providencia dictada en fecha 21/06/2023.

En fecha 29/09/2023 se presenta el Sr. Rodrigo Nicolás Santillan y contesta demanda.

De lo expuesto surge que quedó debidamente asegurado el carácter contencioso del juicio de usucapión, conforme a lo normado por la Ley n° 14.159.

#### **4. Tacha de testigos:**

**4.1.** Previo a ingresar en el análisis de la acción de fondo, corresponde me pronuncie sobre la tacha formulada a los testigos Luis Hector Castro, DNI n° 12.841.036; Alberto Remis, DNI n° 28.221.998; y René Eduardo Padilla, DNI n° 22.263.342 en la audiencia celebrada en fecha 12/12/2024.

Así, el Dr. Daniel Alejandro Muro, en su carácter de letrado apoderado del demandado Rodrigo Nicolás Santillan y la citada en garantía formula la tacha de los testigos en sus dichos.

Fundamenta su planteo en que las declaraciones de los Sres. Castro, Remis y Padilla debieron ser específicas, imparciales y objetivas como así también debieron emanar sin demostrar un verdadero interés material y moral en el resultado del presente juicio. Agrega que los testigos no se han conducido con veracidad pero si con reticencia y ocultamiento de la verdad de los hechos pretendiendo inducir al error a la proveyente para tergiversar la verdad de los hechos.

Ahora bien, además de los fundamentos coincidentes entre los tres testigos, también se refirió de manera individual a cada uno de ellos:

a) Respecto al Sr. Luis Hector Castro indica que al ser interrogado por las generales de la ley, el mismo manifestó que no tenía vínculo con el actor pero luego afirmó que en el año 2005 realizó trabajos destinados a la seguridad del inmueble objeto de la litis y que anteriormente - año 2002, para la Sra. Irina de quien no recordaba su apellido.

Además, relató que en el año 1998 vivía en la propiedad referida la familia Santillan, la cual estaba compuesta de una madre con dos hijos.

El Dr. Muro entiende que nos encontramos frente a un testigo preparado, de complacencia o de favor ya que le resulta extraño que después de veinte años recuerde los trabajos efectuados y que lo manifestado por el Sr. Castro coincida con lo plasmado en el escrito de demanda.

Resalta que el accionante y el testigo trabajan juntos en el Instituto Provincial de la Vivienda - conforme lo afirmado por el propio Sr. Castro- por lo que se contradice al decir que efectuó trabajos para el mismo en el año 2005 para luego afirmar que conoce al actor hace tres o cuatro años.

b) En cuanto al Sr. Alberto Remis denuncia que el mismo se encuentra comprendido en las generales de la ley. Que se trata de un testigo de oídas atento a que fue su padre quien realizó reformas en el inmueble en cuestión, que sus dichos se contradicen con la pericial arquitectónica y que no recordaba el nombre de la señora que había contratado a su padre.

c) En relación al Sr. René Eduardo Padilla entiende que también se encuentra comprendido en las generales de la ley por tener un trato íntimo con el Sr. Eugenio (hijo de la demandada Estela Beatriz Santillan) y mantenía una relación de amistad con la Sra. Kochniuk.

Indica que le llama la atención la cantidad de detalles que recuerda el testigo luego de veinticuatro años.

Plantea que no existe un boleto de compraventa celebrado entre la Sra. Estela Beatriz Santillan y la Sra. Kochniuk, como así también que el mismo fuera firmado ante Escribano Público.

Observa que en su declaración reconoce como titulares registrales a los demandados y que tiene un interés en el juicio atento a que afirmó que acompañaba al Sr. Eugenio al inmueble a fin de que no se cayera la venta efectuada.

Concluye que los tres testigos brindan una declaración sesgada, dirigida a favorecer al Sr. Verón Estrada materializado en un instrumento que da cuenta de una transición entre la Sra. Santillan y la Sra. Kochniuk y el Sr. Verón Estrada sin que exista ningún elemento probatorio que respalde los dichos de los mismos. Agrega que lo único que existe real y concreto en los presentes autos es el boleto de compraventa entre la Sra. Kochniuk y el actor. Por todo ello, solicita se tachen los testigos en razón de sus dichos.

**4.2.** Corrido el traslado, la parte actora manifiesta que los testimonios deben ser valorados porque no existe ninguna formalidad que evite el análisis porque los testimonios tienen respaldo en las pruebas rendidas en autos, es decir, guardan coherencia con los hechos ya demostrados en este proceso.

Refiere que en cuanto a las generales de la ley, no cabe prejuzgar anticipadamente los testimonios ni dar por sentada inexistencia de objetividad por el solo hecho de alegar haberlo conocido o una amistad ya sea con el actor o con sus antecesores.

Entiende que surge evidente que los testigos no tienen interés ni les importa la suerte del pleito ya que es ajena a su persona. Añade que lo único que hicieron los testigos fue recordar los hechos concretos sin que exista elemento serio que haga presumir que los mismos hayan declarado en favor de alguna de las partes y que, aunque no sean sus dichos del agrado de la contraria, respondieron dando razón de sus dichos.

Por último, solicita se rechacen las tachas de los testigos.

**4.3.** Entrando al análisis de las tachas interpuestas, debo decir que es sabido que las declaraciones de los testigos deben examinarse según las reglas de la sana crítica y las circunstancias y motivos que corroboren o disminuyan las fuerzas de sus declaraciones. El valor probatorio de las

declaraciones de un testigo está vinculado con la razón de sus dichos y, en particular, con las explicaciones que pueda dar acerca del conocimiento de los hechos a través de lo que sus sentidos percibieran. En su aspecto intrínseco, la prueba testimonial debe ser valorada integralmente.

Entiendo que la finalidad de la parte demandada es desmerecer los testimonios de los testigos tachados por el hecho de que los mismos tenían y/o tiene una relación con el actor en autos y entiende que ello los convierten en testigos de complacencia.

Así, nuestra jurisprudencia tiene dicho que *"La decisión del sentenciante de grado de restarles valor convictivo por haber manifestado algunos de los deponentes ser amigos de la demandada o de su padre, o haber referido tener conocimiento de los hechos por terceras personas, no se comparte. Si bien la mayoría de los testigos son vecinos, conocidos o amigos de la demandada o su padre, tal circunstancia, por sí sola, no empaña sus respectivas declaraciones, ante todo, por la aludida coherencia entre ellas y la ausencia de cualquier otra pieza procesal que las contradiga, y además porque el Código Procesal refiere a "amistad íntima" (art. 374 inc. 4) que no es la que surge de las respectivas exposiciones, sino más bien la mera vecindad y/o conocimiento mutuo, todo lo cual, no alcanza para abolir su poder convictivo...Finalmente debe tenerse presente que ese "conocimiento", "vecindad" y aun "amistad", por lo general resultan inevitables en procesos de esta naturaleza porque, quienes conocen este tipo de circunstancias suelen normalmente ser los allegados al poseedor, al igual que ocurre en ciertos procesos en que se ventilan relaciones personales". (Cámara Civil y Comercial Común - Sala III. Sentencia n° 227. Fecha: 10/09/2020. Fdo. Dres. Ibañez - Acosta).*

Aún más, nuestro Tribunal Superior de la Provincia tiene dicho que *"La circunstancia de que el testigo se encuentren comprendido en las generales de la ley no excluye per se en modo alguno el valor del testimonio, pues debe tenerse presente que esa "amistad", por lo general resulta inevitable en procesos de esta naturaleza, porque quienes conocen este tipo de circunstancias suelen normalmente ser los allegados al poseedor. A mayor abundamiento debe tenerse en cuenta que el Código Procesal refiere a "amistad íntima" que no es la que surge de la exposición, sino más bien la mera vecindad y/o amistad, lo cual no alcanza para abolir su poder convictivo. Al respecto se ha dicho que "La vecindad o la amistad de los testigos con la parte, no constituye por sí solo causal de descalificación de la prueba testimonial en la medida en que no se haya alegado ni probado acerca de esa aducida inidoneidad" (Palacio-Alvarado Velloso, Código Procesal t. 8 p.396) (in re "Gana Gladys Liliana c/ Hipermercado Libertad S.A. s/ daños y perjuicios" del 06/4/2005). Conforme lo reseñado, la tacha de testigo interpuesta por la demandada se rechaza". (Corte Suprema de Justicia - Sentencia n° 353. Fecha: 08/04/2024. Fdo. Dres. Leiva - Rodríguez Campos - Estofan - Sbdar).*

En base a estas consideraciones, se desestima la tachas formuladas a los testigos Luis Hector Castro y René Eduardo Padilla.

Por otra parte y respecto al testigo Alberto Remis, en líneas generales el mismo se encuentra tachado porque el letrado apoderado del demandado entiende que es un testigo de oídas y que sus dichos resultan contradictorios con la prueba pericial arquitectónica.

En primer lugar, corresponde definir a este tipo de testigos. En este sentido nuestra Corte de la Provincia tiene dicho que *"Como principio, la doctrina, en forma casi unánime, descarta toda gravitación del testimonio "de referencia" o "de oídas": Framarino dei Malatesta, por ejemplo, descreía de la prueba de otra prueba. Brichetti, entretanto, expresa que "la prueba no original, es decir, la prueba de otra prueba, presenta una doble posibilidad de engaño: la posibilidad inherente a sí misma, y aquella inherente a la prueba original que contiene". Jauchen sostiene que "El testigo debe haber percibido en forma directa los hechos sobre los cuales declara. En este sentido carece de todo valor el relato de un narrador indirecto, un testigo 'de oídas', o de segundo grado, cuyo peso probatorio se desvanece debido a lo indirecto de la percepción". Y Máximo Castro: "Propiamente, la prueba testimonial no puede versar sino sobre hechos que hayan caído bajo el dominio directo de la persona que declara como testigo. Los hechos de que se tiene conocimiento por referencia de terceros o que se caracterizan como rumores o vox populi, no pueden ser objeto de una prueba testimonial." (Chiappini, Julio, "Valoración del testimonio", publicado en La Ley 2012-A, 976). En igual sentido, la jurisprudencia destacó que "De acuerdo al contenido de la declaración, nos hallamos ante un testimonio 'de oídas' o 'ex auditu', esto es, cuando lo que se relata no es el hecho que se investiga o se pretende demostrar, sino la narración que sobre éste han hecho otras personas. Constituye, así, una declaración sobre lo que el testigo oyó, la cual remite indirectamente al hecho que le fue contado. Testigo 'de oídas' es aquél que adquirió la información por dicho de otro y no sobre el hecho mismo. Este testigo es transmisor indirecto del*

*elemento probatorio buscado en el proceso y no es testigo en sentido propio porque sólo trae a proceso lo que oyó decir acerca del hecho que se pretende acreditar...” (SCMendoza, Sala II, 'Fiscal vs. Riquelme, María A. y otros /por homicidio y participación criminal primaria. Homicidio. Casación' del 05/9/1990; Base de datos LexisNexis, documento N° 16.10161)”. (Corte Suprema de Justicia - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal. Sentencia n° 1594. Fecha: 22/12/2022. Fdo. Dres. Posse - Estofan - Leiva).*

De los dichos vertidos por el Sr. Remis en su declaración testimonial surge que el mismo no se trata de un testigo de oídas atento a que el afirmó haber acompañado a su padre al inmueble objeto de litis, ya que él lo acompañaba cuando era estudiante de arquitectura. Es decir, que el mismo presencié las reformas realizadas aunque quién estuviera a cargo de la obra haya sido su padre.

En este contexto, y conforme fuera explicado anteriormente, los testimonios deben ser valorados junto con los demás medios de pruebas rendidos en autos. Así, tengo para mí que en la prueba pericial arquitectónica la Arq. Patricia Elizabeth Jimenez Gonzalez dictaminó que *"(...) Para saber sobre las reformas realizadas, me contacte con el Arq. Alberto REMIS (hijo), quien me informo que su padre realizo las reformas aproximadamente las inicio en el año 2006, (su padre no se encuentra con sus capacidades bien para poder informarme) así que solo obtuve el testimonio de su hijo, que algo participó en aquel momento y me comento que no se presentaron planos de las reformas en el municipio y que no guardan los planos de dicha reforma. Se comenzaron en el 2006 y continuaron por unos años más realizando mejoras sobre la casa que existía, mejorando techos, haciendo tratamientos para la humedad y se amplió la casa haciendo unas losas donde están actualmente el garaje y la cocina comedor (...)"*. (sic).

Por todo lo expuesto, entiendo que no corresponde hacer lugar a la tacha interpuesta por el Dr. Murga en su carácter de letrado apoderado del demandado Rodrigo Nicolás Santillan atento a que sus dichos guardan relación y coincidencia con lo dictaminado por la perito arquitecta en su dictamen como así también por lo percibido con sus sentidos.

**5. Análisis de las pruebas.** 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 receptar 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).

El actor asevera que ejerce la posesión del inmueble a título de dueño, de manera pública, pacífica, exclusiva, continua, ininterrumpida y con animus dominis, desde 2005, año en que lo adquirió mediante Boleto de Compraventa.

Adelanto que las pruebas aportadas al proceso en sustento de sus dichos me generan convicción respecto a que el Sr. Verón Estrada ha exteriorizado actos posesorios sobre el inmueble que revelan que se ha comportado como dueño del mismo, sin reconocer la posesión en otro, por el tiempo exigido por la ley.

Para ello, me valgo en primer lugar, de la prueba documental, entre la que destaco el Boleto de Compraventa suscripto la Sra. Olga Irina Kochniuk y Fernando Verón Estrada en fecha 10/05/2005, por el que la primera le vende a la segunda un inmueble sito en calle Haití n° 174, de esta ciudad, constando en tal instrumento que en ese mismo acto se le otorga la posesión al comprador de la propiedad vendida. La misma se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: Circ. I, Secc. 15 A, Manzana 8, Parcela 23, Padrón 31.861, Matrícula 15632, Orden 533. Cuenta con una superficie total S/Mensura en posesión de 274,5005 m<sup>2</sup>; lo cual que coincide con la que resulta del Plano de Mensura presentado en estos autos. El boleto cuenta con sellado de la Dirección General de

Rentas. Sobre este tipo de instrumentos tengo presente que es criterio reiterado de nuestro tribunales que si bien no prueban el hecho posesorio, constituyen un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa. (cfr. Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1, Nro. Sent: 219 Fecha: 05/06/2017). Desde luego que deben existir otras evidencias en la causa, pero en tanto demuestra la intención de adquirir el inmueble sobre el que recae la litis, debe ser valorado como coadyuvante de un cuadro probatorio general que crea convicción respecto de lo afirmado en la demanda.

En este sentido, tengo en cuenta además que los dichos de los testigos son concordantes con las circunstancias de tiempo y lugar que surgen del acto instrumentado, por lo que le otorgan mayor sustento. Así, en audiencia de fecha 12/12/2024 el testigo Joaquin Exequiel Alvarez manifestó conocer al actor ya que éste lo contactó para hacer trabajos de herrería en el inmueble objeto de la litis. Agregó que fue contratado por primera vez en el año 2007 y en 2023 por última vez. Por su parte el testigo Luis Hector Castro afirmó conocer la casa ya fue a hacer trabajos referidos a la seguridad de la misma. Relata que primero fue llamado por la familia Gomez Santillan para instalar alarmas y arreglar una PC; luego fue a realizar tareas de mantenimiento cuando residía la Sra. Kochniuk y en el 2005 ya se encontraba viviendo el Sr. Verón Estrada.

Las declaraciones testimoniales analizadas son coincidentes en cuanto a que el accionante reside en el inmueble de calle Haití n° 174 hace aproximadamente veinte años, y que el mismo se comportó como dueño efectuando constantemente trabajos de mantenimiento. En este sentido, de la prueba pericial arquitectónica presentada en fecha 06/08/2024 surge que el arquitecto Alberto Remis (hijo) manifestó que su padre se encontraba a cargo de las reformas de la casa y que las mismas iniciaron en el año 2006 y continuaron por unos años más, mejorando techos, realizando tratamientos para la humedad como así también ampliaciones. La experta dictaminó que estas mejoras - al parecer- continuaron hasta el día de hoy ya que la propiedad se encuentra en un estado impecable, en estructura, como en pisos, paredes, patio, pintura, aberturas, etc. Agrega que el inmueble tiene terminaciones con molduras de madera, moldura de yeso en algunos techos, todas las instalaciones de cloaca, agua e instalación eléctrica y que las mismas se hicieron nuevas en la reforma que data del año 2006 en adelante. También hace referencia a las mejoras efectuadas en las tapias.

A este respecto, cabe recordar que el art. 2.384 C.C. establece que "Son actos posesorios de cosas inmuebles: su cultura, percepción de frutos, su deslinde, la construcción o reparación que en ellas se haga, y en general, su ocupación, de cualquier modo que se tenga, bastando hacerla en algunas de sus partes", habiendo expresado la Excm. Cámara, siguiendo a Salvat, que *"la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión"* y agrega luego que *"El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituirla, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella"* (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales", Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online "Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012." (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3, Nro. Sent: 569 Fecha: 18/12/2014).

Partiendo de tal criterio, observo que no se han aportado pruebas en estos autos que contradigan la versión del actor, por lo que el ejercicio de los actos posesorios referidos, permite presumir su intención de poseer para sí, excluyendo a otros.

Sin perjuicio de ello, cabe decir que dicha tesis se ve reforzada por el resto de la prueba documental aportada, entre la que menciono las facturas de Compañía de Aguas del Aconquija, que se

encuentran a nombre de Trinidad Santillan, con "datos del inmueble" en calle Haití n° 174, correspondientes a algunos períodos de los años 1996 y 1997. Asimismo, se encuentran adjuntadas boletas de Obras Sanitarias Tucumán del año 1998.

Respecto al servicio de agua potable, el oficio contestado por el Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento en fecha 23/07/2024 informa que la cuenta n° 123-18265 se encuentra a nombre de la Sra. Trinidad Santillan, no registra deuda alguna en ese organismo en concepto de servicios prestados por la Ex Dirección Provincial de Obras Sanitarias (Di. P.O.S.) al 21/07/1995 (fecha del traspaso de los servicios sanitarios a la ex Compañía Aguas del Aconquija). Por otra parte, y respecto a las boletas de servicios acompañadas, indica que las mismas corresponden con el formato utilizado por la Compañía de Aguas del Aconquija, Obras Sanitarias Tucumán (O.S.T.) y Sociedad Aguas del Tucumán (SAT - SAPEM). Agrega que siendo ese organismo independiente de las empresas antes mencionadas, es de imposible cumplimiento informar sobre la autenticidad de las mismas.

Así también se encuentran adjuntadas el expediente facturas de Telecom, a nombre del actor, para el domicilio Haití n° 174, que datan de los años 2013, 2014 y 2015. En cuanto a este, mediante oficio contestado en 23/07/2024 se informa como fecha de alta el día 13/04/2004.

En igual sentido, en fecha 01/07/2024 la Dirección General de Rentas informa que el Padrón n° 31861 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario a Trinidad Santillan y que no registra deuda al día de emisión del informe. Hago constar que la boleta acompañada con la demanda más antigua data el año 1995.

Asimismo, se encuentran agregadas boletas de la Dirección de Ingresos Municipales del inmueble objeto de litis que tienen como contribuyente a Trinidad Santillan y la más antigua es del año 1983.

Los documentos mencionados *ut supra* dan cuenta del pago efectuado por el actor, de servicios que, aunque no se encuentran a su nombre, fueron efectuados para el domicilio de calle Haití n° 174, y que se remota a más de 20 años. Sin dudas, estos instrumentos constituyen una exteriorización del animus domini del poseedor, Sr. Verón Estrada, que valorada de forma integral con el resto de la prueba obrante en autos, a la que complementan, crean convicción sobre la existencia de la posesión invocada en la demanda.

Así, cabe mencionar que *"Respecto a la virtualidad probatoria de las constancias de pago de impuestos y servicios referidas, esta Corte ha juzgado que: "Dentro del proceso de usucapión, una de las formas de acreditar el animus domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afectan el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad" (CSJTuc., Sentencia N° 764 del 13/10/2010, "Amenta Antonio y otra c/ Provincia de Tucumán s/Prescripción adquisitiva")*. (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal. Sentencia n° 314. Fecha: 05/06/2020. Fdo. Dres. Sbdar - Posse - Leiva).

Respecto a los impuestos y servicios, no pierdo de vista que los mismos no se encuentran a nombre del actor en autos. Sin perjuicio de ello, nuestra jurisprudencia tiene dicho que "Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión...". *Es que, no se pagan impuestos, tasas o contribuciones de un bien o bienes que no estén destinados al uso y goce de quién los abona, por lo que de ellos se puede inferir el "animus domini" del poseedor que los paga. Entonces, el pago de impuestos constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Al respecto, vale aclarar que a tal efecto resulta innecesario 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*". (Cámara Civil y Comercial Común - Sala III. Sentencia n° 701. Fecha: 28/12/2017. Fdo. Dres. Acosta - Ibañez).

En este contexto, adquiere singular relevancia la prueba de inspección ocular producida en autos (05/08/2024), por cuanto el Oficial de Justicia deja constancia de haberse constituido en "Haití n° 174", donde fue atendido por Fernando Verón Estrada, DNI n° 27.234.671 quien manifiesta que habita el inmueble en calidad de propietario desde aproximadamente mayo del 2005. Efectúa asimismo una descripción de la vivienda, expresando que "está construida en material; posee tres (03) dormitorios; un baño instalado; cocina comedor; living comedor; patio galería con lavadero; un cuarto de servicio y jardín al fondo - con terraza, todo con los servicios de agua, energía eléctrica, gas natural y cloacas; los sanitarios se encuentran todos instalados. Que todo lo detallado son modificaciones y mejoras a partir de la fecha de la compra en adelante; con piso de granito, cerámicos y paredes pintadas. La propiedad se encuentra en muy buen estado en general"(sic). Así, lo manifestado por el funcionario judicial evidencia que el actor posee actualmente el inmueble y que realiza sobre el mismo las mejoras necesarias para su conservación.

Por último, cabe reiterar lo dictaminado por la perito Arq. Patricia Elizabeth Jimenez Gonzalez en fecha 06/08/2024 por cuanto la misma afirma que el inmueble tiene terminaciones con molduras de madera, moldura de yeso en algunos techos, todas las instalaciones de cloaca, agua e instalación eléctrica y que las mismas se hicieron nuevas en la reforma que data del año 2006 en adelante.

En suma, el análisis integrado de las pruebas me lleva al convencimiento de que el actor ejerció la posesión del inmueble en forma continua e ininterrumpida por el plazo legal (art. 4015 C.C., 1899 del C.C.C.N.), encontrándose acreditada mediante diversos medios probatorios la posesión *animus dominis*, en forma plena, indubitable y concluyente.

Sin perjuicio de todo lo expuesto, el accionante solicita se apliquen las disposiciones de fondo respecto a la accesión de posesiones de su antecesora (Sra. Kochniuk) pero ello no será necesario atento a que -conforme lo considerado anteriormente- surge claramente que el Sr. Verón Estrada cumple con los veinte años exigidos por nuestro derecho para usucapir sin necesidad de tener que recurrir al tiempo de posesión anterior a la propia.

Dejo constancia que he valorado la totalidad de las pruebas existentes en este expediente y si no he mencionado alguna puntualmente o en su totalidad, es por no haberla considerado conducente, ni dirimente en su resolución (cfr. art. 321 C.P.C.C.T.).

Atento a que la presente sentencia es dictada bajo la vigencia del Código Civil y Comercial, el cual dispone en su art. 1905 que "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" es que tengo cumplido dicho plazo y producida la adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de la litis por parte del accionante, en fecha 10/05/2005. Ello por cuanto tengo por cierto que el actor adquirió el inmueble mediante compraventa celebrada el día 10/05/2005, según surge del Boleto de Compraventa ya referido en párrafos anteriores.

En mérito a todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por el Sr. Fernando Verón Estrada, DNI n° 27.234.671, y declarar adquirido por usucapición el inmueble que según Plano de Mensura N° N°67401/13 se encuentra ubicado en calle República de Haití n° 174; y se identifica con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 15 A, Manzana 8, Parcela 23, Padrón 31.861, Matrícula 15632, Orden 533, Padrón municipal 238.221, encontrándose inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula N - 42140 y Padrón inmobiliario n° 31861.

**6. Costas.** Las costas del proceso se imponen a los demandados vencidos, conforme al principio objetivo de la derrota (art. 61 C.P.C.C.T.).

**7. Honorarios.** Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la Ley n° 5480, corresponde diferir la regulación de honorarios en la presente sentencia para la oportunidad en que exista en autos base cierta al efecto.

Por ello,

## **RESUELVO**

**I. NO HACER LUGAR** a la excepción de falta de legitimación activa y pasiva interpuesta por el demandado Rodrigo Nicolás Santillan.

**II. NO HACER LUGAR** a las tachas formuladas respecto de los testigos Luis Hector Castro, Alberto Remis y René Eduardo Padilla.

**III. HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva incoada por el Sr. Fernando Verón Estrada, DNI n° 27.234.671, en base a lo considerado. En consecuencia, declarar adquirido el inmueble que según Plano de Mensura n° 140026/13 (Expte. n° 17344-S-13), se encuentra ubicado en calle República de Haití n° 174; cuenta con una superficie de 274,5005 m<sup>2</sup>, y se identifica con la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 15A, Manzana 8, Parc. 23, Padrón n° 31.861, Matrícula 15632, Orden 533, Padrón municipal n° 238.221; encontrándose inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula N - 42140 y Padrón inmobiliario n° 31861.

**IV. FIJAR** como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva el día 10/05/2005.

**V. REMITIR** estos autos, oportunamente, a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

**VI. OFICIAR**, oportunamente, a la Dirección General de Catastro a efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 140026/13, y emita certificado catastral, remitiendo copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de esta sentencia y ofíciase al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción.

**VII. COSTAS**, conforme a lo considerado.

**VIII. DIFERIR** honorarios para su oportunidad.

**HAGASE SABER** <sup>MPR</sup>

**DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS**

**JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN**

Actuación firmada en fecha 30/06/2025

Certificado digital:  
CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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