

Expediente: **3518/22**

Carátula: **POWELL PRISCILA ANA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

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

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

20182035093 - POWELL, PRISCILA ANA-APODERADO/A COMUN

900000000000 - POWELL, ANDRES-ACTOR/A

900000000000 - POWELL, NICOLAS-ACTOR/A

900000000000 - POWELL, CAROLINA ALICIA-ACTOR/A

30716271648513 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO IVª NOM., -DEFENSOR DE AUSENTES

30716271648513 - RUIZ, LAURO JESUS-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIII° Nominación

ACTUACIONES N°: 3518/22



H102336369061

JUICIO: POWELL PRISCILA ANA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE N°: 3518/22

San Miguel de Tucumán, 27 de agosto de 2026

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados “POWELL PRISCILA ANA Y OTROS s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. N° 3518/22 - Ingreso: 03/08/2022), de los que

RESULTA:

1. Demanda

1.1. Que en fecha 03/08/2022 se presentan los actores PRISCILA ANA POWELL, DNI N°29.061.115, por derecho propio y como apoderada de CAROLINA ALICIA POWELL, DNI N°30.357.299 -conforme Poder General Amplio de Administración y Disposición obrante en el expediente-, ANDRÉS POWELL, DNI N°42.445.140, y NICOLÁS POWELL, DNI N°44.637.941, con el patrocinio letrado del Dr. Horacio G. Bliss, y promueven este proceso de prescripción adquisitiva, en proporciones iguales, por la posesión pacífica, pública, continúa, de buena fe, con ánimo de tener la cosa para ellos y por más de veinte años, del inmueble que individualiza el Plano N°81085/19 de mensura para prescripción adquisitiva -confeccionado a su nombre por el agrimensor Enrique Lavaselli, Matrícula Profesional 241, debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro mediante expediente 25730-L19 en fecha 18 de diciembre de 2019, y cuya copia digitalizada dicen acompañar.

Afirman que se trata del inmueble ubicado en camino vecinal sin salida y sin nombre, nombrado por los propios vecinos como Pasaje Segundo Jiménez, sito a 179,93 metros hacia el Oeste de Ruta Provincial 339 (Av. Solano Vera, kilómetro 3,5 en el paraje denominado La Rinconada, El Manantial, Departamento Lules de esta Provincia de Tucumán. Mide del punto 1 al 2: 14,93 metros; del punto 2

al 3: 147,77 metros; del punto 3 al 4: 15,17 metros y del punto 4 al 1 (o sea el punto de partida): 147,74 metros, contando con una superficie de 2.222,900 metros cuadrados. Linda: Al norte, con propiedad de José María Antúnez; al Sud, con camino vecinal sin salida y sin nombre, llamado por los propios vecinos como Pasaje Segundo Jiménez; al Oeste, con Héctor Basualdo (Padrón 280.492) y al Este, con Tránsito Jiménez de Ruiz.

Se encuentra registrado en las oficinas públicas de la siguiente manera: a) en la Dirección de Catastro de la Provincia, bajo la siguiente nomenclatura catastral: Circ 1, Secc Z, Lam 60, Parc 174X, Padrón Inmobiliario 480.344, Matrícula Catastral 9801; b) en el Registro Inmobiliario de la Provincia se encuentra inscripto a nombre de Tránsito Jiménez de Ruiz, en Matrícula Registral T-38845 (Tafí), cuyo informe auténtico dicen acompañar en copia.

Fundan su demanda en la posesión pública, pacífica, de buena fe e interrumpida del citado inmueble, que ejerció su extinto padre JAIME EDUARDO POWELL, DNI N°10.708.297, desde el 16 de marzo de 1998, hasta su fallecimiento ocurrido el 1 de febrero de 2016; y en su posesión a título propio, a partir de su fallecimiento y hasta la actualidad, sumando ambas posesiones más de veinticuatro años a la fecha de interposición de la demanda.

Alegan que la accesión de posesiones de su padre hacia ellos es mortis causa, y por el sólo hecho de su fallecimiento, atento su calidad de herederos forzosos, tal como dicen acreditar con sentencia de declaratoria de herederos dictada en autos “Powell Jaime Eduardo s/ Sucesión”, Expte. 5303/16, que ofrecen como prueba.

Manifiestan que su extinto padre adquirió el inmueble objeto del proceso mediante boleto de compraventa celebrado el 16 de marzo de 1998 con Lauro Jesús Ruiz, DNI N°8.094.468, cuya copia dicen adjuntar.

Continúan diciendo que dicho inmueble le correspondió al vendedor en su carácter de heredero de la titular registral, Tránsito Giménez de Ruiz, cuya sucesión caratulada “Jiménez de Ruiz Tránsito s/ Sucesión”, Expte. N°458883/68 tramitó por ante el entonces Juzgado Civil y Comercial de la 4° Nominación, Secretaría 8° de este Centro Judicial, y actualmente radicado ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación del Centro Judicial Capital.

Afirman que en dichos autos consta en plano de mensura y división debidamente aprobado por la Dirección General de Catastro de la Provincia bajo N°266 “G”, mediante expediente 2779/E/73 practicado por el ingeniero Carlos Cuenya, el inmueble en mayor extensión de dicha sucesión fue fraccionado en cuatro parcelas: Parcela A: padrón inmobiliario 280.492; Parcela B: padrón inmobiliario 480.344; Parcela C: padrón inmobiliario 480.345; y Parcela D: padrón 480.346. Y que conforme consta en cuenta particionaria practicada por el perito partidor Dr. Juan B. V. Terán presentada en dichos autos el 30 de octubre de 1974, se proyectó adjudicar -y se adjudicó en los hechos- al heredero Lauro Jesús Ruiz, la citada parcela B, Padrón 480.344, que constituye el inmueble de este proceso.

Aducen que existe de su parte un buen derecho a la posesión, pues el inmueble fue adquirido por su padre del heredero de su titular registral, con proyecto de partición a su favor y adjudicatario en los hechos, lo que califican a su posesión de buena fe, en los términos del art. 1170 del CCyCN.

Agregan que tienen la efectiva y real posesión del inmueble desde marzo de 1998 hasta la fecha, ejerciéndola siempre, primero su padre, y después ellos, a título de dueños y en forma pública, ostensible y pacífica.

Detallan los siguientes actos posesorios realizados por su padre:

1) Instalación de servicio de energía eléctrica: Dicen que su padre gestionó la conexión de luz con su respectivo medidor, tal como da cuenta la nota fechada el 25 de marzo de 1998. Que contó con el servicio N°374332, cuyos comprobantes de pago desde período 04/2001 hasta 01/2016 obran en su poder.

2) Cercado y construcción de su vivienda: Sostienen que en febrero de 1999 su padre comenzó con el cercado del predio y la construcción de su casa, en una primera etapa con la asistencia profesional de su hermano, Arq. Alfredo Powell, adjuntando diversos planos y croquis confeccionados por este último, facturas, remitos y demás comprobantes de compra de materiales, todos fechados entre febrero y julio de 1999. Que en el año 2006 su padre avanzó con la segunda etapa de la obra, adjuntando facturas, recibos y comprobantes de pago de diversos corralones y comercios, fechados en 2006. Y que en el año 2015 hizo pintar toda la vivienda conforme las facturas de compra de pinturas fechada y recibo extendido por el pintor de obra Walter Sotello.

3) Pago del impuesto inmobiliario: Comentan que su padre siempre pagó el impuesto inmobiliario que grava el inmueble.

4) El inmueble fue el domicilio real de su padre: Expresan que a fines de 1999 la vivienda ya estaba concluida y su padre se mudó a vivir allí, constituyendo dicho inmueble el centro de sus afectos e intereses hasta su fallecimiento, ocurrido el 1 de febrero de 2016, conforme distintas correspondencias (afip, anses, La Caja Seguros), recibo por honorarios profesionales, facturas de comercio. Dicen acompañar dos facturas por cada servicio (la primera y la última) para evitar un volumen innecesario de documentación, y el acta de defunción donde consta como domicilio real del extinto el inmueble de este proceso: Pasaje Segundo Giménez s/n°, altura Av. Solano Vera 3500 - La Rinconada.

Arguyen que con la documentación que acompañan, y demás prueba ofrecida, queda acreditado que su padre, Jaime Eduardo Powell, fue poseedor a título de dueño del inmueble objeto del proceso, desde su compra boleto de compraventa (16/03/1998) hasta su fallecimiento (01/02/2016).

En cuanto a su posesión a título personal, exponen que con el fallecimiento de su padre pasaron a ser poseedores a títulos de dueños del inmueble, por derecho propio, en su calidad de herederos forzosos del Sr. Jaime Eduardo Powell.

Aseveran que su primer acto posesorio fue dar en locación dicho inmueble a Erika Lucía Regner, DNI N°31.516.661, y Manuel Siñeriz Louis, DNI N°24.059.171, tal como consta en contrato de locación de fecha 28 de marzo de 2016, debidamente sellado por ante la Dirección de Rentas Municipales.

Que dicho contrato fue prorrogado mediante propuesta de prórroga y actualización del precio locativo formulada por CD N°71255957-8 cursada el 19 de abril de 2018 a los mencionados inquilinos, la que fue aceptada en los hechos. Afirman que dicha locación continúa hasta la fecha de su presentación, y que, por la confianza construida con dichos inquilinos, prorrogada en los hechos, en los términos de lo normado por el artículo 1218 del CCyCN.

Ofrecen prueba y fundan su derecho.

1.2. Así, mediante proveído de fecha 12/10/2022, se dispuso librar los oficios correspondientes a fin de determinar quiénes figuran como dueños, titulares de dominio y/o contribuyentes del inmueble motivo de la litis (conf. art. 24 inc. a Ley 14.159).

Por presentación digital de fecha 04/12/2023, la Dirección General de Rentas informó que el padrón correspondiente al inmueble objeto de la litis (Padrón N°480.344) registra como contribuyente del

impuesto inmobiliario a la Sra. Gimenez Tránsito. Por su parte, por presentaciones digitales de fecha 05/12/2023, la Dirección General de Catastro comunicó que, el inmueble no se encuentra registrado como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. Asimismo informó que, según sus registros, el Padrón Catastral N°480.344, con inscripción en el Registro Inmobiliario en Mayor Extensión de la Matrícula T-38845, registra como Responsable Fiscal a la Sra. Gimenez Tránsito, y que existe plano de mensura para Prescripción Adquisitiva N°81085/2019 (Expte. N°25730/2019) a nombre de Powell Priscila Ana, Powell Carolina Alicia, Powell Andrés y Powell Nicolás; y N°65880/2012 (Expte. N°21720/2012) a nombre de Antunez Lidia Elba.

A continuación, por presentación del 11/12/2023, la parte actora acompañó copia del antecedente dominial T-38845 emitido por el Registro Inmobiliario de Tucumán. Y por presentación de fecha 15/12/2023 la constancia de la anotación preventiva de la litis en el mismo, asentada bajo el N°56319 del 01/12/2023.

Atento lo denunciado por la parte actora, por providencia de fecha 14/10/2024 se dispuso librar oficio al Juzgado de Familia y Sucesiones de la III° Nominación a fin de que en la sucesión JIMENEZ DE RUIZ, TRANSITO, Expte 458883/68 informe quienes fueron denunciados y o declarados herederos brindando sus datos personales a fin de proceder a notificarlos en los presentes autos.

Así, dicha entidad informó mediante oficio del 06/11/2024, que “se declaran herederos de TRANSITO JIMENEZ DE RUIZ a: ERNESTO CONRADO RUIZ, PEDRO PABLO RUIZ, ADRIÁN BERNABÉ RUIZ, LAURO JESUS RUIZ, FRANCISCA NOLBERTA RUIZ DE BASUALDO y JUAN LUIS JIMENEZ. En fecha 25/02/2011, denuncian el fallecimiento de Adrian Bernabé Ruiz, y denuncian a sus herederos: GUSTAVO ADRIAN RUIZ, ADRIANA CECILIA RUIZ y su cónyuge MARIA ESTELA VEGA. En fecha 13/10/2011 denuncian el fallecimiento de Pedro Pablo Ruiz y se apersonan sus herederos presentando declaratoria de herederos: OLGA ALICIA MONTEROS, RUBEN DARIO RUIZ MONTEROS, JUAN RAMON RUIZ, CLAUDIA MARCELA RUIZ MONTEROS, PABLO ADRIAN RUIZ MONTEROS, SERGIO DANIEL RUIZ, SANDRA VERONICA RUIZ, VICTOR HUGO RUIZ, MARIA DE LOS ANGELES RUIZ y LUIS ALBERTO RUIZ.”.

Ante ello, la parte actora mediante presentación del 14/11/2024, manifestó que: 1) que el heredero declarado ERNESTO CONRADO RUIZ cedió sus acciones y derechos hereditarios a JUAN MANUEL BALLESTEROS VALDEZ, tal como lo tuvo en cuenta la sentencia de fecha 18 de febrero de 1999, 2) los herederos declarados PEDRO PABLO RUIZ y JUAN LUIS JIMENEZ, cedieron sus acciones y derechos hereditarios a la heredera FRANCISCA NORBERTA DE BASUALDO, quien a su vez, retransfirió esas acciones y las suyas propias a HECTOR GUILLERMO BASUALDO tal como lo tuvo en cuenta la sentencia del 27 de abril de 1999, 3) que el heredero LAURO JESUS RUIZ se encuentra fallecido tal como se acredita con certificado de defunción.

Ante lo cual se dispuso por providencia de fecha 14/11/2024: 1) librar nuevo oficio a la GEAS N°1 a fin de que remita copia certificada de las sentencias de cesión de fechas 18 de febrero de 1999 y 27 de abril de 1999 dictadas en los autos "JIMENEZ DE RUIZ TRANSITO S/ SUCESION". EXPTE 458883/68. También para que informe si los Sres Manuel Ballesteros Valdez y Hector Guillermo Basualdo que fueron declarados cesionarios continúan participando en ese proceso; 2) librar oficio a Mesa de entradas civil a fin de que informe si se encuentra iniciada la sucesión del Sr LAURO JESUS RUIZ –DNI 8.0944.468 fallecido el 19/04/2010; 3) Correr traslado de la demanda a los herederos del Sr Adrián Bernabé Ruiz, los Sres GUSTAVO ADRIAN RUIZ y ADRIANA CECILIA RUIZ y a la Sra MARIA ESTELA VEGA.

En fecha 03/12/2024, Mesa de Entradas informó que no registra ingreso ninguna sucesión a nombre de Lauro Jesús Ruiz en este Centro Judicial Capital y del Este.

Mediante oficio ingresado el 04/12/2024, la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N°1 remitió copia certificada de ambas sentencias, e informó que los cesionarios continuaron participando del proceso compareciendo a la audiencia de orden llevada a cabo en fecha 22-12-2011. A fs. 157 el cesionario Basualdo solicita nueva fecha de audiencia, la cual no se lleva a cabo, paralizándose el expediente en el año 2012.

Por decreto del 12/02/2025 se dispuso publicar edictos para citar a LAURO JESUS RUIZ, DNI 8.094.468 y/o sus herederos y/o quienes se creyeren con derecho.

Publicados los mismos, por decreto del 13/03/2025 se dispuso tener por incontestada la demanda respecto a los herederos del Sr Adrián Bernabé Ruiz (GUSTAVO ADRIAN RUIZ, ADRIANA CECILIA RUIZ y MARIA ESTELA RUIZ). Asimismo, dar intervención a la Defensoría Oficial Civil que por turno corresponda en representación del ausente, LAURO JESUS RUIZ, DNI 8.094.468 y/o sus herederos y/o quienes se creyeren con derecho sobre el inmueble de litis. Y correr traslado de la demanda a JUAN MANUEL BALLESTEROS VALDEZ, en su calidad de cesionario de Ernesto Conrado RUIZ; y a HECTOR GUILLERMO BASUALDO, en su calidad de cesionario de Francisca Norberta RUIZ de BASUALDO, heredera y cesionaria de la referida causante, en los domicilios oportunamente informados por el Juzgado interviniente en el sucesorio.

En fecha 31/03/2025 se apersona ROBERTO PAZ, Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación del Centro Judicial Capital, y solicita como medida previa a asumir la representación que se libre oficio a Mesa de Entradas a los fines que informe procesos en los cuales el Sr. Lauro Jesús Ruiz sea actor o demandado.

Cumplida la misma (con informes negativos de Mesa de Entradas agregados el 23/04/2025 y el 30/04/2025), por providencia del 19/05/2025 se procedió a notificar a la Defensoría.

Por providencia de fecha 29/04/2025 se declararon rebeldes a los Sres Juan Manuel Ballesteros Valdez, en su calidad de cesionario de Conrado RUIZ, heredero de la Sra TRÁNSITO JIMENEZ DE RUIZ, y al Sr Héctor Guillermo Basualdo, en su calidad de cesionario de Francisca Norberta RUIZ de BASUALDO, heredera y cesionaria de la mencionada causante, atento lo dispuesto por el Art. 267 del CPCCT, con las consecuencias legales de lo fijado en el art. 268 y cctes del mismo código.

Corrido traslado de la demanda, en fecha 22/05/2025, Roberto Paz Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación del Centro Judicial Capital, en el carácter de Defensor de Ausentes, en representación de LAURO JESUS RUIZ y/o sus herederos, contesta la demanda solicitando su rechazo, con imposición de costas, realizando una negativa de ley. En definitiva, niega el cumplimiento de los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción (corpus y animus, posesión pública, continua y ostensible por espacio de más de veinte años).

En fecha 23/05/2025 se abrió la causa a prueba y se convocó a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, la que se celebró el día 13 de octubre del año 2025, por plataforma Zoom, compareciendo las siguientes personas: por la parte actora Priscila Ana Powell, DNI 29.061.115, apoderada común, con el abogado Horacio Guillermo Bliss, MP 3644 y por la parte demandada Lauro Jesús Ruíz, ausente en autos, y por quien interviene la Defensoría Oficial Civil, Comercial y del Trabajo IV Nominación se conectó, finalizando la audiencia, la Dra. Susana Ruiz.

Dada la naturaleza del proceso, siendo que no es posible cumplir con la instancia conciliatoria entre las partes, se proveyeron las pruebas ofrecidas por las mismas.

De la parte actora: A1) Documental: Admitida y producida. A2) Informativa: Admitida y producida. A3) Pericial Arquitectónica: Admitida y producida. A4) Testimonial de reconocimiento: Admitida y

producida en segunda audiencia. A5) Inspección Judicial: Admitida y producida. A6) Testimonial: Admitida y producida.

De la parte demandada: No ofreció pruebas.

Se notificó la fecha de la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva.

Celebrada la misma el día 07/04/2026, compareciendo las siguientes personas: por la parte actora comparece Priscila Ana Powell DNI 29.061.115 (Apoderada común) con la asistencia de su abogado patrocinante Horacio Guillermo Bliss MP 3644 y por la parte demandada Lauro Jesús Ruíz (ausente) comparece el Defensor Oficial Dr. Roberto Paz y Dra. María Belén Gonzalez (Ayudante Judicial) de la Defensoría Oficial Civil, Comercial y del Trabajo IV Nominación.

Abierto el acto no fue posible la producción de la prueba de la parte actora N° 3 ante la incomparecencia de la perito Rios Germano Eliana Paola, sin embargo se tuvo presente que ninguna de las partes formularon solicitud de aclaración, impugnación y/o observación al dictamen pericial presentado por la profesional. A continuación se produjeron las pruebas de la actora N°6 (testimonial) y N°4 (testimonial reconocimiento). Se dio por concluido el término probatorio y procedieron las partes a alegar cada una por su orden.

Emitido dictamen por la Fiscalía Civil, Comercial y del Trabajo de la I° Nominación en fecha 07/04/2026, y repuesta la planilla fiscal por la parte actora, los presentes autos quedan en estado de dictar sentencia. Y,

CONSIDERANDO:

1. Traba de litis

Que se presenta la parte actora PRISCILA ANA POWELL, DNI N°29.061.115, CAROLINA ALICIA POWELL, DNI N°30.357.299, ANDRÉS POWELL, DNI N°42.445.140, y NICOLÁS POWELL, DNI N°44.637.941 e inicia esta acción de prescripción adquisitiva sobre el inmueble sito ubicado en camino vecinal sin salida y sin nombre, nombrado por los propios vecinos como Pasaje Segundo Jiménez, sito a 179,93 metros hacia el Oeste de Ruta Provincial 339 (Av. Solano Vera), kilómetro 3,5 en el paraje denominado La Rinconada, El Manantial, Departamento Lules de esta Provincia de Tucumán, identificado catastralmente Circ 1, Secc Z, Lam 60, Parc 174X, Padrón Inmobiliario 480.344, Matrícula Catastral 9801, inscripto en la matrícula registral T-38845. Alegan una accesión de posesiones por cuanto su padre fallecido Jaime Eduardo Powell lo adquirió por boleto de compraventa celebrado el 16/03/1998 con Lauro Jesús Ruiz, DNI N°8.094.468, a quien le correspondía en carácter de heredero de la titular dominial, Tránsito Jiménez de Ruiz. Afirman que por ello han ejercido la posesión sobre la propiedad de forma continua, ininterrumpida y pacífica por el tiempo legalmente exigido. Establecen como fecha de inicio de la posesión el día 16/03/1998, cuando ocurrió la compraventa del inmueble.

Encontrándose fallecida la titular dominial, se declararon como herederos a Ernesto Conrado Ruiz, Lauro Jesús Ruiz, Francisca Nolberta Ruiz, Juan Luis Jimenez, Adrián Bernabé Ruiz y Pedro Pablo Ruiz.

Así, corrido traslado de la demanda a Juan Manuel Ballesteros Valdez en carácter de cesionario de Ernesto Conrado Ruiz, no la contestó pese a estar debidamente notificado (conf. cédula agregada en fecha 07/04/2025).

Encontrándose fallecido el heredero Lauro Jesús Ruiz, se apersonó la Defensoría Civil de la IV° Nominación en su representación (y/o sus herederos) quien contestó la demanda solicitando su rechazo, negando que se encuentren cumplidos los recaudos de ley para la procedencia de la acción.

Corrido traslado a la heredera Francisca Nolberta Ruiz (quien también es cesionaria de los derechos de Juan Luis Jimenez y de Pedro Pablo Ruiz) no la contestó, pese a encontrarse debidamente notificada (conf. cédula agregada en fecha 07/04/2025).

Encontrándose fallecido el heredero Adrián Bernabé Ruiz, se corrió traslado de la demanda a sus herederos Gustavo Adrián Ruiz, Adriana Cecilia Ruiz y María Estela Vega, quienes no la contestaron pese a estar debidamente notificados (conf. cédulas agregadas en fechas 03/12/2024 y 04/12/2024).

2. Encuadre Jurídico

Preliminarmente, y atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en su art. 7: “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. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”.

En este marco, el sub-lite será juzgado -por principio- a la luz de la legislación derogada, esto es el Código Civil (ley 340 y modif., en adelante CC), que mantiene ultractividad en este supuesto (art. 7, CCCN; 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. 158).

Ello sin perjuicio que la nueva legislación sea considerada como un trascendente aporte a la interpretación y resolución del caso como fuente no formal, pues refleja de un modo más actual los principios y valores jurídicos de nuestra sociedad que no pueden soslayarse.

De este modo, atento la traba de litis, deberá estarse a lo dispuesto en el art. 4015 del CC, que dispone que la posesión debe ser continua por 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe (lo que se reitera en el actual art. 1899 del CCCN).

Así, quien pretende adquirir el derecho real de dominio por este modo excepcional, deberá probar el cumplimiento de los elementos legalmente exigidos para ello, esto es la posesión (corpus y ánimos) y el transcurso del tiempo.

En cuanto a la posesión, esta debe ser ostensible y continua (art. 1900 CCCN). El código de Vélez Sársfield, además exigía que fuera ininterrumpida (art. 4016 CC). Cabe entender que la exigencia de “continuidad” del art. 1900 actual cubre también la de “ininterrupción”, pues una posesión interrumpida no es continua.

A ello, cabe agregar que, por ser este un tipo de proceso en el que está interesado el orden público, la prueba debe ser contundente, clara y convincente (CSJT., sentencia N° 1023 del 23/12/1997 en autos “López de López, Ana María vs. Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Prescripción Adquisitiva”. En idéntico sentido: CSJT., sentencia N° 210 de fecha 28/03/2001, sentencias N°356/2014; N° 282 del 13/4/2015 y sus citas).

Asimismo, corresponde tener presente que la Ley N°14.159 establece en su art. 24 una serie de reglas para los juicios de adquisición de dominio de inmuebles, como el de autos.

En base a tales consideraciones, pasaré a continuación a analizar y valorar las pruebas producidas en autos.

3. Plano de Mensura

Considero suficiente a los fines del art. 24, inc. b) de la Ley 14.159, el Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°81085/19, habiendo sido confeccionado por el Agrimensor Federico Augusto Navarro y aprobado por la Dirección General de Catastro en fecha 18/12/2019 -por el Agrimensor Carlos H. Francis- en el marco del Expediente N°25730-L-19.

Así se tiene por identificado al inmueble sobre el que los actores pretenden prescribir como el de Padrón N°480.344, Circ: I, Sec: Z, Lám: 60, Parc: 174 X, Matrícula Catastral: 9.801, Ubicación: Camino Vecinal S/Número, Localidad: La Rinconada, El Manantial, Dpto: Lules (anterior Tafí). Asimismo, se tiene por cierta la superficie y los linderos que constan en el mismo.

Si bien el plano de mensura identifica al inmueble conforme a derecho, tengo presente que la posesión no se prueba con la “confección y suscripción de los planos de mensura”. El plano -en principio-, no constituye acto posesorio sino que se trata de un acto voluntario y ejecutado al solo fin de promover este juicio (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, “Perez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. n°638/06, sentencia n°537 del 26/09/2017).

4. Accesión de posesiones

Así planteada la cuestión y entrando al análisis de la causa, cabe tener presente que el poseedor no necesita acreditar que el número de años de posesión exigidos ha transcurrido en su totalidad en su propia cabeza, sino que puede aprovecharse de la posesión de sus antecesores, siempre y cuando se reúnan los requisitos propios de la unión o accesión de posesiones (art. 2475 y 2476 CC, art. 1901 CCCN).

En efecto, cuando una posesión pasa (y continúa) de manos de un primitivo poseedor al actual, sea a título universal o singular, se produce la denominada “accesión de posesiones”; es decir la unión o suma de dos posesiones a los fines de alcanzar el tiempo legalmente exigido para adquirir por prescripción.

Al respecto tiene dicho nuestra jurisprudencia: “Quien entabla una demanda de usucapión puede invocar la accesión de posesiones, que lo habilita a unir su posesión con la de su antecesor, y a computarla a efectos de completar el plazo legal de la prescripción. La accesión de posesiones se produce cuando una posesión pasa y continúa de manos de un primitivo poseedor a manos del actual; sea a título de sucesor universal o singular, por efecto de la computación del tiempo de la usucapión ya transcurrida en ambos casos. Para que tal accesión pueda concretarse, es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. En tal caso, y concurriendo los recaudos exigidos para que dos posesiones se puedan unir (arts. 1901 del CCCN, ex art. 2475 y 2476 del CC), los actos posesorios del antecesor podrán computarse a favor del demandante para completar el plazo legal de la prescripción. Quien invoca la accesión de posesiones debe entonces demostrar: a) el nexo jurídico, esto es, el título en virtud del cual se transmitió la cosa; b) los actos posesorios propios; c) actos posesorios atribuibles a su antecesor o antecesores, de modo que quede suficientemente acreditado que estos detentaron la posesión de la cosa.” (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 2, “Perez Margarita Carmen s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°638/06, sentencia n°537 del 26/09/2017).

A lo que cabe agregar que la Corte Suprema de Justicia dictaminó: “La accesión o unión de posesiones requiere que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión; es facultativa, la ley le concede al poseedor actual la facultad de unir el tiempo de la posesión de su autor a la suya propia; además debe existir un vínculo jurídico entre ambas posesiones, es necesario que la transmisión se haya efectuado a través de un vínculo jurídico válido entre los dos poseedores, que justifique la accesión (compra, permuta, cesión, donación, etc.). También ambas posesiones deben ser contiguas, es decir que no hayan sido interrumpidas, debiendo seguir la una inmediatamente a la otra.” (Corte Suprema de Justicia, “Orell Raúl Vicente y otros s/ Prescripción Adquisitiva”, Expte. N°3/16, sentencia n°2199, del 21/11/2019).

De este modo, son requisitos necesarios para la accesión de posesiones que existan dos posesiones distintas, ambas idóneas para la usucapión, contiguas e inmediatas (que no hayan sido interrumpidas), unidas por un vínculo jurídico válido.

En la especie, a los fines de acreditar la accesión alegada tengo en cuenta la declaratoria de herederos, dictada el día 15/05/2017, en los autos caratulados “Powell Jaime Eduardo s/ Sucesión”, Expte. N°6303/16, que da cuenta que los actores son herederos declarados del Sr Jaime Eduardo Powell, en carácter de hijos. Resolución cuya copia también fue remitida por la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N°1 en ocasión de la prueba informativa.

En este sentido, cabe recordar que los herederos continúan la posesión del causante, por ministerio de la ley, desde el día de su muerte, conforme lo dispone el art. 3410 del C.C. A pesar de ello, corresponde tener presente que la prescripción adquisitiva importa una adquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario, basándose en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley; por lo que el carácter de heredero aducido no es suficiente por sí solo para que proceda la prescripción impetrada. Y es que, este tipo de acción persigue obtener una declaración judicial de dominio de una situación de hecho acontecida, basándose para ello en las pruebas aportadas por quien asegura ser poseedor.

Al respecto, ha dicho la jurisprudencia: “Para obtener la declaración judicial de dominio de un inmueble conforme a lo dispuesto por los arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil -es decir la prescripción veinteañal- es necesario acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea necesario justo título y buena fe. Asimismo, y dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, debiendo ser estrictos en la apreciación de la prueba. Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimus domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.” (Cámara Civil y Comercial Común, Concepción, Sala

Única, “Arroyo Elena Hermelinda vs. Sueldo Chapa Martín Humberto y Otros s/ Reivindicación”, sentencia n°106 del 30/06/2016).

Por lo que, a los fines de la resolución de la presente, resulta necesario determinar si la posesión esgrimida se encuentra verdaderamente acreditada, ya que corresponde a la parte demandante probar no tan sólo los actos posesorios propios sino también los de su antecesor. A la vez que recae en los demandados la carga de probar que dicha posesión fue interrumpida, de conformidad con el art. 3987 del C.C. que dispone: “la interrupción de la prescripción, causada por la demanda”. Con mayor claridad el actual art. 2546 del C.C.C.N. establece: “el curso de la prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor”.

5. Prueba de la posesión

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 4015 del C.C. (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se repiten en el actual art. 1899 del CCCN.

Por ello, atento los términos en que fue trabada la litis, a los fines del cómputo del plazo establecido en la ley, resulta indispensable que la actora acredite en debida forma el inicio de la posesión que invoca y que desde tal fecha mantiene la misma con las cualidades exigidas para este instituto; esto es, con carácter público, pacífico e ininterrumpido. Desde esta perspectiva, debe tenerse presente que, en este medio de adquisición del dominio, la prueba debe ser contundente, clara y convincente, como ya se manifestó.

A los efectos, tengo presente la prueba documental aportada.

En primer lugar cabe señalar el boleto de compraventa de fecha 16/03/1998 celebrado entre Lauro Jesús Ruiz, DNI 8.094.468, y Jaime Eduardo Powell, DNI 10.708.297. Por el mismo el primero de ellos en calidad de vendedor se obligó a transmitir el dominio de un lote de terreno ubicado en La Rinconada, Dpto. Yerba Buena, designado como Fracción B según plano de Mensura y División N°266/G, con la nomenclatura catastral que permite identificarlo como el inmueble objeto de litis (Padrón N°480.344), y que le perteneciera por adjudicación realizada en los autos “Jiménez de Ruiz Tránsito s/ sucesión” que tramitó por el entonces Juzgado en lo Civil y comercial de la 4° Nominación, Secretaría Octava. Por su parte, el Sr Powell en calidad de comprador se obligó a pagar el precio total. Consta en su cláusula tercera que antes del acto y constituidas las partes en el predio objeto de este contrato, libre de ocupantes y desmontado, el vendedor puso “en efectiva y real posesión del mismo al comprador, quien la acepta en conformidad y en lo sucesivo continuará poseyendo el mismo en su exclusivo nombre.”, ante la presencia de los testigos Juan Manuel Ballesteros Valdez y Patricia del Valle Mule. Dicho instrumento consta con firmas certificadas por ante Escribano Público y se encuentra debidamente sellado ante la Dirección General de Rentas, lo que permite tener por cierta la fecha en la que fue celebrado.

A mayor abundamiento la parte actora adjuntó el Plano de Mensura y División mencionado en el boleto de compraventa y el proyecto de partición presentado en los autos caratulados “Jimenez De Ruiz Transito S/Sucesión” que da cuenta de la adjudicación allí mencionada. Plano cuya copia también fue remitida por la Oficina de Gestión Asociada de Sucesiones N°1 en ocasión de la prueba informativa.

Si bien dicho instrumento no da cuenta de la posesión, sirve de indicio a los fines de determinar la época en la cual se comenzó a poseer, por cuanto generan la presunción de que el inicio de la

posesión tuvo lugar en la fecha del título (16/03/1998), salvo prueba en contrario, la que no se produjo en autos (conf. art. 4003 CC, y en igual sentido art. 1898 CCCN). Es decir, en esta causa no existe elemento de prueba alguno que contradiga que el Sr Powell adquirió la posesión del inmueble en la fecha de celebración del mencionado boleto de compraventa. En virtud de ello, considero acreditado fehacientemente que el Sr Powell, padre de los ahora actores, y luego ellos ocuparon el inmueble objeto de este juicio, desde, por lo menos, el 16/03/1998; y tal ocupación configura un típico acto posesorio útil para fundar la prescripción adquisitiva pretendida en autos.

Es más, la presunción resulta corroborada con la demás prueba rendida en el expediente.

Avanzando con la prueba documental tengo a la vista, diversas pruebas aportadas que dan cuenta de que el inmueble bajo litigio constituía el domicilio real del Sr. Powell. A saber: a) informe periódico de aportes de ANSES del período mayo a agosto de 2009, donde consta como domicilio del Sr. Powell el sito en Pje. S. Gimenez s/n 3500, El Manantial; y mismo informe del período 01/13 al 06/13, donde se rectificó el domicilio al decir Pje. S. Gimenez s/n Alt. Av. So 3500; b) boleto de sueldo a nombre del Sr. Powell del período 01/2014, donde consta como domicilio “Pasaje Segundo Jimenez s/n alt. Solano Vera 3500”; c) resumen de movimientos al 31/07/2015 de la caja de ahorro en pesos del Banco Galicia a nombre del Sr. Powell, con domicilio consignado en el inmueble objeto de litis; d) resumen de cuenta de capitalización individual de BBVA Consolidar AFJP a nombre del padre de los actores, con domicilio en el inmueble referido, del período 01/11/2006 - 28/02/2007, y otro del período 01/03/2008 al 30/06/2008. e) factura de Yubrin SA de fecha 04/10/10 a nombre del Sr Powell con domicilio denunciado en Av. Solano Vera 3500; f) notificación de AFIP dirigida a su nombre de marzo de 2011, con domicilio en Pje. Segundo Gimenez; g) factura de Mobilar de fecha 11/03/11 donde el Sr Powell denunció como domicilio el de Pje. Segundo Gimenez S/N alt Solano Vera; h) nota de Unicef del 01/10/2015 donde consta como domicilio el de Av. Solano Vera 3500; i) factura de Oil Well donde consta como domicilio denunciado el de Pje. Segundo Jimenez s/n alt. sol. vera 3500; renovación de La Caja seguros del período de septiembre 2008 dirigida al inmueble objeto del proceso;

En cuanto a los servicios del domicilio, se encuentra acreditado el pago regular del servicio de energía eléctrica. En efecto, los actores adjuntaron una nota realizada por el Sr Powell, de fecha 25/03/1998 (con sello fechador de recepción de igual día) dirigida a EDET solicitando la instalación del medidor con carácter de urgente en el inmueble objeto de litis. Esto es un claro acto posesorio, en tanto pocos días después de la celebración del boleto de compraventa el padre de los accionantes, solicitó la instalación de un servicio básico para la vivienda, como lo es la energía eléctrica.

Asimismo, acompañaron boletas de tal servicio a nombre de Jaime Eduardo Powell, para el servicio con domicilio en Pje Segundo Gimenez, alt Av. Solano Vera 3500, con fecha de corte (se toma dicha fecha por cuanto en algunas de ellas las fechas de vencimiento no resultan legibles) los días 06/09/01, 07/03/02, 06/03/03, 07/01/2005, 10/03/2005, 08/11/2006, 09/01/2009, 14/01/2010, 15/03/2010, 23/03/2011, 14/05/2012, 23/05/2013, 02/07/2014, 15/05/2015 y 14/01/2016.

Librado oficio a Edet informó que la solicitud de servicio n°374332 fue realizada el 18/05/2001 y fue dada de alta el 23/05/2001 a nombre de Jaime Eduardo Powell, vigente hasta la fecha de su informe.

También, tengo a la vista boleto de servicio de Movistar a nombre de Jaime Eduardo Powell, donde el domicilio es el de Pasaje Segundo Gimenez altura Solano Vera 3500, emitida el día 11/06/2015; la planilla de instalación de Claro a su nombre en dicho domicilio, de fecha 30/04/2011, y las posteriores factura de tal servicio con fechas de emisión el 17/05/2011, 19/08/2015. Asimismo

consta boleta del servicio de DirecTV con mismo domicilio de fechas de vencimiento 04/10/2010, 02/11/2015. Además, boletas de Telecom a nombre del Sr. Powell, por la línea de teléfono del domicilio S/n S/n alt. Solano Vera 3500, emitidas 17/12/2009, 10/03/2011, 18/08/2015. Y de Personal donde el domicilio fue registrado como Pje 57 Altura Solano Vera 3500, emitidas en fechas 10/02/2011, 10/12/2012, 30/09/2015. Asimismo, factura de Albiero Alarmas de 15/01/2016 en el domicilio de Pje. Segundo Gimenez.

Tengo también en consideración las boletas de impuesto inmobiliario acompañadas que dan cuenta del pago regular del mismo, que figura a nombre de Gimenez, Tránsito de Ruiz (titular dominial) y referidas al Padrón 480.344, por lo que no caben dudas que se corresponden al inmueble objeto de litigio, correspondiente al régimen de facilidad de pago de los períodos 2012, 2013, 2014.

Cabe precisar que el pago de los impuestos constituye un insuperable elemento objetivo que exterioriza el "animus domini". En efecto, el art. 24 inc. c) de la Ley 14.159 establece que será especialmente considerado el pago por parte del poseedor de impuestos, tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión. Así, la doctrina ha expuesto: "Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión." (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión.

Vale aclarar que a los efectos antedichos no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario; lo que acontece en autos.

Así, se ha resuelto: "No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales de la prescripción adquisitiva, exteriorizando con ello el animus domini." (Cámara Civil y Comercial Común, Sala 3, "Serrano María Belén s/ Prescripción Adquisitiva", sentencia n°569 del 18/12/2014).

Librado oficio a la Dirección General de Rentas, remitió el día 22/10/2025 el estado de cuenta del inmueble Padrón N°480.344, en el cual se observa el pago continuado del impuesto inmobiliario desde el año 1998.

A ello cabe añadir que se encuentran acompañados croquis y planos realizados por el Arq. Powell. En efecto, en ocasión de la segunda audiencia producida el día 07/04/2026, se presentó el Arquitecto Alfredo Jorge Powell, DNI 13.339.826, y reconoció los planos confeccionados por él mismo, declarando que son planos un poco informales porque no debían presentarse en ninguna entidad. Manifestó que los hizo entre el 98 y el 99. Que primero el sr. Jaime había realizado una construcción de 3 x 6, una suerte de casilla como para mudarse, y luego, adelante construyó la casa.

Asimismo, los actores adjuntaron facturas de compras de materiales (Fintuc, Remetal, Corralón Aconquija, recibo por pago de abertura de algarrobo, Zeramiko, Bercovich, Fuentes Materiales, Tucumán Alambres, B.P., Selcon, Mosaicos Cesca Hnos SRL), del año 1999. Y otras facturas del año 2006, referidas también a compras de materiales de construcción (Fábrica de promoldeado La

Rinconada, Hipermaderas SRL). Corresponde señalar que en esta oportunidad también, los presupuestos por trabajo de pintura realizados por Walter Sotelo (sin fecha) y facturas de Pinturerías San Juan de los años 2015/2016.

En este momento, adquiere relevancia la prueba pericial arquitectónica ofrecida. Así, siendo designada la perito Arq. Eliana Paola Ríos Germano, quien presentó su informe el día 06/03/2026, sobre el cual ninguna de las partes solicitó aclaraciones ni presentó impugnaciones.

Respecto de esta prueba, corresponde señalar que la pericia cumple con los requisitos necesarios para reputarla como eficaz, pues ella es conducente respecto del hecho a confirmar -el cual es pertinente con el objeto de la controversia-; el perito es idóneo en la materia sobre la cual se expide, realizó el dictamen y tiene conclusiones claras, asertivas, firmes (no dubitativas) que lucen convincentes y no aparecen como improbables, absurdas o imposibles; por lo que no existe un motivo serio que haga dudar de la imparcialidad, desinterés y sinceridad del perito, así como tampoco coexiste otro medio probatorio convincente que desvirtúe el dictamen -o, por lo menos, lo haga dudoso o incierto. Igualmente, es preciso puntualizar que si bien el perito es un auxiliar de la justicia y su misión consiste en contribuir a formar la convicción del juzgador, razón por la cual el dictamen no tiene, en principio, efecto vinculante para él (conforme al artículo 397 del Código Procesal Civil y Comercial), la circunstancia de que el dictamen no obligue al juez no significa que éste pueda apartarse arbitrariamente de la opinión fundada del perito idóneo, ya que la desestimación de sus conclusiones será procedente únicamente cuando se realice de forma razonable y fundada. En definitiva, no consta en autos otra prueba de una envergadura suficiente para desvirtuar las consideraciones expuestas por la perito, por lo que se le dará plena eficacia probatoria.

Así, constituida en el inmueble ubicado en Pasaje Segundo Gimenez s/n altura km 3,5 de Avenida Solano Vera, Rinconada, Yerba Buena, procedió a responder los puntos periciales solicitados.

Señaló que los croquis aportados como prueba documental coinciden con las medidas relevadas, en forma y dimensiones; concluyendo que la construcción de la vivienda ubicada en la Rinconada presenta características idénticas a los planos originales realizados por el Arq. Alfredo Powell.

En cuanto a las facturas adjuntadas, señaló que las correspondientes al año 1999 de compra de materiales para la instalación sanitaria guardan relación para una vivienda unifamiliar como lo es la del objeto de pericia, como así también los artefactos sanitarios comprados. En cuanto a las facturas del corralón, que corresponden a material de ripio, arena y cemento adquiridos en el año 1999 y 2006, aducen que son material que pudo haber sido empleado en la construcción de la vivienda, ya que es un material base de todas las construcciones, y que la cantidad comprada guarda relación parcialmente en la construcción de dicha vivienda. Finalmente, expresó que la factura de hipermaderas de enero de 2006 corresponden a vigas de madera pino utilizadas en la galería hacia el frente, mientras que los herrajes y tornillos corresponden a anclajes y uniones de madera (conf. fotos que adjunta a su informe pericial).

Expresó la profesional que el presupuesto de Walter Sotelo y las facturas de pintura, corresponden a los trabajos de pintura en el cielorraso de machimbre y piso pertenecientes a la galería, realizados en los años 2015 y 2016. Y que el monto de mano de obra cobrado coincide aproximadamente con los metros cuadrados de la superficie de galería.

Determinó que la antigüedad aproximada de la vivienda es de 35 a 40 años, lo que verificó por el tipo y materiales de construcción utilizados, tales como ladrillo macizo, pisos y cerámicas de cocina. Adjuntó una imagen que representa el plano del inmueble de 27/05/2002, extraída de Imágenes de Google Earth, donde se observa la construcción inicial de la casa.

Además, la profesional manifestó que la vivienda está realizada con construcción tradicional (sistema húmedo), conformado por un esqueleto de columnas, bases y vigas de hormigón armado y cerramientos de mampostería de ladrillo común. Cubierta de chapa sobre estructura de madera. Y confeccionó un plano de los ambientes de la vivienda.

Dicho plano resulta coincidente con lo informado por el Oficial de Justicia al momento de realizar la inspección ocular, el día 07/11/2025. En dicha ocasión, constituido en Pje. Segundo Gimenez s/n altura Solano Vera km 3,5, siendo atendido por la sra. Powell Priscila Ana. Relató que "se trata de un inmueble que linda al norte de la calle mencionada, con jardín al frente, delimitado a 30 m aprox del camino con alambre romboidal y portón de hierro, seguido de otro jardín con construcción en el centro de aprox 100 m2 con jardín al fondo. Posee galería al frente, cocina, lavadero, living-comedor, seguido de un baño y 2 dormitorios. Se observa un altillo de aprox 6 x 3 por escalera caracol, utilizado como estudio y depósito, seguido de una terraza de 4 x 4. Al fondo posee jardín de 15 m x 15 m aprox delimitado con alambre y otra porción de 15 x 75 m aprox. El inmueble en total 15 x 150 m aprox. Se observa en buen estado de conservación. Manifiesta la Sra. Powell que su padre compró el terreno en 1998, instaló una casilla en el mismo, que se observa en desuso, hasta que terminó de construir la casa actual. Indica que se alquiló de 2016 a 2024, y posteriormente empezó a residir ella, desde septiembre de 2024. Manifiesta tener boleto de compraventa a nombre de su padre."

El alquiler arriba informado por el oficial, se encuentra acreditado instrumentalmente. En efecto, la parte actora adjuntó copia del contrato de locación para vivienda, entre Priscila Ana Powell en carácter de locadora, por sí y en representación de sus hermanos Carolina Alicia Powell, Andrés Powell y Nicolás Powell y Erika Lucia Regner y Manuel Siñeriz Louis, ambos en carácter de locatarios. Consta en dicho instrumento que la locadora manifestó ser poseedora a título de dueño - junto a sus hermanos- del inmueble objeto del contrato, que es el de esta litis (Padrón 480.344, identificado catastralmente). La locación se firmó por un plazo de vigencia de 2 (dos) años, a partir del 1° de abril de 2016, venciendo el día 31 de marzo de 2018 (cláusula cuarta). Dicho instrumento se encuentra debidamente sellado por la DGR.

Finalmente tengo a la vista la carta documento CD de Correo Argentino, remitida por Priscila Powell a los locatarios, en fecha 05 de abril de 2018, por medio de la cual propuso prorrogar la locación por dos años más desde el 1° de abril del año 2018 hasta el 31 de marzo de 2020. Librado oficio a Correo Argentino, a los fines que determine su autenticidad, expresó que atento el tiempo transcurrido la documentación se encuentra destruida, sin perjuicio de que vistas las características de la copia aportada, y teniendo en cuenta las formulaciones, indicaciones de servicio, etc, la misma podría considerarse auténtica.

Dicho acto -locación del inmueble- califica como acto posesorio propio de los accionantes, por cuanto otorgar en locación un inmueble es una clara manifestación del animus domini de los actores.

Ahora bien, atendiendo que el sentenciante no debe valorar solamente un medio de prueba, o todos los medios de prueba por separado, sino que debe generar una convicción desprendida de un conjunto probatorio homogéneo (cfr. C.S.J.T. sentencia n°331 del 31/05/2011), corresponde analizar en esta oportunidad la prueba testimonial ofrecida.

Así, en ocasión de la segunda audiencia de fecha 07/04/2026, depusieron los testigos: Verónica Fabiana Kempf DNI N.° 22.242.885 y Andrea Soledad Villaverde DNI N° 35.034.539. Testigos que no fueron tachados por las partes.

Examinando sus declaraciones, los testigos manifestaron conocer el inmueble objeto de litigio, por ser vecinas.

La Sra. Kempf dijo ser vecina colindante del mismo, residiendo en el mismo desde el año 2000 hasta la actualidad. Manifestó que ella compró junto con el Sr Powell, en el año 98, que la cuadra era de una señora que había fallecido y que los lotes / parcelas correspondían a los distintos hermanos que habían heredado. Relató que quien primero fue a vivir a los terrenos fue el Sr Powell, quien construyó una casilla de madera en el medio del terreno (es decir, antes de que ella se instaló en el año 2000). Y que cerca del año 2000, el Sr. Powell construyó la casa -por delante de la casilla de manera- que había diseñado su hermano, plantando también los árboles que existen en el inmueble, residiendo allí hasta su fallecimiento ocurrido en el año 2016. Dijo conocer que luego de ocurrido el fallecimiento, el inmueble fue alquilado a Erika y Manuel, sin recordar bien sus apellidos, aunque cree que el apellido de Erika era Regner, y que en la actualidad Priscila reside en el inmueble. Comentó que para ella los dueños de la casa son los hermanos Powell, quienes serían los herederos de Jaime, según entiende.

A su turno, la Sra. Villaverde dijo ser colindante del inmueble (hacia el otro lado distinto de la Sra. Kempf). Manifestó que ella vive allí hace veinte años (desde el año 2005), y que en el terreno objeto de litis existía una casa de material. Que actualmente tiene un cartel en el frente que dice que está en juicio. Que cuando ella fue a vivir, vivía ahí el Sr Jaime Powell, quien residió hasta que falleció en el 2016. Contó que actualmente vive en el inmueble su hija Priscila. Ella considera como dueños de la casa a su hija Priscila Powell y a sus hermanos.

No debe olvidarse que la prueba testimonial debe tomarse como formando parte de un todo, cotejándosela con el resto de los elementos del proceso, resultando menester conectar unos con otros dentro del esquema probatorio general. En este sentido, los testimonios vertidos, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble objeto de este juicio, por prescripción.

De este modo, las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 CC, coincidente con el art. 1899 del CCCN, para acoger la presente acción.

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

Por último, corresponde aclarar que, al no haberse producido en autos ningún acto que importe una interrupción del plazo de prescripción adquisitiva invocado por la actora, a los fines del cómputo legal, se debe tener en cuenta y sumar todo el tiempo durante el cual se desarrolló el presente juicio, hasta la fecha de dictado de esta sentencia.

En este orden de ideas, corresponde determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva en cumplimiento con lo normado por el artículo 1905 del CCCN, el que dispone: “La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión. La resolución que confiere traslado de la demanda o de la excepción de prescripción adquisitiva debe ordenar, de oficio, la anotación de la litis con relación al objeto, a fin de dar a conocer la pretensión”.

A la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, encontrándose acreditada la accesión de posesiones invocada, y los actos posesorios del sr. Jaime Powell, desde la compra del inmueble por boleto de compraventa, considero que la posesión invocada por los actores sobre el inmueble objeto de litis comenzó el 16/03/1998. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio sobre el referido inmueble, por parte de la actora, el 16/03/2018.

En base a los argumentos esgrimidos por la parte actora, documentación acompañada y pruebas producidas, se corrobora la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige sobre el inmueble descrito en las resultas de este juicio por Priscila Ana Powell, Carolina Alicia Powell, Andrés Powell y Nicolás Powell, correspondiendo hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva.

No obsta tal conclusión que en algunos instrumentos el inmueble sea identificado como Pasaje Segundo Gimenez, por cuanto así también se refieren al domicilio las testigos vecinas de los actores.

6. Costas

Atento que no hubo oposición a la pretensión de esta acción, siendo que sólo contestó la demanda la Defensoría Oficial, en representación de un ausente, estimo imponer las costas por el orden causado.

7. Honorarios

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por PRISCILA ANA POWELL, DNI N°29.061.115, CAROLINA ALICIA POWELL, DNI N°30.357.299, ANDRÉS POWELL, DNI N°42.445.140, y NICOLÁS POWELL, DNI N°44.637.941. En consecuencia, DECLARAR adquirido por éstos, por usucapión y en iguales proporciones, el inmueble ubicado Camino Vecinal S/Número, Localidad: La Rinconada, El Manantial, Dpto: Lules (anterior Tafí) (identificado por los accionantes como Pasaje Segundo Gimenez, s/n, altura Av. Solano Vera 3500), identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N°480.344, Circ: I, Sec: Z, Lám: 60, Parc: 174 X, Matrícula Catastral: 9.801; perteneciente a la Matrícula Registral T-38845 (Tafí); todo según Plano de Mensura (para Prescripción Adquisitiva) N°81085/19 aprobado en fecha 18/12/2019 por la Dirección General de Catastro mediante Expte. n°25730-L-19.

II.- ESTABLECER como fecha de adquisición del dominio por prescripción adquisitiva, el día 16/03/2018.

III.- COSTAS de este proceso se imponen por el orden causado.

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

V.- OFÍCIESE a la Dirección General de Catastro a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 81085/19 aprobado el 18/12/2019, correspondiente al Expediente n°25730-L-19 y, en su caso, emita nuevo certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciese al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción, libre de derechos (ley n° 3.413).

VI.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.-

MBI 3518/22

FDO. DR. RAÚL EUGENIO MARTÍN TEJERIZO

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN

DE LA XIII° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 27/08/2026

Certificado digital:

CN=TEJERIZO Raul Eugenio Martin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20217459770

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