

Expediente: 5679/23

Carátula: URIBURU DE JUEZ PEREZ MARIA INES C/ P.Y.C. S.A. S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 29/04/2025 - 00:00

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

27201781294 - URIBURU DE JUEZ PEREZ, MARIA INES-ACTOR/A

90000000000 - P.Y.C. S.A., -DEMANDADO/A

15

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial de la XVI Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 5679/23



H102345476012

Autos: URIBURU DE JUEZ PEREZ MARIA INES c/ P.Y.C. S.A. s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte: 5679/23. Fecha Inicio: 03/11/2023.

San Miguel de Tucumán, 28 de abril de 2025.

Y VISTOS: los autos "URIBURU DE JUEZ PEREZ MARIA INES c/ P.Y.C. S.A. s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

Con fecha 03/11/2023, se presenta la abogada María Inés Lopez Mañan, en su carácter de apoderada general para juicios de la Sra. María Inés Uriburu de Juez Pérez, DNI.: 6.392.228, argentina, viuda, con domicilio real en calle Pedro de Villalba N° 942, Yerba Buena, Tucumán, e interpone demanda de Prescripción Adquisitiva en contra de P.Y.C. S.A., a fin de que, previo trámite de ley, se declare producida a favor de su mandante la usucapión del inmueble que individualiza.

A tal efecto, la actora individualiza el inmueble objeto de la litis, el cual obra inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula Registral T-00682, registrando como Titular de Dominio a P.Y.C. S.A.. Señala que el inmueble se encuentra Ubicado en el Padrón N°384205; Departamento Yerba Buena, Localidad Marcos Paz, Calle Villalba Pedro de N°942, con Nomenclatura Catastral Circunscripción 1; Sección N; Lote 124; Manzana 151/1; Parcela 4; Padrón 384205; Matr. Catastral 7741, y Nomenclatura Municipal Circunscripción 1; Sección N; Lote 124; Manzana 151/1; Parcela 4; Padrón Municipal 384205. Indica que el inmueble se encuentra descripto en el plano de mensura N°

86.904/2.023, confeccionado por el Ing. Civil León Benjamín Lohezic, M.P. 17.104, y presentado el 06-03-2023 en el Expediente N°2.117/2.023, de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, el cual adjunta. Refiere que dicho inmueble posee una superficie según Mensura de 483.3259 m2, detalla sus medidas y linderos.

Respecto a la legitimación pasiva, invoca que, conforme lo establece el art. 24 inc "a" de la Ley 14.159, las demandas de Prescripción Adquisitivas deben interponerse en contra de quién figure actualmente como titular registral. Expone que, en el presente caso, surge de la Matrícula Registral T-00682 y del informe de dominio de Dirección de Catastro que adjunta, que el inmueble aparece inscripto a nombre de P.Y.C. S.A., sociedad que afirma hace mucho tiempo dejó de existir.

En cuanto a los hechos fundantes de su pretensión, la actora manifiesta que en el mes de diciembre de 1977, el Sr. Agustín Juez Pérez y su esposa María Inés Uriburu suscribieron un boleto de Compra Venta con la empresa constructora P.Y.C. S.A., actual titular registral del inmueble, en virtud del cual este último les vendió el inmueble, a estrenar, cuya prescripción se demanda. Señala que se convino en diferir la suscripción de la correspondiente Escritura Pública traslativa del dominio, lo que nunca sucedió. Agrega que, con el transcurso del tiempo, la copia del mencionado Boleto de Compra Venta se perdió y permanece extraviada.

Expone que, asimismo, se acordó en el mencionado Boleto, que el Sr. Juez Pérez y su esposa tomasen posesión inmediata del inmueble. Afirma que desde entonces el matrimonio junto a su familia viven y residen en dicha propiedad, comportándose como sus únicos y exclusivos propietarios. Señala que con el correr de los años, fallece el Sr. Juez Pérez en fecha 7 de junio de 2000, continuando su poderdante poseyendo dicho inmueble.

La actora sostiene que, junto a su difunto esposo recibieron la posesión del inmueble, la ejercieron junto a su familia en forma pública, pacífica, ininterrumpida, con animus domini, es decir a título de propietario, sin haber tenido nunca reclamo de ningún tipo, realizando asiduamente en él todos los actos materiales y jurídicos que caracterizan a la posesión animus domini.

Detalla como actos posesorios el haber habitado y vivido el inmueble, haber hecho reparaciones en ella y haberla conservado a su exclusivo cargo, comprando materiales, pagando mano de obra, manteniendo el jardín, plantando flores y árboles, reparando lo necesario, colocando alambrados, etc.. Destaca que, al poco tiempo después de haberse mudado, efectuaron una gran ampliación en la casa, agregándole un baño, un dormitorio, un comedor de diario, un living y la pileta.

Manifiesta que han pagado íntegramente (primero el causante y luego su poderdante) todos los impuestos (inmobiliario y municipal) y los servicios (SAT, EDET y GASNOR) que gravan al inmueble. Indica que dichos servicios se encuentran registrados a nombre de su esposo Agustín Juez Pérez en las respectivas empresas suministradoras. Adjunta diversas boletas de pago y estados de deuda (EDET, SAT, GASNOR) para acreditar lo expuesto.

Con la finalidad de continuar demostrando la posesión del inmueble mencionado desde hace más de 40 años atrás, adjunta diversas documentales tales como Acta de Defunción del Sr. Agustín Juez Pérez, Acta de Nacimiento y Acta de Matrimonio de sus hijas, Ficha Personal y Declaración Jurada de su hija, cédula de notificación, Boletines Informativos del Colegio Los Cerros de su hija, Libreta Cívica, Documento Nacional de Identidad y Licencia de Conducir de su mandante, y copias de Escrituras Públicas, en las cuales figura el domicilio de calle Pedro de Villalba N°942 Yerba Buena como lugar de residencia o domicilio del Sr. Agustín Juez Pérez y/o de su mandante e hijas en diversas fechas (1986, 1988, 1993, 1994, 1997, 1999, 2000).

Adjunta numerosas fotografías tomadas en la casa, incluyendo de la comunión de su hijo en 1986, de su hijo de 6 meses en 1988, otras de sus hijos siendo chicos, una del matrimonio joven en el jardín, y una de un cumpleaños del Sr. Juez Pérez en 1997. Indica que las fotografías demuestran que han recibido visitas de parientes y amigos en fiestas, reuniones, almuerzos, etc., en la casa.

La actora sostiene que en el caso concurren todos los requisitos necesarios para declarar adquirido el dominio, es decir la posesión notoria, ostensible, continuada, exclusiva y pacífica del inmueble en cuestión superando excesivamente el tiempo que establece la ley.

Que la acción se funda en los arts. 1897, 1899, 1900, 1905, 1909, 1911, 1912, 1919, 1928, 1930 y concordantes del CCyCN.

Que, en cumplimiento de lo ordenado por el art. 177 C.P.C. y C., se acompaña captura digital de la documentación detallada (Poder General, Informes de Dominio y Catastro, Plano de Mensura, boletas de pago, estados de deuda, fotografías, Actas, Ficha Personal, Declaración Jurada, cédula de notificación, Boletines Informativos, Libreta Cívica, DNI, Licencia de Conducir, copias de Escrituras Públicas), cuyos originales pone a disposición del Juzgado constituyéndose en depositaria de los mismos.

Que, por todo lo expuesto, la actora solicita se haga lugar a la prescripción adquisitiva de dominio, con costas en caso de oposición.

2. Trámite procesal de la causa. Librados los oficios de rigor, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble objeto del presente litigio no es propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. Posteriormente, dicho organismo remite los datos identificatorios del inmueble en cuestión, los cuales se detallan a continuación: Nomenclatura catastral - Padrón N° 384205, Circunscripción: 1, Sección: N, Lámina: 124, Manzana-Parcela: 15111, Parcela: 4.

Continuando con el trámite, el Registro Inmobiliario de la Provincia comunica la inscripción definitiva en el Libro Diario N° 55216, de fecha 27/11/2023, bajo la Matrícula T-00682, registrada como Anotación Preventiva de Litis.

Asimismo, se encuentra incorporado a autos el mandamiento de fecha 28/12/2023, mediante el cual se deja constancia de la colocación del cartel previsto por Acordada 381/16.

A través del oficio correspondiente, el Registro Público de Comercio informa que la sociedad demandada, PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., tiene su sede en calle Salta N° 232, Planta Baja, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia homónima.

Dado el traslado conferido conforme a derecho, la parte demandada fue notificada en el domicilio consignado, guardando absoluto silencio.

Con fecha 15/04/2024, se hace saber a las partes que, en virtud de lo dispuesto en el punto V de la Acordada 245/24, el suscripto Proveyente entenderá en la presente causa.

En proveído de fecha 24/04/2024, se hace efectivo el apercibimiento dispuesto en providencia de fecha 06/03/2024, teniéndose por no contestada la demanda y declarándose a la demandada rebelde, conforme lo normado en el artículo 267 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (Ley 9531).

Se celebró la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas mediante la plataforma Zoom. En el acta correspondiente se dejó constancia de que la parte demandada no compareció ni se conectó, encontrándose presente únicamente la parte actora.

Avanzando en el trámite, se llevó a cabo la Segunda Audiencia, Conforme al informe emitido por la actuaria con fecha 25/02/2025: A1 - Instrumental / Informativa: La prueba instrumental fue admitida y la prueba informativa debidamente producida. A2 - Testimonial: Fue parcialmente producida, habiendo declarado dos de los tres testigos admitidos. A3 - Inspección ocular: Producida en su totalidad.

Concluido el plazo probatorio, la parte actora procedió a formular el correspondiente alegato.

Dado traslado al Ministerio Público, éste emitió dictamen en el que expresa que, en esta instancia, el interés público se encuentra debidamente tutelado, no existiendo impedimento para que se proceda al dictado de la sentencia definitiva, resolviendo los derechos controvertidos entre las partes.

Finalmente, se practicó la planilla fiscal, la cual fue abonada por la parte actora, encontrándose los presentes autos en estado de dictar sentencia.

C O N S I D E R A N D O

1. Hechos controvertidos. La Sra. María Inés Uriburu de Juez Pérez, DNI: 6.392.228, argentina, viuda, con domicilio real en calle Pedro de Villalba N° 942, Yerba Buena, Tucumán, e interpone demanda de Prescripción Adquisitiva en contra de P.Y.C. S.A., por intermedio de su abogada apoderada, María Inés Lopez Mañan, a fin de que, previo trámite de ley, se declare producida a favor de su mandante la usucapión del inmueble que individualiza.

En la presente litis corresponde determinar si la parte actora, la Sra. María Inés Uriburu de Juez Pérez ejerció la posesión en forma pública y pacífica del citado inmueble y de manera ininterrumpida, y desde que fecha, a los fines de determinar si corresponde la adquisición del dominio del inmueble en cuestión por el modo previsto por la ley.

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

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

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

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

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

Frente a estos caracteres, corresponde analizar bajo qué circunstancias la ley admite la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva por sobre el titular dominial. En este sentido, el art. 3948 del CC propicia el marco general del instituto de usucapión: “La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por ley”.

Es decir, que nos encontramos frente un particular y excepcional instituto que actúa sobre la regla de perpetuidad del dominio, por el cual la ley transforma un estado de hecho en un derecho, acreditándose la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe (cfr. arts. 2524 inc. 7, 3948, 4015 y 4016 y cts. del CC). Por otro lado, el plazo legal no debe registrar interrupciones, o si las hubiera, debe ser restablecido para que al momento de sentenciar se haya cumplido íntegramente el plazo legal requerido. La interrupción civil se produce por demanda dirigida contra el poseedor conforme lo dispone el art. 3866 del CC y queda sin efecto en los supuestos del art. 3987 CC, es decir, cuando el demandante desiste de ella, o si ha tenido lugar la deserción de la instancia, o si el demandado es absuelto definitivamente.

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

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

4. Análisis del caso traído a estudio. Bajo estas precisiones se analizará el caso traído a estudio.

4.1. Individualización del inmueble a prescribir. El inmueble ha sido individualizado, en un primer momento por el informe de la Dirección de Catastro: Nomenclatura catastral - Padrón N° 384205, Circunscripción: 1, Sección: N, Lámina: 124, Manzana-Parcela: 15111, Parcela: 4. También fue individualizado por el informe del Registro Inmobiliario de la Provincia, con la Matrícula T-00682.

El mismo se encuentra descripto en el plano de mensura N° 86.904/2.023, confeccionado por el Ing. Civil León Benjamín Lohezic, M.P. 17.104, y presentado el 06-03-2023 en el Expediente N° 2.117/2.023, de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán. Dicho inmueble posee una superficie s/Mensura de 483.3259 m². Se compone de las siguientes medidas: del punto 1-2: 15,10 m; 2-3: 32,07 m; 3-4: 15,08 m; 4-1: 32,00 m. Y Linda: al Norte con Camino Público; al Sur con el inmueble identificado con el Padrón N°776.172 de Pablo Esteban Tauber; al Oeste con inmueble identificado con el Padrón N°675.389 de Carlos Alberto Abregú y al Este con inmueble identificado con el Padrón N° 384.206 de Ricardo Alberto Zappella.

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

4.2. Individualización del titular de dominio. El informe del Registro Inmobiliario individualiza como propietario del inmueble objeto de la litis en el asiento número 2) P.Y.C. S.A.; con el cual fue notificado en el domicilio en que se encuentra denunciado en el Registro de Comercio y el mismo no se presentó en el expediente, siendo declarado Rebelde.

Lo expuesto muestra que el inmueble pretendido ha sido debidamente individualizado y su propietario también, que el contradictorio ha quedado debidamente conformado, toda vez que se han realizado todas las diligencias necesarias para la notificación de quienes pudiesen pretender un derecho sobre él, en cumplimiento con el art.24 inc.a de la ley 14.159.

4.3. Apreciación de las pruebas. En esta instancia, es preciso recordar que habida cuenta que la usucapión es un medio excepcional de adquisición del dominio, la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente, de allí que deba recurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, es decir, la que resulta de la combinación de pruebas simples, que aisladamente no hacen prueba por sí mismas pero consideradas en su conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento (Claudio Kiper- Mariano C. Otero, Prescripción Adquisitiva, Ed.Rubinzal- Culzoni, 2017, p.357). Bajo esas premisas se evaluará la prueba traída a juicio, la que consiste en:

4.3.1 Prueba documental

d Informes registrales y catastrales

a. Informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario, en el que figura como titular de dominio la empresa P.Y.C. S.A., conforme al asiento n.º 2;

b. Informe de la Dirección de Catastro, donde figura como titular y contribuyente PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A., y en observaciones se consigna el registro de los Planos de Mensura para Prescripción Adquisitiva sin Sentencia Judicial n.º 86.904/2023 y 75.905/2017 a nombre de Uriburu María Inés;

c. Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva, correspondiente al Expediente n.º 2.117/2023, identificado como Plano n.º 86.904/2023, a nombre de Uriburu María Inés, con fecha 8 de marzo de 2023.

d Documentación relacionada a servicios públicos

a. Boletas de EDET S.A., correspondientes a una cuenta corriente a nombre de Juez Pérez Agustín, de fecha 26 de abril de 1995 al 11 de julio de 2022, obrantes en 6 fojas;

b. Boletas de GASNOR S.A., correspondientes a una cuenta corriente a nombre de Juez Pérez Agustín, de fecha 1 de enero de 1998 al 9 de mayo de 2022, obrantes en 12 fojas;

c. Boleta de pago de fecha 8 de enero de 2020, con comprobante de pago del 20 de enero de 2020;

c. Boletas de SAT, correspondientes a una cuenta corriente a nombre de Juez Pérez Agustín, de períodos comprendidos entre 1998 y agosto de 2022;

d. Nota de liquidación extrajudicial de deuda de fecha 30 de octubre de 2019;

e. Plan de pago de 36 cuotas con varias boletas y sus respectivos comprobantes de pago correspondientes a los años 2004, 2005, 2012, 2013, 2018, 2019 y 2020.

d Documentación tributaria municipal y provincial.

a. Constancia de la Dirección de Rentas Municipales de Yerba Buena, donde se consigna como contribuyente al demandado, de fecha comprendida entre agosto de 2001 y julio de 2023;

b. Recibos de pago de fecha 28 de diciembre de 2022, correspondientes a períodos de los años 2018 a 2022;

c. Recibo de pago de fecha 28 de agosto de 2023, correspondiente al período 2023;

d. Boletas de la Dirección General de Rentas de la Provincia, donde figura como contribuyente el demandado, con comprobantes de pago correspondientes al período 1/11 de 2022 y 1/06 de 2023.

d Otras pruebas documentales.

a. Nueve fotografías del inmueble en reuniones familiares. incluyendo de la comunión de su hijo en 1986, de su hijo de 6 meses en 1988, otras de sus hijos siendo chicos, una del matrimonio joven en el jardín, y una de un cumpleaños del Sr. Juez Pérez en 1997.

b. Acta de defunción del Sr. Agustín Juez Pérez, de fecha 07/06/2000, donde se consigna domicilio en Pedro de Villarroel 942;

c. Acta de matrimonio de la hija de la actora, María Inés Juez Pérez Uriburu, con el Sr. Pombo Alberto Aníbal, celebrada el 25 de abril de 2000, en la que se indica domicilio en Pedro de Villarroel 942 tanto de la hija como de los padres;

d. Legajo del Poder Judicial correspondiente a María Inés Juez Pérez Uriburu, con fecha 1 de febrero de 1994, donde consta el domicilio en Pedro de Villarroel 942;

e. Mandamiento a nombre del Sr. Juez Pérez Agustín de fecha 29 de diciembre de 1993, en el que se consigna domicilio en Pedro de Villarroel 942;

f. Boletín informativo del Colegio Los Cerros, correspondiente al año 1999, a nombre de Juez Pérez Eugenia, donde consta domicilio en Pedro de Villarroel 942;

g. Licencias de conducir a nombre de la Sra. María Inés Uriburu de Juez Pérez, de fechas 22 de julio de 2004 y 22 de agosto de 2008, donde se consigna domicilio en Pedro de Villarroel 942;

h. Libreta cívica de la actora, fechada el 31 de agosto de 1994, donde consta domicilio en Pedro de Villarroel 942;

i. Documento Nacional de Identidad de la Sra. María Inés Uriburu de Juez Pérez, donde se consigna cambio de domicilio a Pedro de Villarroel 942;

j. Escritura n.º 016477, acta notarial de cesión de derechos hereditarios a favor del Sr. Agustín Juez Pérez, correspondiente al juicio sucesorio "Cotella Martínez S/ Sucesión", de fecha 7 de noviembre

de 1997, donde consta el domicilio del matrimonio en Pedro de Villarroel 942.

4.3.2. Prueba informativa. En virtud de los oficios diligenciados en autos, se ha incorporado prueba informativa proveniente de distintos organismos e instituciones, tanto públicas como privadas, cuya documentación resulta relevante para esclarecer aspectos vinculados al inmueble ubicado en calle Pedro de Villalba N° 942, Yerba Buena, provincia de Tucumán, a saber:

a. La Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán informó que el padrón N° 384205 registra como contribuyente del impuesto inmobiliario a la firma Proyectos y Construcciones S.A., y que dicho padrón se encuentra activo desde el 1° de enero de 1984. Además, se aclaró que este organismo no lleva registros de titularidad dominial ni de antecedentes dominiales, funciones que competen al Registro Inmobiliario de la Provincia

b. Según lo informado por la Empresa Telecom Argentina S.A., el servicio telefónico N° 3814250493 fue dado de alta el 2 de octubre de 1986, figurando como titular el Sr. Juez Pérez, Agustín P., DNI N° 08.097.635, con domicilio declarado en Pedro de Villalba 942, Yerba Buena.

c. La Sociedad Aguas del Tucumán SAT SAPEM, a través de su Gerencia Comercial, reportó que la cuenta N° 501-1749-0 tiene como titular al Sr. Juez Pérez, Agustín desde el año 2018.

d. Del Registro Nacional de Electores se desprende que la Sra. Uriburu, María Inés, clase 1946, DNI N° 6.392.228, figura con domicilio registrado en Pedro de Villalba 942, en la misma localidad.

e. La Inspección General de Personas Jurídicas, en respuesta al oficio correspondiente, informó que no consta inscripción de disolución, liquidación ni cancelación por parte de la sociedad PVC (Proyectos y Construcciones) S.A., adjuntándose además la ficha técnica societaria con detalle cronológico desde su constitución hasta la fecha.

f. De acuerdo con los registros de la empresa GasNor, el servicio de gas en el domicilio mencionado figura a nombre del Sr. Juez Pérez, Agustín Pedro desde el día 12 de febrero de 1998, fecha en que se firmó la solicitud para la colocación del medidor por primera vez.

g. El Colegio Los Cerros certificó que los boletines informativos presentados, correspondientes a María Eugenia Juez Pérez, DNI N° 32.460.286, son auténticos, coincidiendo en formato y contenido con los registros institucionales.

h. Por su parte, la Subdirección de Catastro de la Municipalidad de Yerba Buena, mediante informe fechado el 26 de septiembre de 2024, en el marco del Expte. 13395-C-2024, indicó que el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 86.904 del año 2023, visado bajo Expediente N° 1603-U-2023, identifica como poseedora del inmueble a la Sra. María Inés Uriburu, DNI N° 6.392.228. El profesional actuante fue el Ing. Civil León Benjamín Lohezic. Se adjuntó copia simple del plano visado.

4.3.3. Prueba Testimonial. Se ofrecieron 3 testigos de los cuales 2 comparecieron.

Eduardo Matias Frias Silva, DNI: 24.553.079. Comparece el testigo, a quien se le formula la primera pregunta, relativa a si le comprenden las generales de la ley. El testigo responde que no, que no mantiene ninguna relación con las partes. A continuación, se le consulta si sabe quién ejerce la posesión del inmueble ubicado en calle Pedro de Villalba número 942, en Yerba Buena. El testigo refiere que sí, que la señora Maria Inés es quien la ejerce, y manifiesta conocerla desde hace bastante tiempo, puesto que vivió cerca de la zona durante más de treinta años.

Se le pregunta si el inmueble mencionado fue adquirido por la actora y su esposo a estrenar o si previamente fue habitado por otras personas. Expresa que tiene cincuenta años y que desde el año 1980 recuerda haber frecuentado ese domicilio, el cual, afirma, siempre perteneció a la señora Marinés. Ante la pregunta de si tiene conocimiento de que otras personas lo hayan habitado con anterioridad, responde que tiene entendido que no, que desde siempre estuvo ella en la propiedad.

Seguidamente, se le interroga acerca de con quién vivía la actora en el domicilio. El testigo refiere que en ese momento vivía con su esposo, el señor Agustín Juez Pérez, quien falleció, y posteriormente con sus hijos, Inés, Eugenia, Gonzalo y Agustín. Se le pregunta si esas personas realizaron actos de mantenimiento en la vivienda, como si fueran sus propietarios, a lo que responde afirmativamente, asegurando que, dado que frecuentaba mucho la vivienda, fue testigo de tareas habituales de mantenimiento como jardinería, mantenimiento de la pileta, pintura y otros arreglos propios de cualquier vivienda.

Se le consulta si la posesión ejercida por la actora y su familia fue pública y pacífica o si, en algún momento, fueron molestados por terceros. El testigo aduce que siempre fue pública y pacífica, sin intervención de otras personas. Se le pregunta además si la construcción de la vivienda data de muchos años. Manifiesta que sí, que recuerda haber comenzado a frecuentarla en 1980, lo cual evidencia la antigüedad del inmueble.

Por último, se le consulta si lo relatado por él puede ser confirmado por otras personas del entorno. Afirma que sí, que otras personas que frecuentaban la familia o vivían en la zona podrían relatar lo mismo.

No habiendo más preguntas por parte de la actora, el testigo es desocupado, agradeciéndole su presencia.

Matilde del Carmen Vallejo, DNI: 11.707.628. A continuación, se recibe el testimonio de la testigo ofrecida por la parte actora. Se le pregunta si le comprenden las generales de la ley. La testigo expresa que conoce a la señora de Juez Pérez desde hace muchos años, y detalla que la relación surgió porque sus hijas eran compañeras de colegio, y el esposo de la actora solía llevarlas y traerlas del colegio. Refiere también que compartieron cumpleaños y que dicha amistad nació de ese vínculo, y añade que los esposos también eran amigos desde antes.

Se le consulta quién ejercía la posesión del inmueble ubicado en calle Pedro de Villalba número 942. La testigo indica que, tiene entendido que compraron la casa a estrenar y fueron a vivir allí cuando las niñas tenían aproximadamente cinco años. Añade que actualmente esas niñas tienen cincuenta y dos años, por lo que calcula que hace unos cuarenta y siete años que la familia reside en dicho domicilio.

Cuando se le pide precisar quiénes vivían allí en ese entonces, responde que lo hacían María Inés, su esposo y sus cuatro hijos, quienes, según afirma, vivieron en la casa desde el primer día. Respecto a la situación actual, manifiesta que en la casa viven María Inés, una hermana suya y dos nietos.

Consultada sobre si estas personas realizaron actos de mantenimiento y cuidado del inmueble, la testigo expresa que sí, que incluso realizaron una ampliación y construyeron una pileta, y que la casa siempre se ha mantenido en excelente estado.

Finalmente, se le pregunta si tuvo conocimiento de que alguna tercera persona les haya disputado la posesión o la propiedad del inmueble. La testigo responde que no, que no sabría decir al respecto. Ante la pregunta de si lo relatado por ella podría también ser contado por otras personas del

entorno, responde que sí, que los vecinos, sus hijos, gente amiga y personas del barrio podrían contar lo mismo.

4.3.4. Informe Inspección ocular. Oficial de Justicia. Se procedió a la inspección ocular ofrecida como prueba por la parte actora. el cual se puede leer que en la ciudad de Yerba Buena, provincia de Tucumán, en fecha 01/10/2024, el Oficial de Justicia se constituyó en el domicilio sito en calle Pedro de Villalba N° 942, a efectos de cumplimentar la diligencia ordenada en el cuaderno de pruebas A3, en compañía de la letrada apoderada de la parte actora Lopez Mañan. Al arribar al domicilio, expresa que lo atiende una persona de sexo femenino, quien manifiesta llamarse María Inés Uriburu de Juez Pérez. La misma permite el ingreso al domicilio y exhibe su carnet de manejo, del cual se adjunta fotografía como constancia de identificación. Asimismo, refiere que habita el inmueble en carácter de propietaria desde hace muchos años, aproximadamente desde el año 1977. Manifiesta que residen con ella cuatro personas más: su hermana, la señora María José Uriburu, y tres de sus nietos: Alberto, Joaquín y Sofía Pombo quienes residen en la propiedad desde el fallecimiento de sus padres aproximadamente en la pandemia. Aclara que Alberto, actualmente cursa estudios en la ciudad de Buenos Aires. Señala que su hermana “va y viene” porque tiene su propiedad en San Miguel de Tucuman y los demás nietos residen habitualmente con ella en dicho domicilio.

Seguidamente, se procede a realizar una constatación física del inmueble. La señora manifiesta que tiene aproximadamente 250 mts construidos. El mismo se encuentra conformado por un, porche de ingreso, comedor, living, una sala de estar integrada, tres dormitorios, una cocina comedor, dos baños completos, lavadero, un pequeño patio con pileta y un costado que funciona como depósito. Se constata la existencia de los siguientes servicios: agua corriente, luz eléctrica, gas natural, teléfono e internet (wifi), todos en funcionamiento. Se adjuntan fotografías que ilustran el estado del inmueble. En cuanto a su estado de conservación, se deja constancia que el mismo es muy bueno. Todo lo actuado fue leído a la Sra. María Inés Uriburu, quien presta su conformidad con lo consignado.

5. Cuestión traída a resolución. Dicho esto, toca analizar si en el presente proceso se han cumplidos los extremos necesarios para la procedencia de la acción. Es decir los elementos constitutivos de la posesión. Como es bien sabido, para acreditar la existencia de la posesión invocada en autos es necesario que concurren dos elementos esenciales: el corpus, que implica el poder físico sobre la cosa, y el animus domini, que es la intención de actuar como dueño del bien. Además, es indispensable el transcurso del tiempo previsto por la ley, requisito fundamental para la procedencia de la prescripción adquisitiva.

5.1. Determinación del inicio del plazo prescriptivo (dies a quo). Valoración de la prueba documental e informativa. La actora ha acreditado mediante prueba documental suficiente que ha poseído el inmueble sito en Pedro de Villarroel 942 de manera continua, pacífica, pública y en concepto de dueña exclusiva desde el fallecimiento de su esposo, Agustín Juez Pérez, ocurrido el 07/06/2000. Hasta esa fecha, la posesión del bien se encontraba en cabeza del matrimonio, por lo que resulta razonable fijar el inicio del cómputo de la posesión exclusiva de la actora a partir de la muerte de su cónyuge, conforme al Código Civil, que exige veinte años de posesión para la adquisición por prescripción, siendo cumplidos con creces esos 20 años desde la fecha del deceso hasta la de ésta sentencia. La posesión se ha ejercido de manera exclusiva desde entonces, y así se acredita con diversos elementos documentales que dan cuenta de la ocupación efectiva y el ejercicio de actos posesorios propios.

A efectos de establecer el cumplimiento del plazo de veinte años previsto para la prescripción adquisitiva larga en el Código Civil de la Nación, corresponde analizar con especial atención el momento inicial desde el cual debe computarse la posesión exclusiva en cabeza de la actora.

En el presente caso, se encuentra acreditado en autos mediante acta de defunción acompañada, que el esposo de la actora, Agustín Juez Pérez, falleció el 07/06/2000. Hasta esa fecha, la posesión del inmueble era ejercida de manera conjunta por el matrimonio, por lo que, a partir del deceso, la actora pasó a detentar la posesión exclusiva y excluyente del inmueble, configurándose así un nuevo estado posesorio, autónomo y claramente identificable. En efecto, a partir de ese momento la actora comenzó a ejercer actos materiales sobre el bien sin compartirlos con otro sujeto conviviente, y sin que exista prueba alguna de actos posesorios ejercidos por terceros o de reclamos que interrumpieran o cuestionaran dicha situación.

Es jurisprudencia constante que, para el cómputo del plazo de prescripción adquisitiva, debe considerarse el momento desde el cual el poseedor actúa con autonomía y con ánimo de dueño exclusivo, circunstancia que aquí queda plenamente verificada a partir de la fecha indicada. La doctrina también ha sostenido que, cuando la posesión se ejerce de manera conjunta con el cónyuge, el fallecimiento de uno de ellos constituye un hito relevante a partir del cual puede configurarse el inicio de la posesión exclusiva del supérstite.

Cabe recordar que el Código Civil permite la accesión de posesiones continuas entre personas distintas cuando existe sucesión universal o transmisión de derechos posesorios, lo cual habilitaría incluso computar los años de posesión ejercidos por el cónyuge fallecido. Sin embargo, en el presente caso la actora ha optado por fundar su derecho exclusivamente en su propia posesión iniciada en el año 2000, prescindiendo de la acumulación del tiempo posesorio de su esposo, lo cual resulta jurídicamente admisible y, en este caso, claramente acreditado.

La existencia de actos materiales que exteriorizan el ejercicio exclusivo de la posesión desde dicha fecha se encuentra corroborada en múltiples documentos: Los servicios públicos de agua (SAT), energía eléctrica (EDET) y gas natural (GASNOR) continuaron activos en el domicilio luego del fallecimiento del esposo, con facturación continua y pagos acreditados, lo que demuestra el sostenimiento de la tenencia útil del inmueble por parte de la actora;

El marido de la actora figura como el titular de los servicios nombrados en el inmueble, con constancias que datan de 1998 en adelante, continuando en el tiempo hasta el momento de iniciar el juicio, reflejando su comportamiento como única ocupante del bien luego del fallecimiento de su marido.

Respecto a la acreditación de documentos personales —licencias de conducir (2004 y 2008), DNI, acreditan el uso exclusivo del inmueble como domicilio real; incluso en la libreta cívica se deja constancia del cambio del domicilio de la actora al inmueble objeto de la litis en fecha 31/08/1994.

Así mismo cuentan en el expediente digital, Fotografías e instrumentos escolares de sus hijos completan la prueba que acredita una ocupación personal, permanente, exclusiva y con vocación de dominio desde el año 2000.

Así las cosas, a la fecha de presentación del plano de mensura para prescripción adquisitiva (8 de marzo de 2023), la actora había cumplido el plazo legal de veinte años ininterrumpidos de posesión en carácter de dueña.

En consecuencia, debe tenerse por plenamente acreditado que la posesión de la actora reúne no solo los caracteres exigidos por la ley —pública, pacífica, continua y con animus domini—, sino

también el requisito temporal legalmente establecido, que debe computarse desde el 07/06/2000, fecha en la cual la actora comenzó a ejercer dicha posesión en forma autónoma y exclusiva.

5.2. Valoración de la prueba testimonial. La prueba testimonial rendida en autos resulta congruente y concordante con los restantes elementos probatorios incorporados al proceso, y contribuye a robustecer la convicción respecto a la posesión ejercida por la actora sobre el inmueble sito en calle Pedro de Villarroel 942 de la localidad de Yerba Buena.

En primer lugar, compareció el testigo Frías Silva, quien manifestó no estar alcanzado por las generales de la ley, y refirió conocer a la señora María Inés desde hace más de treinta años, por haber residido en las inmediaciones del inmueble. Afirmó con claridad que la posesión del inmueble ha sido ejercida por la actora desde hace décadas, inicialmente junto a su esposo —Agustín Juez Pérez—, y posteriormente por ella. Expresó haber frecuentado el domicilio desde 1980, señalando que siempre lo asoció a la familia de la actora, sin conocimiento de ocupaciones previas por parte de terceros. Relató haber presenciado diversos actos posesorios, como tareas de jardinería, pintura, mantenimiento de pileta y mejoras, realizados por los propios ocupantes, lo que permite inferir una posesión con signos exteriores de dominio. Asimismo, declaró que dicha ocupación se desarrolló en forma pacífica y sin perturbaciones por parte de terceros, y que otras personas del entorno podrían confirmar los hechos por él relatados.

En segundo lugar, prestó declaración MATILDE DEL CARMEN VALLEJO, DNI: 11.707.628, quien expresó conocer a la actora desde hace muchos años por vínculos originados en el ámbito escolar de sus respectivas hijas, y quien confirmó la residencia prolongada y continua de la familia en el inmueble desde hace aproximadamente cuarenta y siete años. Señaló que la casa fue adquirida por la pareja a estrenar y que desde entonces ha sido habitada ininterrumpidamente por la actora, primero junto a su esposo y sus hijos, y en la actualidad junto a una hermana y dos nietos. Relató que la vivienda fue objeto de ampliaciones y mejoras, incluyendo la construcción de una pileta, y que siempre ha sido mantenida en óptimo estado. Si bien refirió no tener conocimiento específico sobre eventuales disputas sobre la propiedad, fue categórica al afirmar que nunca vio ni supo de otras personas que ejercieran actos de dominio sobre el bien, y sostuvo que múltiples vecinos y personas del entorno podrían testimoniar en el mismo sentido.

Ambos testimonios son coherentes entre sí, se basan en un conocimiento directo y prolongado en el tiempo, y se presentan libres de contradicciones internas o signos de parcialidad. Las declaraciones prestadas acreditan que la actora ha ejercido una posesión pacífica, pública, continua y en carácter de dueña, tanto antes como especialmente a partir del fallecimiento de su esposo, ocurrido el 07/06/2000, momento desde el cual dicha posesión se consolidó de manera exclusiva. Tales extremos, además, se armonizan con la prueba documental analizada precedentemente, lo que permite contar con suficiente convicción respecto del cumplimiento del presupuesto posesorio temporal y material exigido por la normativa vigente.

En consecuencia, la prueba testimonial debe ser valorada positivamente, en tanto refuerza de manera significativa los restantes elementos de prueba que sustentan la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva.

5.3. Valoración prueba de inspección ocular. Que el Informe de Inspección Ocular producido en autos, realizado por el Oficial de Justicia en fecha 1 de octubre de 2024 en el inmueble sito en calle Pedro de Villalba N° 942 de la ciudad de Yerba Buena, provincia de Tucumán, constituye un elemento de convicción de significativa importancia para acreditar la posesión ejercida por la parte actora. La diligencia fue cumplimentada en presencia de la letrada apoderada de la actora y de la Sra. María

Inés Uriburu, quien permitió el acceso, se identificó mediante documentación cuya copia fotográfica fue incorporada al expediente y prestó expresa conformidad con lo allí consignado, lo que otorga plena eficacia probatoria al acto.

Durante la inspección se constató que el inmueble se encuentra efectivamente habitado de manera permanente, con infraestructura consolidada —porche, comedor, living, sala de estar integrada, tres dormitorios, cocina comedor, dos baños, lavadero, patio con pileta y depósito— y con servicios esenciales en funcionamiento, como agua corriente, energía eléctrica, gas natural, teléfono e internet. Asimismo, se verificó que el inmueble se encuentra en muy buen estado de conservación, lo que demuestra la existencia de actos materiales de ejercicio de posesión que revelan un aprovechamiento pleno y caracterizado del bien, ajeno a tolerancias precarias o subordinadas.

Cabe destacar que el informe deja constancia de la existencia del cartel indicador obligatorio en la propiedad, circunstancia que refuerza la publicidad del ejercicio posesorio y constituye un indicio objetivo de la intención de poseer como dueña, conforme lo requiere el Código Civil de la Nación. La presencia del cartel y la permanencia pacífica, pública y continua en el inmueble resultan compatibles con los requisitos que la legislación establece para la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva. En consecuencia, corresponde asignar pleno valor probatorio a la prueba en análisis, en tanto acredita los extremos fácticos que sustentan la pretensión de la actora.

6. Corolario. En virtud de las pruebas producidas en autos —testimonial, documental, informativa y de inspección ocular— que acreditan en forma concordante y suficiente la posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño ejercida por la actora sobre el inmueble objeto de litis, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva, declarando que la parte actora, Maria Inez Uriburu de Juez Perez ha adquirido por usucapión el dominio del inmueble sito en calle Pedro de Villalba N° 942, de la ciudad de Yerba Buena, provincia de Tucumán, conforme el Código Civil de la Nación.

En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el 07/07/2020. Teniendo como fecha de inicio del computo el 06/07/2000, fecha del fallecimiento del conyuge de la actora.

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

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

Por ello;

RESUELVO:

I. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva. En consecuencia declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva a favor de la Sra. María Inés Uriburu de Juez Pérez, DNI.:

6.392.228, respecto al inmueble identificado por el plano de mensura N° 86.904/2.023, confeccionado por el Ing. Civil León Benjamín Lohezic, M.P. 17.104, y presentado el 06-03-2023 en el Expediente N°2.117/2.023, de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán. Con una superficie s/Mensura de 483.3259 m2. Se compone de las siguientes medidas: del punto 1-2: 15,10 m; 2-3: 32,07 m; 3-4: 15,08 m; 4-1: 32,00 m. Y Linda: al Norte con Camino Público; al Sur con el inmueble identificado con el Padrón N°776.172 de Pablo Esteban Tauber; al Oeste con inmueble identificado con el Padrón N°675.389 de Carlos Alberto Abregú y al Este con inmueble identificado con el Padrón N° 384.206 de Ricardo Alberto Zappella. Asi como también individualizado según informe de la Dirección de Catastro: Nomenclatura catastral - Padrón N° 384205, Circunscripción: 1, Sección: N, Lámina: 124, Manzana-Parcela: 15111, Parcela: 4. También individualizado por el informe del Registro Inmobiliario de la Provincia, con la Matrícula T-00682.

II. DECLARAR como fecha operativa de la prescripción el día 07/06/2020.

III. COSTAS, conforme lo considerado.

IV. RESERVAR HONORARIOS para su oportunidad.

V. PREVIO pago de los gastos causídicos, impuestos de sellos y aportes de ley, pasen estos autos a la Dirección General de Rentas conforme lo normado por el art. 254 del Código Tributario. Asimismo, líbrese oficio a la Dirección de Catastro a fin de otorgar vigencia catastral al plano de mensura para prescripción adquisitiva correspondiente. FECHO: expídase testimonio para su inscripción originaria en el Registro Inmobiliario.

HÁGASE SABER.CMG

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 28/04/2025

Certificado digital:

CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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