

Expediente: 488/19

Carátula: **SORIA ANGEL LEONARDO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **23/09/2025 - 00:00**

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

30716271648834 - SORIA, ANGEL LEONARDO-ACTOR

90000000000 - SORIA, PEDRO ANTONIO-FALLECIDO/A

30716271648835 - DEFENSORIA OFICIAL DE LA IIA. NOMINACION, -DEFENSOR DE AUSENTES

30715572318812 - FISCALIA CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRABAJO C.J.CONCEPCION

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 488/19



H20901780005

JUICIO: SORIA ANGEL LEONARDO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 488/19.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO

(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 22 de septiembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar Sentencia Definitiva en el presente proceso y

RESULTA

1).- En fecha 17/10/2019, se presenta el Dr. Horacio Carbonell, Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la 1° Nom. En representación del Sr. Soria Angel Leonardo, DNI 37.726.042, mayor de edad, con domicilio en Av. Sarmiento 360 de la ciudad de Concepción; en virtud del beneficio para litigar sin gastos que solicita.

Inicia la presente acción con el objeto de adquirir el dominio de un inmueble ubicado en Av. Sarmiento 360, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, cuya nomenclatura registral es la siguiente: Padrón N.º 50.734, Matricula: 16.613, Orden 742, Matricula registral: Z- 13522, Circunscripción: I, Secc.: C1, Manz. 307B, parcela 3. Compuesto por una superficie de 298.8251 m² según plano de mensura que acompaña.

Manifiesta que el actor posee el inmueble objeto de la litis desde el año 1993, fecha en que nació. Alude que ejerció la posesión de manera ostensible y continua, conforme lo dispone el art. 1900 del

CCyCN, junto a sus padres Jorge Victor Soria DNI 18.300.757 y María Luisa Chaves, DNI 18.300.695, por ser todos continuadores de la posesión que ejercía su titular: Pedro Antonio Soria, detentado la posesión del inmueble por más de 30 años, habiendo operado la accesión de posesiones.

Alude que el referido inmueble fue objeto de mejoras y remodelaciones (cambio de puertas y ventanas, construcción de una galería, pintura), claros actos posesorios regulados por el art. 1928 del CCyC, reflejados en la conservación y mantenimiento de la propiedad.

Expresa que tales actos posesorios trasuntan que más allá de continuar la posesión legítima y de buena fe de su antecesor, su conferente ha ejercido la suya en forma ostensible y continua (art. 1900 CCyC).

Agrega que su mandante abona el impuesto inmobiliario, municipal y los servicios de energía eléctrica y agua potable correspondientes al inmueble que se intenta prescribir. El pago de ellos no sólo evidencia el carácter animus domini de su representado, sino también es un elemento complementario de la posesión.

Indica que la posesión de su representado nunca fue turbada ni interrumpida y el animus domini indispensable para usucapir queda debidamente demostrado con los actos materiales realizados durante todo el tiempo de la posesión de su mandante unida a la de su antecesor.

Acompaña la siguiente prueba documental: 1- Plano de mensura a nombre de ANGEL LEDUARDO Soria. 2- Acta de nacimiento de Angel Leonardo Soria. 3- Certificado de residencia del actor. 4- CUIL y constancia de baja de AFIP. 5- Constancia de valuación expedida por la Dirección General de Catastro 6- Comprobantes de pago de: a) Impuesto Municipal años 1956/1957; b) Agua y Energía Eléctrica años 1983/1986; c) Impuesto Inmobiliario años 1969/76. 7- Boletas de pago Rentas Municipales (Municipalidad de Concepción). 8- Boletas de pago del impuesto inmobiliario. 9- Nota dirigida a EDET solicitando informe acerca de los pagos efectuados y respuesta de la entidad. 10- Boletas de pago de SAT (Sociedad Aguas del Tucumán).

2) Por decreto de fecha 11/11/2019, se tiene por apersonado al Sr. Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la I° Nominación por apersonado y se establece la tramitación del presente proceso por las normas del proceso sumario. A su vez, se ordena el libramiento de Oficios a Catastro Parcelario y al Registro Inmobiliario.

En fecha 20/08/2021, la Dirección General de Catastro, acompaña informe del inmueble identificado con Padrón N° 50.734.

En fecha 27/08/2021, se agrega informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario.

En fecha 05/10/2021, la Dirección General de Catastro informa que el inmueble que se pretende usucapir no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia.

En fecha 20/10/2021, la Municipalidad de Concepción acompaña informe sobre el inmueble de la litis, en el que se informa que inmueble figura empadronado a nombre de Soria Pedro A. Suc.

Mediante decreto de fecha 09/11/2021, se ordena librar oficio a Mesa de Entrada de los distintos Centros Judiciales, a los efectos de que informen si se encuentra iniciada la sucesión de Pedro Antonio Soria.

En fecha 01/12/2021, Mesa de Entradas del Centro Judicial de Tucumán, informa sobre la existencia de sucesiones a nombre de "PEDRO ANTONIO SORIA" que registran.

Mediante decreto de fecha 17/03/2022, se ordena librar oficio a al Juzgado de Flia. y Sucesiones de la 8° Nominación, a los fines de que informe si existe declaratoria de herederos en los autos caratulados "SORIA PEDRO ANTONIO S/SUCESIÓN" EXPTE N° 1757/58. En caso afirmativo, indique el domicilio de aquellos y al Juzgado de Flia. y Sucesiones de la 3° Nominación, a los fines de que informe si existe declaratoria de herederos en los autos caratulados "SORIA PEDRO ANTONIO S/SUCESIÓN" EXPTE N° 3603/79.

Mediante decreto de fecha 26/05/2022, conforme lo informado por el Juzgado Civil de Familia y Sucesiones de la III° Nominación del Centro Judicial Capital, se ordena librar oficio al Juzgado

Federal - Secretaría Electoral a los efectos que informe el último domicilio de los ciudadanos: 1) Orfelía Hotencia Pinillo de Soria, 2) Margarita Orfelía Soria, 3) Alberto Adolfo Soria, 4) Hector Rolando Soria, 5) Raúl Ricardo Soria, 6) María Mercedes Soria, 7) Pedro Antonio Soria y 8) Atilio Leandro Soria.

En fecha 05/04/2023, se agrega informe remitido por la Cámara Nacional Electoral.

Mediante decreto de fecha 14/06/2023, se ordena imprimir al presente proceso el trámite de los juicios ordinarios, conforme las disposiciones complementarias y transitorias del Art. 822 del nuevo código procesal de Tucumán. A su vez, se ordena citar a SORIA PEDRO ANTONIO y/o a los herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble objeto del juicio, para que se apersonen a estar a derecho, mediante publicación de edictos en el Boletín Oficial Judicial por el plazo de 5 (cinco) días.

Mediante decreto de fecha 04/07/2023, se designa al Sr. Defensor Oficial Civil de la II° Nominación, a cargo de la Dra. Isabel Nacul, como defensora de ausentes, para que intervenga en representación de SORIA PEDRO ANTONIO y/o a los herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble objeto del juicio y, por el mismo acto. Asimismo, se ordena correr traslado de la demanda.

En fecha 02/08/2023, la Dra. Isabel Nacul, Defensora Oficial Civil de la II° Nominación, en el carácter de Defensora de Ausentes, contesta demanda.

En fecha 19/09/2023, el Fiscal Civil acompaña dictamen, en el que entiende que se encuentra trabada la litis, y que estima pertinente la apertura a prueba.

Mediante decreto de fecha 21/09/2023, se ordena la apertura a prueba del presente proceso.

En fecha 06/12/2023, se llevaba a cabo la Primera Audiencia y atento a la naturaleza del proceso (no se puede conciliar) se proveen las pruebas ofrecidas.

En fecha 29/04/2024, se lleva a cabo la Segunda Audiencia, donde se produce la prueba testimonial. Posteriormente, en este acto, se procede a agregar las pruebas y las partes proceden a alegar.

En fecha 14/05/2024 el Sr. Fiscal emite Dictamen por el fondo de la cuestión.

En fecha 18/05/2024, se confecciona planilla fiscal y se dispone la eximición de las partes de abonar la misma, conforme al beneficio para litigar sin gastos obtenido por la parte actora y art. 256 del CPCyC.

En fecha 15/08/2024, este magistrado advierte que en fecha 26/05/2022 se acompañó declaratoria de herederos del titular registral del Sr. Soria Pedro Antonio y en fecha 05/04/2023, la Cámara Nacional Electoral informó el domicilio de Soria Alberto Adolfo (heredero declarado del titular registral), a quien no se le dio intervención en el presente proceso. Por ello, se ordenó notificar al Sr. Soria Alberto Adolfo.

En fecha 22/08/2024, el Juzgado de Paz de La Banda del Río Salí, devuelve cédula sin diligenciar por no ubicar al notificado.

En fecha 10/10/2024, se ordena citar al Sr. SORIA ALBERTO ADOLFO mediante edictos.

En fecha 21/04/2025, la Dra. Isabel Nacul, Defensora Oficial Civil y del Trabajo II° Nominación, en el carácter de Defensora de Ausentes, toma intervención por SORIA, ALBERTO ADOLFO y en fecha 29/04/2025 ratifica todo lo actuado en el presente proceso.

Mediante decreto de fecha 06/05/2025, se ordena que los presentes autos pasan a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1) Cuando una persona diferente al titular del derecho real de dominio entra en la posesión de la cosa, con asentimiento o en contra de la voluntad de aquel, y se desempeña como su verdadero propietario durante un lapso de tiempo, el Código Civil entiende que se produce para uno la

adquisición del mencionado derecho y consecuentemente, para el otro, la pérdida. Este instituto se conoce como prescripción adquisitiva o usucapión, expresamente incluido en el art. 1.897 del CCCN, como uno de los modos de adquirir derechos reales en general.

Así, lo que interesa a esta causa es que quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: *primero*, el "corpus" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, *segundo*, el "animus domini" o la intención de tener la cosa para sí, sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).

2) En el presente caso, el actor pretende adquirir el dominio de un inmueble ubicado en Av. Sarmiento 360, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, cuya nomenclatura registral es la siguiente: Padrón N.º 50.734, Matricula: 16.613, Orden 742, Matricula registral: Z- 13522, Circunscripción: I, Secc.: C1, Manz. 307B, parcela 3. Compuesto por una superficie de 298.8251 m² según plano de mensura que acompaña.

En este contexto, constato que el recaudo de admisibilidad exigido por el art. 24 de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756/58 se ha cumplido con el plano de mensura que se encuentra agregado al expediente y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en las resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

Respecto a la prueba producida es necesario tener presente que la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, por ello, debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley. A su vez, cabe destacar que en la prescripción adquisitiva se encuentra involucrado el orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.

Ello es así porque la usucapión es una media excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto, debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. Bajo estas directrices sentadas, analizaré las probanzas aportadas a la causa, a fin de meritar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

Así, en el caso concreto el actor sostiene que ejerció la posesión del bien a prescribir desde el año 1993, en forma ostensible, pacífica e ininterrumpida, realizando actos de conservación y mejoras en el inmueble, así como el pago de impuestos y servicios.

Sin embargo, de la prueba rendida en autos surge que el actor no ha poseído el inmueble de manera exclusiva.

De este modo, los testigos ofrecidos por la parte actora: el Sr. Miguel Enrique Ríos y el Sr. Franco Alejandro Arroyos fueron coincidentes en manifestar que el bien de litis fue habitado y poseído de manera conjunta por el actor junto a sus padres y su hermana, desde que tienen conocimiento hasta la actualidad.

Del mismo modo, la inspección ocular realizada en el inmueble corroboró que el actor reside en la vivienda junto a su grupo familiar, verificándose que tanto sus progenitores como su hermana conviven en el inmueble objeto de la litis.

Por lo tanto, se encuentra demostrado que existe una coposesión del inmueble, sin que el actor haya podido acreditar su exclusividad en la posesión, lo cual es un requisito exigido para la procedencia de la usucapión intentada, toda vez que el actor inició la presente acción a título personal.

Cabe recordar que, conforme al art. 1909 del CCyC, la posesión requiere del corpus y del animus domini, pero para la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva también es necesario que quien demanda lo haga en carácter de poseedor exclusivo, o bien, que demande conjuntamente con los demás coposeedores.

En este sentido, tratándose de un bien poseído por el actor conjuntamente con sus padres y hermana, el actor carece de legitimación para accionar de manera individual, ya que los actos

posesorios invocados resultan compatibles con la coposesión ejercida por el grupo familiar, y no con la interversión del título necesaria para excluir a los restantes poseedores.

En consecuencia, aun cuando se encuentra acreditada la ocupación y los actos de señorío ejercidos sobre el inmueble, los mismos no resultan suficientes para demostrar la posesión exclusiva indispensable para el progreso de la presente acción. En definitiva, el Sr. Ángel Leonardo Soria se encuentra en la calidad de coposeedor junto a su núcleo familiar, pero no ha acreditado actos inequívocos de exclusión que lo constituyan en único poseedor animus domini respecto del inmueble.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar la acción de prescripción adquisitiva intentada.

3) Con respecto a las costas, nuestro tribunal supremo sostiene: *“aún cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde no hay un contradictor apersonado sino que el señor Defensor de Ausentes asume dicha representación y donde tampoco cabe esperar que el Ministerio Público se allane a la pretensión -siendo razonable exigir la aportación de prueba acabada del derecho que se alega contra los intereses del ausente, en caso de prosperar la acción-, razones de equidad justifican imponer las costas en el orden causado. Esta solución guarda coherencia con la idea de que la actuación del señor Defensor de Ausentes no genera costas y que las que deriven de la actuación del accionante, deberán ser soportadas por su parte, interesada en la demostración de los presupuestos de la acción entablada. De lo expuesto se sigue que las costas del presente juicio serán soportadas por su orden (art. 105 inc. 1 del CPCC). DRES.: GANDUR – ESTOFAN – POSSE”*. En esta línea, adhiriéndome a lo dispuesto por nuestro tribunal supremo, estimo que las costas deben ser impuestas por su orden, conforme art. 61 del CPCyC.

RESUELVO

1)- NO HACER LUGAR a la presente demanda iniciada por el Dr. Horacio Carbonell, Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la 1º Nom. En representación del Sr. Soria Angel Leonardo, DNI 37.726.042, conforme lo analizado.

2).- COSTAS, corresponde imponer las costas por el orden causado, conforme se considera en el punto 3).-

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 22/09/2025

Certificado digital:
CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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