

Expediente: 1857/16

Carátula: **MARTINEZ IÑIGUEZ JULIA ASUNCION C/ ISASMENDI HNOS. Y CIA. SOCIEDAD COLECTIVA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **23/10/2025 - 00:00**

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

90000000000 - ISASMENDI HNOS. Y CIA. SOCIEDAD COLECTIVA, -DEMANDADO/A

27315885235 - ISASMENDI, RAUL FERNANDO-LIQUIDADOR

90000000000 - MONTENEGRO, LETICIA ENCARNACION-LIQUIDADOR

27341850938 - MARTINEZ IÑIGUEZ, JULIA ASUNCION-ACTOR/A

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación

ACTUACIONES N°: 1857/16



H102325754280

San Miguel de Tucumán, 22 de octubre de 2025.

DATOS DEL EXPEDIENTE:

Caratula: MARTINEZ IÑIGUEZ JULIA ASUNCION c/ ISASMENDI HNOS. Y CIA. SOCIEDAD COLECTIVA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte. N.° 1857/16

Primer Decreto: 18/08/2016

Partes:

- **Demandante (actor):** Julia Asunción Martínez Iñiguez, DNI N.° 10.556.999

- **Abogado del demandante:** Analía Eugenia Zenavilla, M.P. 8944

- **Demandado:** Isasmendi Hnos. Y Cía. Sociedad Colectiva

- **Abogado del Demandado:** Romina Abaca Diambra, M.P.6494

Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación – Centro Judicial Capital de Tucumán

- **Juez: Camilo E. Appas**

SENTENCIA

1. Trámite procesal del Expediente

En fecha 21/06/2016, la letrada Ana Teresa Conca, M.P. 6462, en representación de Julia Asunción Martínez Iñiguez, DNI N.° 10.556.999, inicia demanda por prescripción adquisitiva del inmueble

ubicado en calle 26 S/N, San Pedro de Colalao, Depto. Trancas, identificado con la Matrícula: X-145, padrón 99074, en contra de Isasmendi Hnos. y Cía. Sociedad Colectiva. Expresa que el objeto de la demanda es obtener sentencia que declare la adquisición del dominio del inmueble a su favor por usucapión. En su oportunidad, manifiesta que solicita se ordene la cancelación del dominio del demandado, la inscripción del nuevo dominio a su nombre y la aplicación de las costas al accionado

En fecha 18/8/2016 se dicta primer decreto.

Se realizaron diligencias probatorias, incluyendo oficios a diversas direcciones provinciales para recabar información sobre el inmueble. La Dirección General de Catastro emitió informes de valuación fiscal y el Registro Inmobiliario brindó información sobre el antecedente dominial X-145 y posteriormente se cumplió con el pago de la tasa de justicia.

Por decreto del 31/5/18 se ordena correr traslado de la demanda.

En fecha 16/10/28 se apersona la letrada Analía Eugenia Zenavilla en representación de la actora y solicita apertura a prueba.

En fecha 18/12/18 se agrega informe del Registro Público de Comercio indicando la liquidación de la sociedad lo que motiva el decreto del 20/12/18 que dispone notificar a los liquidadores de la sociedad demandada, Raúl Fernando Isasmendi y Leticia Encarnación Morete Negro.

En fecha 17/02/2023 se apersona Raúl Fernando Isasmendi, DNI N.º 17.074.161, en su carácter de liquidador de Isasmendi Hnos. y Cía. S.C., con el patrocinio letrado de la letrada Romina Abaca Diambra, se notifica espontáneamente de la demanda y se allana a la misma.

Por decreto del 5/3/24 se hace conocer que, en virtud de la acordada 1472/23, el proveyente entenderá en la presente causa.

Mediante proveído de fecha 05/11/263 se abre la causa a prueba fijándose fecha para la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de pruebas, para el día 11/12/2024 a horas 11:00, a realizarse por plataforma Zoom, la que es modificada por decreto del 21/11/24 para el día 20/12/2024 a horas 11:00.

En la fecha prevista, se lleva a cabo la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas a la que asiste la parte actora con su representación letrada, no haciéndolo la parte demandada. En la misma se proveen las pruebas y se deja asentado que el plazo para producción se extenderá hasta el día 6/5/25 fecha prevista para la segunda audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva.

El 06/05/25 se lleva a cabo la Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva de manera presencial donde se toma testimonio de Guanca Gladys y Martínez Graciela, se amplía plazo probatorio por 10 días

Por decreto del 20/05/25 se tiene por cerrado el período probatorio y pasan autos para alegar.

Agregados los autos de la parte actora, se practique planilla fiscal y pasan los autos para resolver por decreto del 24/06/25.

En fecha 07/10/2025 se dispone correr vista a la Sra. Fiscal Civil, quien emite dictamen el día 20/10/2025. Así las cosas vuelven los autos a despacho para dictar sentencia.

2. Argumentos de las partes

Actor

Relata que el inmueble objeto de la litis se encuentra ubicado en la Calle 26 S/N, en la Comuna de San Pedro de Colalao, Departamento Trancas, Provincia de Tucumán. Narra que dicho inmueble posee los siguientes datos catastrales: Matrícula X-145, Padrón: 99074, Matrícula 28495, Circunscripción I, Sección C, Lámina 97 y Parcela 98 W15. Manifiesta que adjuntó el plano de mensura (Nº 69015/14), elaborado en cumplimiento del Artículo 24 de la Ley 14.159, el cual determina una superficie de 295,7071 m²

Expresa que el fundamento de su acción radica en la posesión del inmueble a título de dueña y de manera ininterrumpida desde el año 1980 y que su conducta como propietaria se ha exteriorizado a través del pago continuo de facturas y servicios, entre los cuales se destacan Pagos a la Comuna de San Pedro de Colalao - Oficina Rentas que se extienden desde el año 1980 hasta 1998, correspondientes a la Manzana I, Lote 2, incluyendo rentas, liquidaciones y anticipos, Pagos realizados al Impuesto Inmobiliario con el nuevo padrón desde el año 2014 hasta 2015, Pagos de bimestres que datan desde 1994, con registros continuos de abonos hasta 2013 (con pagos efectuados hasta 2014) a la Cooperativa del Agua, Pagos detallados por periodos desde 1994 hasta 2015 a EDET y pagos registrados desde noviembre de 2010 hasta febrero de 2012 a Telecom. Todo lo cual adjunta como documental.

Acompaña documentación. Cita derecho y jurisprudencia.

Demandado

Se apersona y se allana a la demanda.

3. Pretensiones

La actora, Julia Asunción Martínez Iñiguez, inicia el Juicio de Prescripción Adquisitiva contra Isasmendi Hnos. y Cía. Sociedad Colectiva, sobre el inmueble ubicado en la Calle 26 S/N, Comuna de San Pedro de Colalao, Departamento Trancas Nomenclatura Catastral: Matrícula X-145, Padrón 99074, Matrícula 28495, Circunscripción I, Sección C, Lámina 97 y Parcela 98 W15.

Corrido traslado de la demanda, el Sr. Isasmendi, en su carácter de liquidador de la sociedad, se allana a la misma.

Así las cosas, corresponde analizar la procedencia de la acción a la luz de las pruebas producidas en autos.

4. Derecho Aplicable y Pruebas efectuadas.

a) Derecho aplicable.

En primer lugar, cabe aclarar que debido a la entrada en vigor del CCCN (ley 26.994) desde agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del CC (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

En este sentido, se ha dicho que "el derecho a obtener en juicio que la sentencia se dicte conforme a la ley 'de fondo' vigente a la fecha de trabarse la litis. Este es un punto de ardua discrepancia; consiste en decidir qué ley debe aplicar el juez al sentenciar una causa que, iniciada bajo la vigencia de una norma de fondo, se ve sorprendida durante su pendency por otra norma que sustituye a la anterior. No se trata de leyes procesales aplicables a la tramitación del juicio, sino de las que rigen las pretensiones de las partes. Una fuerte corriente jurisprudencial mantuvo el criterio de que las partes en juicio adquieren derecho, al trabarse la litis, para que la sentencia se dicte en aplicación de la ley en vigor en aquella ocasión, descartando la ulterior que sobreviene entre la litis trabada y la decisión judicial. La Corte Suprema tiene resuelto (sin que a nuestro criterio ello signifique abdicar totalmente del principio expuesto) que las leyes de orden público deben aplicarse a las causas pendientes en tanto la propia ley así lo establezca, y que ello no vulnera derechos adquiridos; o lo que es lo mismo, que las partes en juicio no adquieren derecho a que la causa se falle conforme a la ley vigente al trabarse la litis, si posteriormente y antes de la sentencia firme se dicta otra ley de orden público que determina su aplicación a los procesos en curso" (Bidart Campos, Germán José, Tratado elemental de Derecho Constitucional Argentino, t. I, p. 485, EDIAR, Buenos Aires, 1995).

En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano para evaluar la constitución y efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo su vigencia y el nuevo CCCN para las consecuencias o efectos de esas situaciones aun no producidas, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

b) Pruebas ofrecidas y/o producidas:

Actor:

-Documental: Plano de Mensura N° 69015/14, Informe del Registro Inmobiliario, Recibos y Boletas de Pagos de Impuestos y Servicios, detallados de la siguiente manera: Boletas de la Comuna de San Pedro de Colalao - Oficina Rentas (un total de 31 boletas, que documentan pagos correspondientes a la Manzana I, Lote 2, que datan desde el año 1980 hasta 1998), Boletas del Impuesto Inmobiliario (un total de 20 boletas, que cubren pagos realizados con el nuevo padrón desde el año 2014 hasta 2015), Boletas de la Cooperativa de Provisión de Agua Potable y otros Servicios de San Pedro de Colalao (un total de 76 boletas, que documentan pagos desde 1994 hasta 2013 con pagos realizados hasta 2014), Boletas del Servicio de Luz - Compañía EDET (un total de 79 boletas, que detallan pagos desde 1994 hasta 2015), Boletas de Línea Telefónica - Empresa Telecom (un total de 10 boletas, con pagos registrados desde noviembre de 2010 hasta febrero de 2012), Recibos de Norte Televisora Color (5 recibos)

-Informativa: Se libraron oficios a: 1. EDET, contestado el 3/2/25; 2. TELECOM, contestado el 26/12/24, 3. Cooperativa De Provisión De Agua Potable Y Otros Servicios De San Pedro De Colalao, contestado el 10/02/23; 4. Dirección General de Rentas De Tucumán, contestado el 03/05/2; 5. Catastro Parcelario, no producido y 6. Comuna De San Pedro, contestado el 18/03/25 y 16/05/25.

-Testimonial: Se producen los testimonios de Guanca Gladys Victoria, DNI N.º 16.897.171 y Martínez Graciela Inés, DNI N.º: 11.065.244.

- Prueba de Inspección Ocular: se agrega informe de Inspección Ocular en fecha 25/02/25.

c) Valoración de los hechos controvertidos conforme pruebas.

Asimismo, adelanto que para dar solución al caso planteado efectuaré la valoración de toda la prueba aportada conforme las reglas de la sana crítica, es decir por los principios generales de la lógica, máximas de experiencia que deben guiar en cada caso la apreciación de la prueba y que excluyen la discrecionalidad absoluta de la judicatura, de acuerdo con lo que prescriben los art. 136 CPCCT y art. 3 CCCN. Y, en definitiva, fundaré mi decisión conforme lo dispone el art. 30 de la Constitución Provincial.

5. La prescripción adquisitiva

5.1. Requisitos legales.

El CCCN define a la "usucapión" como el modo por el cual el poseedor de una cosa adquiere un derecho real sobre ella durante el tiempo fijado. De ello se colige que la prescripción adquisitiva es un modo de adquisición originario de derechos reales principales que se ejercen por la posesión (cf. arts. 1897 y 2565 CCCN).

Sobre esto, enseña Alterini que "la posesión exigida por la norma será aquella que se identifique con el derecho real que se pretenda adquirir". (ALTERINI, Jorge H., Código Civil y Comercial Tratado Exegético, 3º edición, Editorial La Ley, Tomo IX - Plataforma proview)

Cabe señalar, entonces, que para que se adquiriera la posesión debe existir en cabeza de quien la detente el corpus y el animus domini; este último elemento está representado por una posesión a título de dueño; en este sentido, debe comportarse como si fuera el verdadero propietario, esto es, sin reconocer en otra persona el derecho de propiedad, aun cuando carezca de derecho para ello. (KIPER, Claudio y OTERO, Mariano C., Prescripción adquisitiva, 1ra Ed., Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 2021, página 110).

En este marco, la posesión exigible para usucapir, en cualquiera de sus clases, debe ser ostensible y continua (cf. art. 1900 CCCN). También debe ser ininterrumpida por el plazo que establece la ley.

Se puede advertir al respecto que no dice que debe ser “pública”, (lo que implicaría pensar que sea conocida o ser conocida por el titular contra quién se prescribe), sino que debe ser “ostensible”, imponiéndose así que la posesión sea conocida o pueda ser conocida por todos los terceros, incluso por los terceros interesados de buena fe, eludiendo además el vicio de la clandestinidad posesoria (art. 1921 CCCN) (Cf. ALTERINI, Jorge H., ALTERINI, Ignacio E., ALTERINI M. Eugenia, Tratado de los Derechos Reales, Editorial La Ley, Tomo I, Plataforma Proview).

La "continuidad" apunta a que la posesión debe extenderse durante todo el tiempo previsto por la ley para que opere la mutación jurídico real. Para facilitar la prueba de la duración de esa relación real, se establece una presunción de continuidad mediante la cual si el poseedor actual prueba haber ejercitado la posesión con anterioridad, se presume que la mantuvo durante el tiempo intermedio (art. 1930 CCCN). (Cf. ALTERINI, Tratado... ob. Cit.).

Con relación a que sea ininterrumpida, esto significa que no haya interferencias de parte de terceros en el goce de la posesión”. Así como la continuidad depende -en principio- del propio poseedor, la interrupción puede ser causada por el propio poseedor, o por terceros.

A estos requisitos generales de la posesión ostensible, continua e ininterrumpida (artículo 1900 CCCN), se suma el “tiempo”.

De los artículos 1898 y 1899 CCCN puede colegirse que el tiempo necesario por el que debe extenderse la posesión para la prescripción adquisitiva dependerá de 2 circunstancias: que la cosa sea mueble o inmueble; y de la existencia de buena fe y justo título, o no. En ese sentido, si la cosa es inmueble, como el caso de autos, dependerá si se adquirió con justo título y buena fe o no. En el primer supuesto, se requiere que la posesión (con los caracteres ya indicados) se extienda por el término de diez años. Ante la ausencia de justo título o buena fe, la posesión deberá extenderse por veinte años.

Entonces queda claro que para la procedencia de la prescripción adquisitiva el requirente deberá probar su posesión ostensible, continua e ininterrumpida durante el plazo exigido por la ley.

5.2 La prueba de dichos requisitos.

Señala Kiper que “la comprobación de los extremos exigidos por la ley para ello debe efectuarse de manera insospechada, clara, cabal y convincente. Dadas las especiales características de este proceso, se considera que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de la adquisición de dominio por ese modo -en el caso se produjo prueba testimonial, pericial y comprobación del estado del terreno-, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja, resultando de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que aisladamente no hacen prueba por sí mismas, pero consideradas en conjunto llevan al juzgador a un pleno convencimiento” (KIPER, ob. cit., página 357).

La exigencia legal de prueba compuesta debe permitir determinar certeramente el cumplimiento de los requisitos legales exigidos para que prospere la acción. En consecuencia, las pruebas deben ser valoradas en forma conjunta y merituada unas con otras y entre sí a los efectos de poder llegar a determinar la realidad de los hechos.

Resulta relevante en este punto acreditar la realización de actos materiales que resulten idóneos o que permitan inferir la existencia de la posesión, extremo que incide sobre los elementos de la usucapión. Al respecto, el CCCN efectúa una enumeración de aquellos actos que cumplen tal objetivo, disponiendo en su artículo 1928 que “Constituyen actos posesorios sobre la cosa los siguientes: su cultura, percepción de frutos, amojonamiento o impresión de signos materiales,

mejora, exclusión de terceros y, en general, su apoderamiento por cualquier modo que se obtenga”.

A la luz de lo expuesto es que se valorará la prueba acompañada y producida.

6. Análisis de la petición

Despejado lo anterior, corresponde entrar a examinar los elementos probatorios ofrecidos por la parte actora, a fin de determinar si ellos conforman en su conjunto la prueba compuesta, exigida para receptar en forma favorable esta excepcional forma de adquisición del dominio, recordando sobre esta cuestión que los jueces no se encuentran obligados a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquellas conducentes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido. (Cf., por todos, CS Fallos, 258:304; 262: 222; 263:30; y Santiago Carlos Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado, anotado y concordado", t. I, Astrea, Bs. As. 1971, pp. 277/278).

La actora asevera que ejerce la posesión del inmueble a título de dueña, de manera pública, pacífica, exclusiva, continua, ininterrumpida y con animus dominis, desde principios de febrero de 1980. Para sostener ello, acompaña recibos de diferentes servicios que abarcan el periodo que menciona como así también el plano de mensura donde hace constar las medidas de su terreno a prescribir, por ser el mismo parte de una mayor extensión.

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

Para ello, me valgo en primer lugar, de la prueba documental, entre las que destaco las boletas de luz de EDET siendo la más antigua a su nombre y abonada de fecha 17/01/1994 lo que constituye un indicio fuerte de la época en que se inició la relación de poder entre el sujeto y la cosa.

Desde luego que deben existir otras evidencias en la causa, pero en tanto demuestra la intención de adquirir el inmueble sobre el que recae la litis, debe ser valorado como coadyuvante de un cuadro probatorio general que crea convicción respecto de lo afirmado en la demanda.

Asimismo, acompaña facturas del servicio de Agua de la Cooperativa de provisión de Agua Potable y Otros Servicios que abarcan periodos desde 20/07/1997 hasta 13/01/2014. Adicionalmente, del informe remitido por la empresa en fecha 10/02/2025, indica que la cuenta número 00722 figura a nombre de la señora MARTINEZ IÑIGUEZ JULIA ASUNCION, quien abona el servicio en dicha institución desde el 4° período del año 1996.

Los documentos mencionados precedentemente dan cuenta del pago efectuado por el actor, de servicios que se encuentran a su nombre, para el domicilio objeto de la litis, y que se remonta a más de 20 años. Sin dudas, estos instrumentos constituyen una exteriorización del animus domini de la poseedora, Sra. Martínez, que, valorada de forma integral con el resto de la prueba obrante en autos, a la que complementan, crean convicción sobre la existencia de la posesión invocada en la demanda.

Igualmente, adjunta facturas de pago de impuestos del registro inmobiliario por los períodos 2014 y 2015 como también de la Comuna de San Pedro de Colalao a nombre Nicolas Martínez Almerich que datan de diferentes periodos desde el 25/08/1981 al 22/02/1999 y de Norte Televisora Color a nombre de esta misma persona, de 06/02/1999, 12/01/1999 y 05/02/1999.

Al respecto se tiene dicho que: “Reviste también singular relevancia la prueba constituida por el pago de impuestos, tasas y contribuciones, aunque cabe recordar que ellos han dejado de constituir un requisito ineludible a los fines de la usucapión, por lo que su falta de pago no basta para rechazar la acción en tanto exista prueba compuesta que justifique la procedencia de la pretensión... Aunque luego de la reforma introducida por el Decreto-Ley 5756/58 a la Ley 14.159, el acompañamiento de los comprobantes respectivos ya no constituye un recaudo de procedencia de la demanda, a tal documentación se le sigue asignando legalmente una marcada importancia convictiva; puesto que el inciso c) del art. 24 de dicha ley dispone que "... Será especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión...". Es que, no se pagan impuestos, tasas o contribuciones de un bien o bienes que no estén destinados al uso y goce de quién los abona, por lo que de ellos se puede

inferir el "animus domini" del poseedor que los paga. Entonces, el pago de impuestos constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Al respecto, vale aclarar que a tal efecto resulta innecesario que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario". - (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3, RAMIS LUIS ANGEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA, Nro. Sent: 701 Fecha Sentencia 28/12/2017).

En este contexto, adquiere singular relevancia la prueba de inspección ocular llevada a cabo el 25/02/25 en el Barrio San Ramón, Manzana 1, Lote 2 (Calle 26 S/N), detallo la existencia de actos materiales de ocupación (*corpus posesorio*) y mejoras, conforme a lo dispuesto por el Artículo 1928 del CCCN. En dicha oportunidad, el funcionario judicial constató que el inmueble es un terreno de aproximadamente 10 metros de frente por 30 metros de fondo, delimitado con pirca de piedras en su frente y un lindero con verjas. Se encontró edificada una vivienda de material con revoque. Detalla que la vivienda original es de antigua data y consta de porche, cocina-comedor, baño, dos dormitorios, lavadero en la galería posterior. En el contrafrente se encuentra una construcción de más reciente edificación (una habitación con un baño y termotanque para provisión de agua caliente). La propiedad cuenta con servicios de energía eléctrica, agua potable y Direct TV. Entre las construcciones existe un asador y una habitación chica para guardar cosas.

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

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

Tengo además que, los testimonios brindados por las testigos ofrecidas fueron concordantes respecto a la naturaleza de la posesión ejercida por la actora. Por su parte, la testigo Guanca Gladys Victoria, manifestó conocer a la actora desde hace 27 a 30 años. Afirmó que la señora Julia dispone de la casa "como si fuera la dueña. Ella es la dueña, para mí ella es la dueña, porque yo siempre la he visto ahí, he estado ahí toda la vida". Declaró que la ocupación fue continua, pacífica y pública. Además, confirmó la existencia de la casa desde hace mucho tiempo.

La testigo Graciela Inés Martínez indico que la Sra. Martínez ejerce la posesión "desde que yo voy a San Pedro y que la veo a ella en la casa, digamos, este, calculo que será por el año 80". Expreso que la actora se comporta como propietaria y que siempre ha estado ahí toda la familia. Afirmó que siempre han estado cuidando la casa de manera continua, pacífica y pública.

Todo lo que da cuenta de la continuidad de la actora en el ejercicio de actos posesorios sobre el inmueble objeto de la litis.

Así las cosas, del análisis integro de la prueba documental, informativa (pagos de servicios desde 1994 y rentas desde 1980), la prueba testimonial (confirmando la posesión pública y pacífica a título de dueña por más de 20 años), y la inspección ocular (acreditando el *corpus* mediante construcciones, servicios y mejoras), cumple con la exigencia de la prueba compuesta y demuestra que la Sra. Martínez Íñiguez ha ejercido la posesión ostensible, continua e ininterrumpida, con *animus domini*, por un plazo superior al legalmente requerido de veinte años.

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

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

Atento a que la presente sentencia es dictada bajo la vigencia del Código Civil y Comercial, el cual dispone en su art. 1905 que "La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo" es que tengo cumplido dicho plazo y producida la adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de la litis por parte del accionante, en fecha 17/01/2014. Ello por cuanto es la boleta a nombre de la actora más antigua obrante en la documentación original acompañada en autos que corresponde a EDET de fecha de emisión 06/01/1994, abonada en la fecha mencionada 17/01/1994).

En mérito a todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por MARTINEZ IÑIGUEZ JULIA ASUNCION, DNI N° 10.556.999, y declarar adquirido por usucapión el inmueble que según Plano de Mensura N° 69.015/14 se encuentra ubicado en calle 26 S/N, Comunidad de San Pedro de Colalao, Departamento Trancas, Provincia de Tucumán; y cuya nomenclatura catastral para el mismo inmueble es: Circunscripción I, Sección C, Lámina 97, Parcela 98 W15; Padrón N° 2014069015; Matrícula N° 28495; Matrícula Registral X-145, que se encuentra dentro de una mayor extensión.

7. Costas.

Con respecto a las costas, si bien como principio debieran ser impuestas a la parte demandada que ha resultado vencida, por ser ley expresa (artículos 60 y 61 del CPCCT), estimo prudente imponer las mismas respecto del demandado por el orden causado, por haber formulado allanamiento a la pretensión en su primera presentación

8. Honorarios

Entrando en estudio para regular honorarios, considero que el presente caso se encuentra encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la Ley N° 5480, por lo que corresponde diferir la misma para la oportunidad en que exista en autos base cierta al efecto.

Por ello,

DECIDO

I. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por **MARTINEZ IÑIGUEZ JULIA ASUNCION, DNI N° 10.556.999**, y declarar adquirido por usucapión el inmueble que según Plano de Mensura N° 69.015/14 se encuentra ubicado en calle 26 S/N, Comunidad de San Pedro de Colalao, Departamento Trancas, Provincia de Tucumán; y cuya nomenclatura catastral para el mismo inmueble es: Circunscripción I, Sección C, Lámina 97, Parcela 98 W15; Padrón N° 2014069015; Matrícula N° 28495; Matrícula Registral X-145, que se encuentra dentro de una mayor extensión.

II. FIJAR como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva el **17/01/2014**.

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

IV. OFICIAR, oportunamente, a la Dirección General de Catastro a efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N°69545/2014, y emita certificado catastral, remitiendo copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de esta sentencia y ofíciase al Registro Inmobiliario a los fines de su inscripción.

V. COSTAS, conforme a lo considerado.

VI. DIFERIR honorarios para su oportunidad.

DR. CAMILO E. APPAS

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION

OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

CMGZ

Actuación firmada en fecha 22/10/2025

Certificado digital:

CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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