

Expediente: 560/22
Carátula: ALONSO CELIA SUSANA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC
Tipo Actuación: FONDO
Fecha Depósito: 27/12/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20243490570 - ALONSO, CELIA SUSANA-ACTOR
900000000000 - CORONEL, JOSE LUIS-HEREDERO DEMANDADO
900000000000 - CORONEL, NANCY-HEREDERO DEMANDADO
900000000000 - CORONEL, FABIAN NESTOR-HEREDERO DEMANDADO
900000000000 - CORONEL, NORA MABEL-HEREDERO DEMANDADO
900000000000 - CORONEL, YEFRIN EMANUEL-HEREDERO DEMANDADO
900000000000 - CORONEL, PABLO-HEREDERO DEMANDADO
900000000000 - CORONEL, SUSANA DEL VALLE-HEREDERO DEMANDADO
900000000000 - CORONEL, ZULEMA ANTONIA-HEREDERO DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 560/22



H20901800587

JUICIO: ALONSO CELIA SUSANA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 560/22.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 26 de diciembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia los autos del epígrafe, de cuyo estudio,

RESULTA:

1.- Que en fecha 17/11/2022 se presenta la Sra. CELIA SUSANA ALONSO, DNI N° 5304850, domiciliada en calle Pedro Riera sin número de la localidad de Rumi Punco, depto. La Cocha, e inicia demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble sito en Rumi Punco, departamento La Cocha, provincia Tucumán de una superficie de 1452.2184 m2, comprendido dentro de los siguientes linderos: al norte: con propiedad de Estela Graneros y calle Fernando Riera, al sur: con propiedad de Blanca de Robín, al oeste: con inmueble de Olga Graneros de Seco, y al este: con propiedad de Mirta Vergara. Que en la Dirección General de Catastro de la provincia de Tucumán se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: padrón n° 93000, sección B, circunscripción I, parcela 990, lote 480, matrícula catastral n°39459 y que desconoce la inscripción en el Registro Inmobiliario.

Señala que dicho inmueble se encuentra descripto en el plano de mensura n° 85.785/22, expediente n°2022017836 del 01 de septiembre de 2022; y que está compuesto de las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 37,11 metros, del punto 2 al 3: 20,16 metros, del punto 3 al 4: 27,18 metros, del punto 4 al 5: 6,64 metros, del punto 5 al 6: 2,90 metros, del 6 al 7: 15,58 metros, del 7 al 8: de 45,33 metros, del 8 al 1: 31,10 metros.

En cuanto a los hechos indica que ejerce la posesión a título de dueña exclusiva sobre el inmueble en cuestión desde hace más de 30 años a la fecha de iniciación de este juicio. Que recibió la posesión por donación que le hiciera su antecesor señor Ernesto Fernández en fecha 15/6/1994, que el instrumento fue intervenido por el juez de paz de Rumi Punco, y por la Dirección de Rentas de Tucumán. Que se ha comportado como dueña absoluta y exclusiva del inmueble de litis realizando diversos actos jurídicos y de hecho que revelan el ánimo de tener para si la cosa inmueble.

Señala que se ha ocupado de la administración del lote, desmalezamiento, pago de impuestos por ante la Dirección de Rentas de la Provincia, en la comuna de Rumi Punco; que lo ocupa desde hace más de 40 años a la fecha como dueña; siendo dicha posesión ejercida de manera pública, pacífica, continuada, ininterrumpida.

Afirma que además de lo manifestado más arriba, está cumpliendo con el requisito formal establecido en el artículo 24 inciso b de la ley 14.159 (de orden público) al acompañar a esta demanda el plano de mensura aprobado por la Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán.

Cita el derecho aplicable, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda.

2.- Solicitados los informes de ley, en fecha 27/12/2022 la Dirección General de Catastro - área inmuebles fiscales, informa que el inmueble con Padrón n° 93.000, informa que el inmueble de litis no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán. En igual fecha la Dirección General de Catastro indica que el inmueble se encuentra empadronado a nombre de Ignacio Zelaya; y que existen planos de Prescripción Adquisitiva n° 36757/2001, a nombre de Alonso Celia Susana y José Manuel Coronel, y plano N° 85785/2022 a nombre de Celia Susana Alonso.

En fecha 17/02/2023 se adjunta informe emitido por la comuna de Rumi Punco, del que surge que el inmueble de litis se registra a nombre de Ignacio Zelaya.

En fecha 27/12/2022 el Registro Inmobiliario indica que no se inscribió la anotación preventiva de litis ordenada por carecer de antecedente de dominio y en fecha 19/12/2022 se ordena la instalación y mantenimiento de un cartel indicativo.

En fecha 17/05/2023 el Registro Inmobiliario informa que el padrón N°93.000 no corresponde a un antecedente registral conforme su índice de titulares de dominio en formación.

3.- Continuando con los trámites correspondientes, en fecha 31/08/2023 la Cámara Nacional Electoral informe el domicilio de Ignacio Zelaya, por lo que es notificado de la presente mediante cedula N° 478.

En fecha 20/05/2024, se realizar una inspección ocular tendiente a constatar si existen herederos del Sr. José Manuel Coronel, DNI N° 7024503, que según surge del informe remitido por la Cámara Nacional Electoral se domiciliaba en Rumi Punco S/N, fallecido el 17/04/2002; el 28/05/24 se efectúa la misma de la que surge que son 8 los herederos del nombrado: Nancy, Nora Mabel, Néstor Fabián, Yefren Manuel, Zulema Antonia, Susana del Valle, Pablo y José Luis Coronel; por lo que mediante cedula N°281, 282, 283, 248, 285, 286, 287 y 288 se corre traslado de la presente

demanda a los mismos, sin que estos se hayan apersonado en autos.

5.- En fecha 31/10/24, el Fiscal Civil estima debidamente integrada la litis.

Por decreto del 07/11/24 se abre la causa a pruebas.

En fecha 11/02/2025 se realiza la primera audiencia en el marco de la oralidad del proceso civil; la parte actora ofrece prueba: 1) Documental, 2) Informativa, 3) Inspección ocular, y 4) testimonial.

El 30/04/2025, se realiza la segunda audiencia, donde se produjo la prueba testimonial, y la parte actora efectuó alegato.

En fecha 02/09/2025 presenta dictamen el Sr. Fiscal Civil sobre el fondo de la cuestión, y el 04/09/2025 fueron llamados los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad.

El actor intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descripto en las resultas mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el Plano de Mensura adjuntado en autos, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los Resultas de esta resolución.

Los accionados por su parte, no contestan demanda. Por lo que debe tenerse en cuenta que su falta de responde influye sobre la valoración de los dichos de la actora, ya que los mismos no fueron -en ningún momento-, negados por los demandados. Es decir, que habiendo tenido la posibilidad de expedirse en contra de la procedencia de la pretensión del actor, los accionados guardaron silencio, aún ante la circunstancia de que esa actitud devenga en un reconocimiento tácito.

En este sentido, cabe recordar el adagio romano, contenido en un texto de Paulo, el cual reza: "QUI TACET, NON UTIQUER FATETUR, SED TAREM VERUM EST, SUM NON NEGARE (El que calla, ciertamente que no confiesa, pero, sin embargo, es verdad que no niega)". (Citado por Isidoro H. Goldenberg y Roberto M López Cavana, en "Silencio y Seguridad Jurídica (J. A.1993, III, P.895 Y SS.).

De igual modo, Lino Palacio, con criterio que comparto, tiene dicho que: "si la totalidad de la prueba apta para resolver el litigio reviste carácter documental, y el demandado se abstuvo de contestar la demanda... el silencio adquiere fuerza de admisión, y, en consecuencia, siempre que la pretensión sea ajustada a derecho, ella debe ser acogida". (Lino Palacio, Derecho Procesal Civil, t. VI, p. 171).

Claro está, que es necesario comprobar que los elementos aportados por la actora, son procedentes a los fines de verificar si le asiste razón, ya que para que se pueda tener por confeso al demandado, teniendo en cuenta el silencio guardado por ellos, es necesario verificar que los elementos probatorios arrojados por la actora, sean acorde a lo peticionado por ésta.

Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la presente acción incoada.

II.- Legislación aplicable.

Cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que: "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas

leyes, contado desde el día de su vigencia" (art. 2537 CCC). Por lo tanto, invocando el actor en el presente caso la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época.

III.- Hechos a acreditar para la procedencia de la acción.

Corresponde entonces entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. Al actor le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, el corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como animus rem sibi habendi, o animus domini, o animus possidendi, o animus dominantis.

IV.- Animus domini.

Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza "ánimus domini", es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapición, quien alega que posee en el plazo y con el "ánimus domini" puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos.

Respecto del animus domini, el mismo intenta ser acreditado mediante:

- Copia de constancia donde el Sr. Ernesto Heraclio Fernández, M.I.N 7016839, cede a título de donación, a la actora una fracción de terreno ubicado en Rumi Punco que mide 42 m de frente, de este a oeste, 25 m, del lado este, 18.30, del oeste y 34 m, del lado sud; de fecha 15/06/1994.

-Plano de mensura N° 85.785/22, expte: 2022017836, para Juicio de Prescripción Adquisitiva a nombre de Celia Susana Alonso.

Si se tiene en cuenta la cesión efectuada a la actora por parte del Sr. Fernández, la misma se remontaría al año 1994, lo que podría evidenciar una prolongada relación fáctica con el inmueble. No obstante ello, estas probanzas serán analizadas en conjunto con el resto del plexo probatorio a los fines de verificar la configuración del animus domini invocado.

V.- Corpus posesorio.

Siguiendo el análisis de la demanda. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2.384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

Respecto del corpus posesorio se puede acreditar mediante Inspección ocular, informe vecinal y declaraciones testimoniales.

Conforme surge de la inspección ocular efectuada en autos en fecha 06/03/2025, el Juez de Paz constituido en el inmueble de indica que “siendo atendido por la Sra. Alonso, Celia Susana DNI N°5304850, el inmueble en buen estado de conservación. La Sra. Alonso nos manifiesta que vive con Coronel Yefrin (hijo) y su esposa Romina, Vivanco y su hijo menor de ambos, y Pablo Coronel (hijo) no vidente. Linderos actuales: norte entrada callejón, la Sra. Estela Graneros; este: Olga Graneros; sur: Eduardo Robín; este: Coronel Natalia. Dicha vivienda está compuesta por un comedor, cocina, dos dormitorio, un baño, un garaje para auto en la parte trasera de la vivienda, fondo con plantas frutales, cerrado a su alrededor, con alambre. Entrevistado a la Sra. Noelia Coronel y consultado a la vecina colindante quien corrobora que la Sra. Celia Alonso, siempre vivió en ese domicilio; a quien reconoce como única dueña a la Sra. Alonso, Celia desde hace ya más de 40 años y nos manifiesta que no sabe de otros problemas con anterioridad.

De ello entonces surge que la vivienda construida en el inmueble se encuentra en buen estado de conservación, que en el mismo vive la actora con dos hijos, la esposa de uno de estos y el hijo; que el mismo se encuentra cercado con alambres, y se pusieron plantas frutales. Consultada una vecina del lugar, ésta reconoce como única dueña del inmueble de litis a la actora, desde hace más de 40 años.

En este sentido la jurisprudencia señala que: “De igual forma se destaca que la medida inspección ocular con informe vecinal sobre el inmueble objeto de la litis atiende a que el instituto de la prescripción adquisitiva -en tanto modo de adquirir un derecho de propiedad, u otros derechos reales, por el transcurso del tiempo- tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.; motivo por el cual se juzga necesaria su realización”.- Dres.: Bejas - Ibáñez - Cámara Civil Y Comercial Común - Sala 3 - Autos: “Amaya Segundo Oscar vs. Cano Manuel Avelindo s/ Prescripción Adquisitiva” - Nro. Sent: 454 - Fecha de Sentencia: 27/08/2015.

Asimismo, se produce prueba testimonial, donde declaran los siguientes testigos:

Severo Casimiro, declara que conoce el inmueble porque vive en la misma calle, conoce que hace más de 30 o 40 años que le pertenece a la actora porque era cónyuge del Sr. José Manuel Coronel y ha quedado ahí, vive con dos hijos de ella ahí, y la esposa de uno de ellos. Indica que el inmueble al norte colinda con Estela Graneros, al sur con Blanca de Robín, al este con Mirta Bergara y al oeste con Olga Graneros, aproximadamente tiene 1500 m² cuadrados de extensión; que el inmueble tiene una casa de dos dormitorios, una galería y un garaje, y el resto plantas frutales, flores, cítricos; que sabe que eso plantó el esposo de ella hace mucho, hace más de 20 años más, que dichas plantas son limonero, palta, naranjo, mandarina. Que la actora se encuentra hace 35 años o más en el inmueble.

Miguel Antonio Orellana manifiesta que en la entrada tiene un pasaje para la casita de ella, que tiene dos dormitorios, también tiene un horno, plantas de naranjo y mandarina al fondo; que no conoce la extensión del inmueble; que ellos viven hace más de 25 años que ha conocido ahí; que vive con el hijo, su Sra. y Pablo. Cuando se le pregunta quienes piensa el que son los dueños, responde que eso era de Fernández y que él cree que este le donó a la actora; luego se le pregunta a quienes ve como poseedores, responde a Celia, a ella de hace mucho tiempo; como actos materiales que el haya visto, señala que la casa que han hechos ahí. Asimismo, describe los linderos del inmuebles, sur: Blanca Robín, este: Mirta Bergara, norte: Graneros y al oeste: Olga Graneros; que él sabe porque los conoce de hace mucho tiempo que viven ahí.

De las declaraciones testimoniales de Severo Casimiro y Miguel Antonio Orellana surge, de manera coincidente, que la actora habita el inmueble desde hace muchos años (por lo menos 25 años), junto

a integrantes de su familia; describen la existencia de una vivienda, así como la presencia de plantas frutales, reconociendo el primer testigo que fueron plantadas por el esposo de la actora hace muchos años; y coinciden también en la identificación de los linderos del inmueble, al norte con Graneros, al sur con Blanca Robín, al este con Mirta Bergara y al oeste con Olga Graneros, manifestando conocer estos extremos por vivir en la zona.

De todo lo expuesto, se desprende que lo observado por el Sr. Juez de Paz coincide con las declaraciones de los testigos y con los hechos relatados por la actora en la demanda, en cuanto a los actos posesorios ejercidos efectivamente por ésta en el inmueble de litis.

VI.- Conclusión.

De la toda la prueba vertida en el expediente, esto es, documentación adjunta, inspección ocular, y declaraciones testimoniales, puede concluirse que ha quedado demostrada la posesión de la actora, quien posee las tierras hace más de 25 años por lo menos.

Asimismo, está acreditado que la actora ejerció verdaderos actos posesorios en el inmueble de litis, los cuales se verifican mediante las pruebas aportadas que refieren a la construcción de la vivienda, su mantenimiento, cercado perimetral, plantación de árboles frutales, entre otros.

Por lo considerado, coincidiendo con lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil y las constancias de autos es que entiendo que corresponde hacer lugar a la demanda presentada por la Sra. Celia Alonso, pues es quién ejerce la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo superior a veinte años sobre el inmueble objeto de este juicio.

Por último, a fin de dar cumplimiento con la disposición del art. 1905 del CCCN, se declara que la adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble a favor de la Sra. Alonso se produjo en fecha 15/06/2014.

VII.- Costas.

En cuanto a los demandados Sres. Nancy, Nora Mabel, Néstor Fabián, Yefren Manuel, Zulema Antonia, Susana del Valle, Pablo y José Luis Coronel, se les imponen las costas en virtud del principio objetivo de la derrota en juicio (art. 61 del CPCCT).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que la Sra. **CELIA SUSANA ALONSO**, DNI N° 5304850, ha adquirido por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado en Rumi Punco, departamento La Cocha, provincia Tucumán de una superficie de 1452.2184 m², comprendido dentro de los siguientes linderos: al norte: con propiedad de Estela Graneros y calle Fernando Riera, al sur: con propiedad de Blanca de Robín, al oeste: con inmueble de Olga Graneros de Seco, y al este: con propiedad de Mirta Vergara. Que en la Dirección General de Catastro de la provincia de Tucumán se identifica con la siguiente nomenclatura catastral: padrón n° 93000, sección B, circunscripción I, parcela 990, lote 480, matrícula catastral n°39459; descripto en el plano de mensura n° 85.785/22, expediente n°2022017836 del 01 de septiembre de 2022; y que está compuesto de las siguientes medidas: del punto 1 al 2: 37,11 metros, del punto 2 al 3: 20,16 metros, del punto 3 al 4: 27,18 metros, del punto 4 al 5: 6,64 metros, del punto 5 al 6: 2,90 metros, del 6 al 7: 15,58 metros, del 7 al 8: de 45,33 metros, del 8 al 1: 31,10 metros. En contra de los Sres. Nancy Coronel, Nora Mabel Coronel, Néstor Fabián Coronel, Yefren Manuel Coronel, Zulema Antonia Coronel, Susana del Valle Coronel, Pablo Coronel y José Luis Coronel. En atención a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del

derecho real de dominio se produjo en fecha 15/06/2014. Se hace constar que el inmueble prescripto no posee antecedente dominial por lo que la presente se trata de una inscripción originaria.

II.- COSTAS, a los vencidos conforme lo considerado.

III.- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

IV.- OPORTUNAMENTE, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art. 254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 26/12/2025

Certificado digital:

CN=HEREDIA Maria Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

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