Expediente: **574/14**
Carátula: **AVILA ROBERTO, AVILA TOMAS Y AVILA BEATRIZ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **22/10/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20243490570 - AVILA ROBERTO, -ACTOR
20243490570 - AVILA, TOMAS-ACTOR
90000000000 - VERA, DOMINGO-DEMANDADO
20243490570 - AVILA, BEATRIZ-ACTOR
90000000000 - VERA, ANTONIO, -DEMANDADO
30716271648834 - GRANEROS, DOMINGO-DEMANDADO
30716271648834 - VERA, AURELIA ROSA-DEMANDADO
90000000000 - ALLOSA, TIMOTEO-DEMANDADO
30716271648834 - DOMINGUEZ, INES-DEMANDADO
30716271648834 - VERA, JOSÉ JUSTO-DEMANDADO
30716271648834 - SERRANO, JUAN-DEMANDADO
90000000000 - SERRANO, JULIA ARGENTINA-DEMANDADO
30716271648834 - RUIZ, PETRONA-DEMANDADO
30716271648834 - JAIME DE VERA, ANGELICA-DEMANDADO
30716271648834 - SERRANO, PEDRO TOMAS-DEMANDADO
90000000000 - SERRANO AVILA, ROBERTO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2 - CJC

ACTUACIONES N°: 574/14

H20901786341

JUICIO: AVILA ROBERTO, AVILA TOMAS Y AVILA BEATRIZ s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 574/14.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

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

Concepción, 21 de Octubre de 2025.-

Resulta que:

1.- A pàgs. 2/5 se adjunta demanda presentada por Roberto Ávila DNI N° 25.326.324, Tomás Ávila DNI N°26.224.124 y Beatriz Ávila DNI N°27.454.814, quienes promueven juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en la localidad de Bajastine, Departamento de La Cocha, Prov. de Tucumán. Identificado con Padrón Catastral N° 92707. Linda al Norte con propiedad de Carrazana; al Este con Ruta Nacional 38, al Sur con Sucesión de Tomas Serrano; al Oeste con

cerro El Potrerillo. Al inmueble le fue asignada la Matrícula G-330

Manifiestan que ejercían posesión sobre el inmueble desde hace 20 años a la fecha de iniciación de este juicio. .

Señalan que se han comportado como dueños absolutos y exclusivos del inmueble de litis realizando diversos actos jurídicos y de hecho que revelan el ánimo de tener para si la cosa inmueble.

Expresan que entre dichos y actos a solo título ejemplificativo se ha ocupado de la administración de lote, desmalezamiento de alambrados, reparación de cerca perimetral, pago de impuestos por ante la Dirección de Rentas de la Provincia, celebración de contratos de arriendo, fijación de su vivienda, constitución de dominio postal, asiento de sus negocios, etc.

Continúan diciendo que desde hace más de veinte años a la fecha, mantienen y conservan la posesión del inmueble, siendo la misma ejercida de manera pública, pacífica, continuada e ininterrumpida.

Expresan que además de la cuestión de hecho señalada, por razones de orden pública y seguridad jurídica y no tan solo ateniendo el legítimo interés que tienen, solicitan se haga lugar a la demanda de prescripción adquisitiva. Que a tales efectos acompañan documentación original.

2.- A págs. 62 la parte actora amplía la demanda solicitando la prescripción veinteñal del inmueble ubicado en la localidad de Bajastine, Dpto. La Cocha, Pcia. de Tucumán; identificado con: PADRÓN CATASTRAL N° 90.939, Mat. 66.384, Orden 7, Circ. I, Secc. B, Lám. 465, Parcela 701 b; PADRÓN CATASTRAL N° 91.401, Mat. 66.390, Orden 13, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 711; PADRÓN CATASTRAL N° 92.562, Mat. 66.389, Orden 12, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 712; PADRÓN CATASTRAL N° 92.563, Mat. 66.394, Orden 18, Circ. I, Secc. B, Lám. 465, Parcela 707; PADRÓN CATASTRAL N° 92.706, Mat. 66.388, Orden 11, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 713; PADRÓN CATASTRAL N° 92.707, Mat. 66.395, Orden 109, Circ. I, Secc. B, Lám. 465, Parcela 719; PADRÓN CATASTRAL N° 92.721, Mat. 66.387, Orden 10, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 704; PADRÓN CATASTRAL N° 992.889, Mat. 66.392, Orden 15, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 709; PADRÓN CATASTRAL N° 92.892, Mat. 66.391, Orden 14, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 710; PADRÓN CATASTRAL N° 92.893, Mat. 66.393, Orden 16, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 708; PADRÓN CATASTRAL N° 92.894, Mat. 66.394, Orden 17, Circ. I, Secc. B, Lám. 465, Parcela 706. Cuyos linderos son: al Norte con propiedad de Gaspar Hoffman, Victor Rearte, Sucesión de José Justo Vera, Américo Mario Vera, Sucesión de Domingo Vera, al Este con ruta nacional N° 38, al Sur con Sucesión de Pedro Tomás Serrano y con José Antonio Linares, al Oeste con cerro El Potrerillo, Miguel de La Orden, María del Valle Gimenez y Ramón Esteban Carrizo. Al inmueble le fue asignado la Matrícula G-339 siendo sus titulares catastrales: José Justo Vera, Domingo Vera, Pedro Tomás Serrano, Julia Argentina Serrano, Sucesión de Petrona Ruiz, Domingo Graneros e Inés Dominguez.-221.

3.- De págs.66 a 155 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, al Registro Inmobiliario, al Sr. Director de Catastro de Área de Inmuebles Fiscales, a la Comuna Rural con Jurisdicción en Bejastine, con sus respectivos informes.

Atento a los resultados de dichos informes, se ordena citar por Edictos a Pedro Tomás Serrano y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio.

4.- A págs.218 se apersona el Dr. Horacio Carbonell, Defensora Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo I° Nominación en el carácter de Defensor de Ausentes por Pedro Tomás Serrano y

contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

5.- A pág. 255 mediante decreto de fecha 13/09/2019 se ordena citar y emplazar a Petrona Ruiz y en el mismo acto se ordena correr traslado de la demanda.

6.- A pág. 258 se presenta Petrona Ruiz manifestando no tener derechos sobre propiedad alguna solicitando que no se la tenga como parte en el presente juicio.

7.- En fecha 24/06/2021 y 03/11/2021 se apersona el Dr. Horacio Carbonell, Defensora Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo I° Nominación en el carácter de Defensor de Ausentes por Justo Vera José; Timoteo Allosa; Serrano Juan, Serrano Julia Argentina y Domingo Graneros y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

8.- En fecha 12/06/2023 se apersona el Dr. Horacio Carbonell, Defensora Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo I° Nominación en el carácter de Defensor de Ausentes por los herederos de Petrona Ruiz y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

9.- En fecha 23/05/2024 se ordena citar mediante Edictos a Roberto Ávila Serrano, Angélica Jaime de Vera, Inez Domínguez y Aurelia Rosa Vera y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio, para que se apersonen a estar a derecho y se les corre traslado de la demanda.

10.- En fecha 05/12/2024 se apersona el Dr. Horacio Carbonell, Defensora Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo I° Nominación en el carácter de Defensor de Ausentes por Angèlica Jaime de Vera, Inez Dominguez y Aurelia Rosa Vera y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

11- En fecha 21/04/2025 se lleva a cabo la primera audiencia. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentadas por las partes. Así, la parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 instrumental; cuaderno N°2 informativa, cuaderno N°3 inspección ocular, cuaderno N°4 testimonial. Mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1 instrumental.

12.- En fecha 02/09/2025 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

13.- En fecha 08/09/2025 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil favorable al progreso de la demanda, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

Considerando que:

1.- La parte actora 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 como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante 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; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo".

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

A su vez, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: "Modificación de los plazos por ley posterior. 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 requiriere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia"(Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- " Guiterrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva"- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

3.- En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (Actualmente legislado en el Art. 1928). 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. 2384, 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".

La parte actora acreditó sus actos posesorios sobre el inmueble a través de una inspección ocular llevada a cabo por el Juez de Paz de La Cocha. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *"() Se observa un ingreso hasta el caso de la estancia de casi 1,5 km de km ruta 38. Ese camino interno de la finca se encuentra en buen estado y posee una tranquera con candado que fuera abierta en este actora por el señor Tomás Ávila - quien ocupa la casona - mientras que Roberto Ávila reside en la ciudad de Los Altos, Provincia de Catamarca. La casa cuenta con servicios de energía eléctrica agua de bomba propio del inmueble y agua de red potable, más internet y sistema de televisión de DirecTv. Tiene cocina,*

comedor, seis habitaciones, una recepción, galerías abiertas para el sector este, norte y oeste. Una casa de servicio, dos tinglados donde guardan herramientas de trabajo agrícola y dos cosechadoras, dos tractores y demás maquinarias, silos de acopio de cereales y silo bolsas de soja. Tienen árboles como jacarandá, tipas, naranjos, lapachos y tarcos. No crían animales, salvo tres perros tipo ovejero alemán.()" "() los hermanos Ávila declaran ser los únicos dueños del inmueble y que antes era su padre (fallecido) y antes era su abuela Julia Ávila Serrano. Ocupan el lote en calidad de dueños exclusivos desde hace más de veinticinco años a la fecha, además son los dueños de la soja que se encuentra a punto de trillar, y de los surcos de caña de azúcar. El inmueble presenta forma regular, y se encuentra dividido por el camino vecinal en dos fracciones: la fracción este, de una dimensión de 20 hectáreas aproximadamente y los linderos: son: al Norte con Hoffman, al sur con Linares Vargas, al este con ruta nacional 38 y al Oeste con camino vecinal: la otra fracción oeste presenta una dimensión de 40 hectáreas aproximadamente y con los siguientes linderos: al norte con Hoffman, familia de Víctor Rearte y lote de la familia Vera; al sur con Linares Vargas, al este con camino vecinal que une Huasa Pampa Sud y Bajastiné (ex traza de las vías de ferrocarril línea General Manuel Belgrano), al Oeste con cumbres Los Llanos. En el sector del Este totalmente desmontado, existe caña de azúcar plantada y lotes con rastros de soja recién cosechada. En el sector Oeste se puede ver caña de azúcar en su totalidad y sectores del pedemonte sin desmontar. Actos posesorios: en la entrada se observan dos carteles e vieja data con la Inscripción Finca la Julita colocados uno en el ingreso este sobre ruta nacional 38 y el ingreso oeste sobre el camino vecinal. Ambas fracciones se encuentran alambradas en todo su perímetro. A continuación se interroga a los señores vecinos Evarista Acosta quien no recuerda el numero de documento nacional de identidad, pero vive en ruta nacional 38 de por medio - al frente de la finca, quien expresa que su esposo de apellido Ayosa trabajaba para el padre de los hermanos Ávila y conoce que esa finca es de la familia Ávila dese hace más de treinta años y que siempre observó a ellos en esa finca como ocupantes, vio desmontar el sector oeste en el año 2001, que antes de poner soja y trigo se cultivaba maíz. Los hermanos Ávila nacieron y se criaron en esa casa. Mis hijos jugaban con ellos. Nunca conoció que tenga conflicto con ningún vecino. Actualmente vive "el niño" Tomás. También se interroga al señor José Ramón Villafañe DNI N°26.300.486, quien vive a casi 400 mts del inmueble y declara que siempre supo que esos lotes eran de la familia Ávila. Ahí vivieron siempre, desde que nacieron. Yo jugaba con los hermano Ávila. Luego su padre falleció y antes de eso su madre se fue a vivir frente a la plaza Huasa Pampa Sud porque se divorció de su padre. Que en el monte del fondo fue a sacar leña siempre con permiso de alguno de los hermanos. Que conoce que ellos siembran, cultiva y cosechan esa tierra()".

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial.

4.- 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, "con ánimo de tener la cosa para si", o, "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado "animus domini".

Ello fue acreditado mediante documentación original adjuntada. Dentro de dicha documentación se encuentran: facturas de Factor; recibos y prueba de dominio AZM 82, título del automotor dominio AZR 82 y boleta de compraventa; liquidación de cesión de octubre impuesto automotor; facturas SAT; recibo de cesión de haberes, certificado del departamento del OST; tarjeta habilitante, boleta de venta y documento parcial de tránsito de animales, Boletas de EDET del año1996/1997/2004/2005, boletas de PERSONAL; Facturas de DirecTV del año 2006

En relación a la antigüedad de la posesión, aclaro que ello fue probado mediante la inspección ocular practicada y mediante la documentación original adjuntada al expediente; instrumentos que juntos, hacen prueba compuesta. De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

5.- Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no ha sido ejercida en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que Roberto Ávila DNI N° 25.326.324, Tomás Ávila DNI N°26.224.124 y Beatriz Ávila DNI N°27.454.814 han ejercido la posesión a título de dueños, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble-objeto de este juicio, en forma pública, pacifica e ininterrumpida; por lo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

6.- En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, 25/08/2014, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como dies aquo para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

7.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por, lo que,

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la presente demanda declarando que Roberto Ávila DNI N° 25.326.324, Tomás Ávila DNI N°26.224.124 y Beatriz Ávila DNI N°27.454.814, han adquirido desde fecha 25/08/2014 por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble ubicado Bajastine, Dpto. La Cocha, Pcia. de Tucumán; identificado con: PADRÓN CATASTRAL N° 90.939, Mat. 66.384, Orden 7, Circ. I, Secc. B, Lám. 465, Parcela 701 b; PADRÓN CATASTRAL N° 91.401, Mat. 66.390, Orden 13, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 711; PADRÓN CATASTRAL N° 92.562, Mat. 66.389, Orden 12, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 712; PADRÓN CATASTRAL N° 92.563, Mat. 66.394, Orden 18, Circ. I, Secc. B, Lám. 465, Parcela 707; PADRÓN CATASTRAL N° 92.706, Mat. 66.388, Orden 11, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 713; PADRÓN CATASTRAL N° 92.707, Mat. 66.395, Orden 109, Circ. I, Secc. B, Lám. 465, Parcela 719; PADRÓN CATASTRAL N° 92.721, Mat. 66.387, Orden 10, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 704; PADRÓN CATASTRAL N° 992.889, Mat. 66.392, Orden 15, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 709; PADRÓN CATASTRAL N° 92.892, Mat. 66.391, Orden 14, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 710; PADRÓN CATASTRAL N° 92.893, Mat. 66.393, Orden 16, Circ. I, Secc. B, Lám. 458, Parcela 708; PADRÓN CATASTRAL N° 92.894, Mat. 66.394, Orden 17, Circ. I, Secc. B, Lám. 465, Parcela 706. Cuyos linderos son: al Norte con propiedad de Gaspar Hoffman, Victor Rearte, Sucesión de José Justo Vera, Américo Mario Vera, Sucesión de Domingo Vera, al Este con ruta nacional N° 38, al Sur con Sucesión de Pedro Tomás Serrano y con José Antonio Linares, al Oeste con cerro El Potrerillo, Miguel de La Orden, María del Valle Gimenez y Ramón Esteban Carrizo. Al inmueble le fue asignado la Matrícula G-339 siendo sus titulares catastrales: José Justo Vera, Domingo Vera, Pedro Tomás Serrano, Julia Argentina Serrano, Sucesión de Petrona Ruiz, Domingo Graneros e Inés Dominguez.-221.

II.- Costas, por el orden causado.

III.-Reservar pronunciamiento 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 21/10/2025

Certificado digital:
CN=DIP TARTALO Eduardo Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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