

Expediente: **5301/22**
Carátula: **PEREZ MANUEL ANGEL S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**
Fecha Depósito: **25/08/2026 - 00:00**

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

20321440496 - PEREZ, MANUEL ANGEL-ACTOR/A
900000000000 - MANZANO, FERMIN-CAUSANTE
900000000000 - MANZANO, FRANCISCO-CAUSANTE
900000000000 - MANZANO, LUIS FERNANDO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - HEREDEROS DE MANZANO, CRISTINA DEL VALLE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
30716271648511 - MANZANO, MIGUEL ANGEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - MANZANO, FEDERICO JOSE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - MANZANO, ARIEL ROBERTO-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - MANZANO, MARIA HEBE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - MANZANO, MARIA JULIETA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - MANZANO, ELENA BEATRIZ-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - MANZANO, ESTER MANUELA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - MANZANO, LUCIA IRENE-HEREDERO/A DEMANDADO/A
30716271648511 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRABAJO IIª. NOM., -DEFENSOR DE AUSENTES

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 5301/22



H102326358836

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

San Miguel de Tucumán, 24 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“PEREZ MANUEL ANGEL s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA”** (Expte. n° 5301/22 – Ingreso: 24/10/2022), y;

CONSIDERANDO

I. En presentación de fecha 27/05/2026, Esteban Escobar, en carácter de herederos de los demandados, Fermín Manzano y Francisco Manzano, puso en conocimiento de este Juzgado que el inmueble objeto de la presente demanda de prescripción adquisitiva se encuentra expropiado por la Dirección Provincial de Vialidad.

Sostuvo que el proceso caratulado: “Dirección Provincial de Vialidad contra Manzano Fermín y Manzano Francisco s/ Expropiación”. Expte.n° 284/08, tramitó por ante la Oficina de Gestión Asociada n°4, Juzgado Civil y Comercial II Nominación.

Destacó que el mencionado juicio ha recaído en sentencia firme en fecha 28/04/2015 y el precio de la expropiación fue percibido por los herederos de Francisco Manzano y de Fermín Manzano.

II. Conferido traslado a la parte contraria, el letrado Nicolás Rouges, apoderado de la parte actora, contestó en fecha 16/06/2026.

Expuso que desconocía la existencia del juicio de referencia sobre el inmueble objeto de usucapión en autos, respecto del cual, el estado provincial carece de posesión toda vez que ha sido ejercida pacíficamente por la parte actora.

Especificó que de los diferentes oficios librados a los organismos públicos, surge que el inmueble objeto de este juicio, no se encuentra inscripto como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, en el Registro Inmobiliario de la Provincia.

Puntualizó que antiguamente, la Avenida Horacio Poviña tenía un solo carril, el sector correspondiente al carril ubicado en el cardinal este, pertenecía a la propiedad objeto de usucapión, destacando que únicamente los metros utilizados para el ensanchamiento de la avenida fueron objeto de expropiación, metros que a su vez no forman parte del presente proceso de usucapión, toda vez que dichos metros no fueron incluidos en el plazo de mensura para prescripción adquisitiva adjunto a los autos.

Esgrimió que lo expropiado fue solo una franja de la propiedad, compuesta por 13,53 mts. de ancho, con una superficie total cubierta de 41,10 m² y semicubierta de 174,52 m²; contrastando dichas medidas con las propias del inmueble de autos que, según plano de mensura, tiene una superficie de 701.0895 m².

Indica que eso surge de la documentación acompañada en este expediente como así también de la propia sentencia de expropiación que hizo lugar a la demanda sobre una franja de la propiedad compuesta de 13,53 m² de ancho con una superficie cubierta de 41,10 m² y semi cubierta de 174,52 m².

Ofreció prueba documental

Con posterioridad, en fecha 16/06/2026, el accionante amplió la contestación del traslado, adjuntando dos fotografías satelitales del lugar donde se encuentra el inmueble objeto de prescripción adquisitiva correspondiente a los años 2002 y 2013.

III. Conferida vista el Ministerio Público Fiscal emitió dictámen en fecha 30/07/2026, pronunciándose en el sentido que, para resolver la cuestión sujeta a decisión, será necesario determinar si existe identidad de superficie de los inmuebles objeto de cada uno de los pleitos.

IV. Mediante providencia de fecha 04/08/2026 se ordena el pase de autos a despacho para resolver.

Ingresando en el análisis de la cuestión planteada, cabe señalar que el 128 del ordenamiento procesal local dispone que “los jueces deberán aplicar el derecho con prescindencia o contra la opinión de las partes, dando a la relación substancial la calificación que le corresponda y fijando la norma legal que deba aplicarse al caso. En todos los casos están obligados a respetar la jerarquía de las normas vigentes y el principio de congruencia. La existencia de litispendencia y de cosa juzgada deberá ser declarada de oficio en cualquier estado del proceso, aun no mediando petición de parte”.

Por otra parte, cabe destacar que el instituto de la cosa juzgada encuentra fundamento en los principios de economía y celeridad procesal. Asimismo, tiene como finalidad garantizar la inmutabilidad de lo decidido con anterioridad y evitar el dictado de sentencias contradictorias.

En tal sentido, el inciso 5 del art. 227 CPCC, aplicable al caso dispone que “para que sea procedente esta excepción, el examen integral de las dos contiendas debe demostrar que se trata del mismo asunto sometido a decisión judicial, o que por existir continencia, conexidad, accesoriedad o subsidiariedad, la sentencia firme haya resuelto lo que constituye la materia o la

pretensión deducida en el nuevo juicio que se promueve”.

Asimismo, establece el art. 218 del CPCCT que “la sentencia firme pasará en autoridad de cosa juzgada (...) La sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada impide a las partes y al tribunal, volver a debatir y resolver las cuestiones ya debatidas y resueltas con carácter firme”.

En el caso de autos, cabe destacar que ante el conocimiento de la existencia de otro proceso de expropiación en relación al inmueble de litis, y en uso de las facultades conferidas en el ordenamiento procesal, se dispuso correr traslado a la parte actora y, una vez evacuado el mismo, remitir al ministerio Público fiscal para que se expida sobre la posibilidad de cosa juzgada.

En su dictamen que comparto, la Fiscalía Civil señaló que “para que la cosa juzgada opere en este juicio de prescripción adquisitiva, se deberá constatar si el inmueble efectivamente expropiado por la Dirección Provincial de Vialidad es el mismo que aquí se pretende prescribir, o si trata de una fracción del mismo”.

En ese contexto, cabe destacar que se trata de procesos con diferente trámite y finalidad, por un lado, la prescripción adquisitiva del dominio que tramita en este expediente, y por el otro, el juicio expropiación que tramita ante la Oficina de Gestión Asociada n° 4.

Así también, surge que no existe una identidad sujeto activo.

Sin embargo, en ambos procesos la acción se dirigió en contra de Fermin Manzano y Francisco Manzano y el inmueble de litis objeto de ambos coincide en cuanto a la identificación registral y catastral.

Por consiguiente, para determinar si existe cosa juzgada deberá analizarse si la superficie del inmueble de litis coincide en los procesos en cuestión.

En ese contexto, y compulsado a través del Portal del SAE el expediente: “Dirección Provincial de Vialidad contra Manzano Fermín y Manzano Francisco s/ Expropiación”. Expte. n° 284/08”, advierto que se dictó sentencia en fecha 28/04/2015 y que la misma se encuentra firme.

Mediante dicha resolución se hizo lugar a la demanda de expropiación directa promovida por la Dirección Provincial de Vialidad en contra de Fermin Manzano y Francisco Manzano sobre el inmueble ubicado en "Ojo de Agua", sobre Ruta Prov. N°301 (km. 0,961) e identificado con la siguiente Nomenclatura Catastral: Padrón N°238.062, Mat. 4445, Orden 5284, Circ. I, Sección 12c, Manz. 47, Parc. 82 h e inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Matrícula S-02983, compuesto de las siguientes medidas perimetrales: 1-2: 13,53 mts, del 2-3: 37,51 mts, del 3-4: 13,05 mts, del 4-5: 10,10 mts, del 5-1: 17,33. Linda: al Norte: Rem. I de Fermin Manzano y Francisco Manzano, al Sur: remanente II, al Este: Ruta Prov. N°301, al Suroeste: Av. Horacio Poviña, con una superficie total cubierta de 41,10 m2 y semicubierta de 174,52 m2.

Asimismo, se declaró transferido el dominio del mismo a favor de la expropiante, Dirección Provincial de Vialidad, fijando el valor del inmueble expropiado en la suma de \$28.883,73 a la época de desposesión del bien (09/10/00), debiendo la parte actora abonar a la parte demandada el saldo adeudado de la indemnización \$16.647,76, con más intereses a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la desposesión (09/10/00) hasta el momento de su efectivo pago.

Por otra parte, la demanda interpuesta en autos se refiere al matrícula S-2983, Nomenclatura catastral: circunscripción I, sección 12C, lote 47, parcela 82H, Matrícula catastral 4.445; Nomenclatura municipal: circunscripción I, sección 12, manzana 2680 a 3030, parcela 010, padrón

municipal 441.534, con una superficie según plano de mensura de 701.0895 m², ubicado sobre Ruta Provincial N° 301 (ex Ruta Nacional N° 38), entre Av. Horacio Poviña y calle sin nombre.

De lo expuesto, se desprende que en el juicio de expropiación figura el Padrón n° 238.062 mientras que en la demanda de autos se consigna Padrón municipal n° 441.534, y si bien no coinciden se trata de padrones distintos, uno es catastral y el otro municipal.

En cuanto a la superficie del inmueble si existen diferencias. En el proceso de expropiación se ordena expropiar una superficie total cubierta de 41,10 m² y semicubierta de 174,52 m².

Mientras que en la prescripción adquisitiva se pretende adquirir el dominio respecto de una superficie de 701,0895 m², según plano de mensura.

En cuanto a las medidas y linderos, la expropiación individualiza específicamente una porción mediante las medidas 1-2:13,53 m; del 2-3: 37,51 m; del 3-4: 13,05 m; del 4-5: 10,10 m y del 5-1: 17,33 m, con sus respectivos linderos. La demanda de prescripción, en cambio, refiere al inmueble de mayor extensión de 701,0895 m², ubicado sobre Ruta Provincial N.° 301, entre Av. Horacio Poviña y calle sin nombre.

Ahora bien, conforme lo detallado precedentemente, no se cumplen los requisitos de triple identidad de objeto sujeto y causa, previstos por la legislación procesal para concluir que la cuestión aquí debatida, ya fue analizada, probada y resuelta en aquellos autos sobre expropiación.

Señala la jurisprudencia que, “La inmutabilidad de la sentencia firme y la posibilidad de oponer la defensa de cosa juzgada requieren que entre el caso resuelto por esa sentencia y aquel que se intenta replantear concurren tres elementos comunes: los sujetos (*eadem personae*), el objeto (*eadem res*) y la causa (*eadem causa petendi*), debiendo reconocerse a los jueces, frente a la imposibilidad de verificar con cabal exactitud la concurrencia de tales elementos, 'una suficiente dosis de arbitrio a fin de determinar si los litigios, en su conjunto, son o no idénticos, contradictorios, o susceptibles de coexistir' (Palacio, Lino, 'Derecho Procesal Civil', T. V, p. 512, Abeledo-Perrot; cfr. CSJT, Sent. N° 1938 del 23/12/2024, 'Carrasco Gerardo Enrique vs. Provincia de Tucumán s/ Acciones posesorias').(Conf. CCC, Sala 1, Sentencia n°1145 del 29/05/2026).

Sumado a ello, la sentencia de expropiación individualizó y transfirió una porción determinada; no surge que haya comprendido los 701,0895 m² que ahora se pretenden prescribir, sin perjuicio de lo que se resuelva en definitiva respecto de la procedencia de la pretensión del actor sobre el inmueble identificado en el plano de mensura que acompaña en autos.

De esta manera, al momento de considerar la procedencia de la acción de prescripción adquisitiva incoada por Manuel Ángel Pérez, se valorará su título respecto del inmueble objeto de la demanda, en relación a los demás elementos exigidos por la ley para la admisión de la demanda.

Asimismo, cabe aclarar que si bien se presentó en autos Esteban Escobar, en carácter de heredero de los demandados, no opuso en estos autos excepción de cosa juzgada.

Por las razones expuestas, corresponde concluir que no se configura excepción de cosa juzgada respecto de la totalidad del inmueble objeto de esta acción, sin perjuicio de los efectos que la sentencia de expropiación pueda haber producido sobre las dos franjas concretamente comprendidas en aquel proceso.

En consecuencia, corresponde rechazar de oficio la existencia de cosa juzgada respecto de la totalidad de la pretensión deducida, dejando a salvo el análisis que corresponda efectuar, al momento de resolver el fondo de la cuestión, respecto de las porciones concretamente

comprendidas en el juicio de expropiación.

V. Atento a que la cuestión no fue resuelta como excepción de cosa juzgada, no corresponde imposición de costas.

Por ello,

RESUELVO

I. DECLARAR que en autos no se configura la excepción de cosa juzgada respecto de la totalidad del inmueble objeto de la acción de prescripción adquisitiva, conforme lo considerado.

II. DISPONER que lo resuelto en el apartado que antecede no implica desconocer los efectos jurídicos que la sentencia dictada en el juicio de expropiación pueda producir respecto de las fracciones individualizadas en la misma, cuestión que en caso de corresponder, deberá ser valorada al momento de dictar sentencia sobre la demanda de prescripción adquisitiva deducida en autos.

III. COSTAS Y HONORARIOS: No corresponde pronunciamiento.

IV. PROSIGA la causa según su estado.

HAGASE SABER SM

DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS

JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 24/08/2026

Certificado digital:

CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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