

Expediente: **5534/22**

Carátula: **BUSTAMANTE ADELA MARCELINA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **17/04/2026 - 00:00**

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

20232391546 - **BUSTAMANTE, ADELA MARCELINA-ACTOR/A**

90000000000 - **YEMMA, MARÍA ALEJANDRA-HEREDERO/A DEMANDADO/A**

90000000000 - **MAMBRINI, ROBERTO IGNACIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A**

90000000000 - **MAMBRINI, FEDERICO AGUSTÍN-HEREDERO/A DEMANDADO/A**

90000000000 - **MAMBRINI, JOSÉ IGNACIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A**

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

**Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación**

ACTUACIONES N°: 5534/22



H102316090599

**JUICIO: “BUSTAMANTE ADELA MARCELINA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA” (Expte. n° 5534/22 – Ingreso: 03/11/2022).**

San Miguel de Tucumán, abril de 2026.

### **Y VISTO:**

Para dictar sentencia en el presente juicio, del cual;

### **RESULTA:**

1. El 03/11/2022 la Sra. Adela Marcelina Bustamante, DNI n.º 17.013.447, a través de su letrado apoderado, Cleto Martínez Iriarte, entabló demanda de prescripción adquisitiva respecto del inmueble ubicado en calle Thames n.º 2657, San Miguel de Tucumán, identificado de la siguiente manera: padrón 225543, departamento Capital, nomenclatura catastral: C:I. S:6B, mzna 3, parc. 3, mat. cat. 6353, nomenclatura municipal C:I; S:06, mzna 0030, parcela 240, padrón mun. 136282, la cual consta de una inscripción en el registro inmobiliario cuyo padrón es 225543, titular: Jorge Roberto Mambrini, letra N, n.º mat.: 20978, compulsas de Superficie: Sup. S/Mensura: 389,1527m2, y está compuesto de 12 mts. de frente por 35,17mts. de fondo, lindando al fondo norte los lotes 4 y 5, al sud lote n.º 2, al este fondo del lote 6 y al oeste calle Thames.

Como fundamento de su acción, la Sra. Bustamante sostuvo que adquirió el inmueble de calle Thames 2657 en fecha 10/12/1997 mediante boleto de compraventa, habiéndolo comprado a Juan Normando Moreira y a Nelli del Valle Salazar, quienes a su vez eran titulares del inmueble por compra que hicieron a los Sres. Tristán Rodolfo Rojas y María Ester Monroy mediante instrumento privado de fecha 19/04/1996.

Explicó que su mandante ha estado poseyendo el inmueble de forma continua e ininterrumpida por más de 25 años, habiéndolo hecho públicamente, pacíficamente, de buena fe y con un expreso ánimo de tener la cosa para sí, como lo revelan los distintos actos posesorios que ha practicado a lo largo de todos estos años. Destacó que en este lapso de tiempo su mandante construyó su vivienda en dicho terreno e indicó que inició la instalación de conexión de suministro de electricidad en EDET. Añadió que se cuidó año a año dichas tierras.

Manifestó que no puede dejar de mencionar el estrictísimo pago de todos los impuestos que recaen sobre el inmueble, lo que revela el “animus domini” con el que su representada ha estado poseyendo el inmueble en cuestión.

Agregó que además mediante Escritura n° 241 de fecha 03/08/2021 realizada ante la escribana María Antonia Iriarte de Martínez, comparecieron Juan Carlos Santillán y Adela Marcelina Bustamante, a los efectos de realizar un acta declarativa manifestando la Sra. Bustamante que se adquirió la propiedad en cuestión mediante boleto de compraventa y que en dicho instrumento se omitió consignar el carácter de bien propio de la referida compra, ya que la misma se abonó con dinero donado por sus padres, y por su parte el Sr. Juan Carlos Santillán ratificó el carácter de bien propio de la compra que hizo su esposa.

Ofreció prueba documental.

1.1. En fecha 23/11/2022 la actora adjuntó plano de mensura para prescripción adquisitiva y el 01/12/2022 presentó documentación original. Luego en fecha 11/05/2023 se presentó informe de dominio de la matrícula N-20978.

2. Mediante providencia de fecha 23/02/2024 se hizo conocer a las partes que, en virtud del punto VII de la acordada 1472/23, el suscripto entendería en la presente causa.

3. Por proveído de fecha 16/05/2024 se ordenó correr traslado de la demanda a los herederos del titular registral Jorge Roberto Mambrini, a saber: María Alejandra Yemma, Roberto Ignacio Mambrini, Federico Agustín Mambrini y José Ignacio Mambrini. Luego, mediante providencia del 25/09/2024 se tuvo por decaído su derecho a contestar demanda.

Mediante presentación de fecha 02/10/2024 el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones III Nom. remitió actuaciones del expediente n.º 2465/02 “Mambrini Jorge Roberto s/ Sucesión” con la respectiva declaratoria de herederos.

4. El 24/10/2024 se abrió la causa a pruebas. La primera audiencia se realizó el 10/02/2025, donde se proveyeron las pruebas ofrecidas. El 26/06/2025 se celebró la segunda audiencia, donde declararon los testigos Sergio Oscar Carrizo, Adriana del Valle Perdigón y Ramón Arturo Cuellar. Luego de ello, se clausuró el período probatorio y la parte actora formuló su alegato oral. Se notificó la planilla fiscal y se dispuso dar vista a la Sra. Agente Fiscal.

En fecha 28/11/2025 emitió dictamen la Sra. Fiscal en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la 1ª Nominación.

El 03/12/2025 los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

1. **Hechos conducentes.** La actora Adela Marcelina Bustamante inició la presente acción a fin de adquirir por usucapión un inmueble ubicado en la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Como fundamento de su petición invocó que el inmueble es poseído por ella desde el año 1997, detentando la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 25 años. Ello, mediante el ejercicio de diferentes actos posesorios que se analizarán. Mencionó que accedió al inmueble por compra realizada a Juan Normando Moreira y a Nelli del Valle Salazar mediante boleto de compra venta de fecha 10/12/1997, quienes a su vez adquirieron el inmueble de los Sres. Tristán Rodolfo Rojas y María Ester Monroy, también mediante boleto de compraventa el 19/04/1996.

Tengo presente que si bien la actora promovió demanda el 03/11/2022, la posesión invocada se remontaría al año 1997, sin perjuicio que a los fines del plazo exigido será suficiente tomar los 20 años anteriores al inicio de la acción (art. 1899 CCCN), esto es, hasta el 03/11/2002.

Otra particularidad que tiene el proceso es que los herederos del titular registral Mambrini, fueron debidamente notificados y no contestaron la demanda ni comparecieron en el juicio, por lo que le resultan aplicables las reglas de la rebeldía establecidas en los arts. 267 y 268 del CPCCT (Ley 9531). En este sentido se ha entendido que la falta de contestación de demanda, en lo que a la apreciación de los hechos se refiere, constituye una presunción simple o judicial que incumbe exclusivamente al juez en oportunidad de dictar sentencia, establecer si ese silencio es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión de la actora. Así, conforme lo definió nuestra Corte Suprema, “si bien la falta de contestación de la demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción iuris tantum a su favor, la que debe ser destruida por la prueba del demandado” (CSJT en “Vitalone vs Wardi”, Sent. 171 del 13/06/2006).

No obstante lo señalado, debe recordarse que cualquier proceso en el que existan hechos controvertidos, conducentes y susceptibles de comprobación, corresponde abrir la causa a prueba por un tiempo determinado para que las partes produzcan la que oportunamente ofrecieron. En el juicio de usucapión, esta etapa debe transitarse indefectiblemente, toda vez que aun ante el reconocimiento del demandado, mediante el allanamiento, o su rebeldía, el reclamante debe abonar los extremos requeridos por la ley (posesión y tiempo) para que el juez cuente con los elementos necesarios como para hacer lugar a la demanda (Kiper, C. y Otero. M., “Prescripción Adquisitiva”, Rubinzal Culzoni, 2022, pp. 465-466).

## **2. Marco normativo.**

Preliminarmente cabe destacar que, por aplicación del principio de inmediatez y la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN), debe estarse a lo normado por el artículo 2537. Allí se establece que “[l]os plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior”. En este caso, al haberse iniciado el juicio en el año 2022, resultan aplicables las normas del CCCN, aunque en lo pertinente para este juicio no existen modificaciones sustanciales con relación al Código Civil derogado, Ley 340.

Debe recordarse que el derecho que surge de esta acción es una limitación excepcional a la perpetuidad del derecho de dominio por lo que es preciso corroborar si la actora demostró la posesión durante el término fijado por la ley (veinte años, cfr. art. 1899, CCCN). Entonces, quien interpone la acción debe probar la realización pública de actos materiales sobre el objeto del juicio comportándose a título de dueño (arts. 1897 y concordantes, CCCN), posesión que debe ser ostensible y continua (art. 1900 CCCN). Lo ostensible puede ser evaluado desde el aspecto de la publicidad de la posesión y como antónimo de clandestinidad; mientras que la continuidad no implica un uso y goce constante de la cosa pero si un cuidado de ella y un aprovechamiento acorde con su naturaleza y destino (Gurfinkel L. en Rivera J. - Medina, G. “Código Civil y Comercial comentado”. La Ley, 2014, T. V, p. 250).

El art. 24 de la Ley N° 14.159, con las modificaciones introducidas por el Decreto Ley N° 5756/58, dispone que el juicio debe ser contencioso y entenderse con quien resulte titular de dominio de acuerdo a las constancias del Registro Inmobiliario y Catastro Parcelario, cuya identificación debe acompañarse con la demanda; se debe citar por edictos cuando no se pueda determinar quién registra la titularidad del dominio, y se desconozca su domicilio, acompañar plano de mensura, y producir otras pruebas que no sea exclusivamente la testimonial, siendo especialmente considerado el pago de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoque la posesión.

El carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, que pesa sobre la parte actora. A ella le compete acreditar que ha ejercido la posesión del bien, a título de dueña, y en forma pública, pacífica e ininterrumpida por el plazo de ley. Y tal acreditación se logra cuando las pruebas arrimadas conforman lo que se denomina “prueba compuesta” conformada por la coordinación de una serie de elementos de diferente naturaleza, que si bien aisladamente puedan no hacer prueba por sí mismas, consideradas de modo conjunto y relacionado, resultan eficaces para probar los extremos exigidos para que prospere la acción de usucapión.

En función de ello, a los fines de la procedencia de la acción la parte actora debe acreditar, con la prueba producida en autos, haber ejercido la posesión en forma pacífica, pública, ostensible e ininterrumpida durante el plazo que establece la ley para adquirir el dominio del inmueble por prescripción larga. En virtud de que la demanda fue interpuesta en fecha 03/11/2022, cuanto menos la prueba de los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble objeto de esta litis deberá retrotraerse hasta el 03/11/2002.

En definitiva, estos son los hechos conducentes de justificación necesaria para la resolución de la causa (art. 321 del Código Procesal Civil y Comercial, Ley 9531 y modificatorias, en adelante CPCC) y sobre los cuales debía producirse prueba útil a los fines de determinar la procedencia de la acción entablada.

**3. Individualización del inmueble.** Para dar cumplimiento con los requerimientos previstos en los artículos 24 y consecuentes de la Ley n.° 14.159, la actora presentó plano de mensura para prescripción adquisitiva a nombre suyo (SAE, 23/11/2022) que identifica al inmueble cuya prescripción se pretende.

La Dirección General de Catastro de Tucumán informó (SAE, 15/04/2024) que el inmueble no figura registrado como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. La misma entidad puso en conocimiento luego (SAE, 25/04/2024) que el inmueble identificado con el padrón catastral n.° 225.543, con inscripción en el Registro Inmobiliario en mayor extensión en la matrícula registral N-20978, reconoce como responsable fiscal al Sr. Jorge Roberto Mambrini. También se hace constar que posee un plano de mensura para prescripción adquisitiva n.° 84652/2022 (Expte. n.° 2343-2022) a nombre de Adela Marcelina Bustamante.

Por su parte, el Registro Inmobiliario de la Provincia (SAE, 11/05/2023) adjuntó informe de dominio de la matrícula N-20978.

Mediante proveído del 07/08/2025 se ordenó la anotación preventiva de litis en los términos ordenados por el artículo 1905 del CCCN y 480 inc. 2 del CPCCT. Se cumplió también con la colocación del cartel indicativo con los datos del juicio en los términos del artículo 480 inciso 3 del CPCCT (SAE, 30/10/2023). Por otra parte, en la etapa probatoria se cumplió con la inspección judicial del inmueble (SAE, 01/04/2025), prueba necesaria según el artículo 481 del CPCCT.

**4. Prueba de la Posesión.** A los fines de probar la posesión se produjo prueba documental, informativa, testimonial, y de inspección ocular.

**4.1. Documental.** La actora acompañó la siguiente documentación (SAE, 01/12/2022):

(1) boletas de C.I.S.I. a nombre de Mambrini Loteo de los períodos 12/2021, 09/2021 y 10/2021, 11/2021 con ticket de pago;

(2) plan de facilidades de pago desde el período 01/2016 al 08/2021 con ticket de pago de C.I.S.I., a nombre de Mambrini Loteo;

(3) estado de cuenta de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán respecto al C.I.S.I., actualizado al 04/10/2021, respecto a Thames 2657 que se remonta al año 1999, contribuyente: Mambrini Loteo;

(4) ficha datos de parcela de fecha 26/10/2021 de donde surge el estado de terreno: edificado y contribuyente Mambrini Loteo;

(5) aviso de deuda de Gasnor de los períodos 06 07 y 08 de 2021 y de los períodos 05 de 2019, 03 y 04 de 2021, con comprobante de pago, cliente Adela Marcelina Bustamante;

(6) boletas de Gasnor a nombre de Adela Marcelina Bustamante de períodos 01/2016, 03/2016, 04/2017, 09/2017, 02/2018, 05/2018, 06/2018, 04/2019, 05/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/2020, 06/2020, 02/2021 con ticket de pago;

(7) facturas de Edet a nombre de Adela Marcelina Bustamante períodos 06/2015, 01/2017, 05/2017, 06/2017, 01/2018, 02/2018, 06/2018, 04/2019, 05/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 06/2020, 01/2021, 02/2021 04/2021, 06/2021, 05/2021, 01/2022 con tickets de pago;

(8) solicitud de servicio (conexión) de Edet de fecha 09/11/2000 a nombre de Bustamante Adela Marcelina para Thames 2657;

(9) plan de pago del impuesto inmobiliario a nombre de Jorge Roberto Mambrini con vencimiento el 15/09/2021 con ticket de pago;

(10) volantes de pago del impuesto inmobiliario a nombre de Jorge Roberto Mambrini, cuotas 05 de 2021, 06 de 2021, 07 de 2021, 08 de 2021 con ticket de pago;

(11) plano de vivienda.

En cuanto al valor de estas pruebas, en particular, las boletas de servicios e impuestos, la jurisprudencia tiene dicho que el pago de los mismos no evidencia por sí, la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión. Es que para adquirir la posesión *ad usucapionem* es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). El cumplimiento de las obligaciones tributarias y el pago de los servicios sólo puede llegar a constituir una exteriorización del *animus domini* del supuesto poseedor, configurando por tanto, un elemento probatorio concurrente o complementario; que necesariamente habrá de integrarse con otras probanzas a fin de crear la convicción judicial sobre la existencia de la posesión invocada (Cfr. Gómez, Manuel J., "El régimen procesal de la prescripción adquisitiva", LL 86-897; Lapalma Bouvier, Néstor D., "El proceso de usucapión", pág. 165/166).

Asimismo, cabe distinguir el pago de servicios, como electricidad y agua, del pago de impuestos. En el caso de los primeros, es frecuente que aún los meros tenedores del inmueble los paguen, cosa que no ocurre con los impuestos que gravan el inmueble cuyo pago por lo general es afrontado por

el dueño del inmueble o bien, por quien se comporta como tal.

#### 4.2. *Informativa.*

Naturgy contestó oficio (SAE, 17/02/2025) e informó que según sus registros, el servicio identificado con N° de referencia 3624672, ubicado en calle Thames 2657, San Miguel de Tucumán, se encuentra registrado bajo la titularidad de la Sra. Bustamante Adela Marcelina desde la firma para la solicitud de gas natural el día 29/07/2000. Asimismo, informó que el servicio se encuentra en estado normal.

La Dirección de Ingresos Municipales informó (SAE, 18/02/2025) que el padrón municipal n.º 136.282, padrón catastral n.º 225.543, de calle Thames 2657 adeuda en concepto de C.I.S.I. por los períodos de 01/2022 a 06/2022, 09/2022, 01/2023 a 02/2025 y registra como contribuyente a Mambrini Loteo.

La Dirección General de Rentas informó (SAE, 19/02/2025) que conforme surge de su sistema, el padrón 225543 registra como contribuyente al Sr. Jorge Roberto Mambrini y posee deudas por los períodos 01/2000 a 12/2015, 09 a 12 del 2021 y 01 a 06 del 2022.

La Sociedad Aguas del Tucumán SAT SAPEM informó (SAE, 20/02/2025) que la cuenta 123-71861-0 en el año 2007 se encontraba registrada a nombre de "Sr. Propietario", habiéndose modificado la titularidad a nombre del Sr. Jorge Roberto Mambrini D.N.I. 8063269, según los datos aportados por catastro de la provincia de Tucumán y asimismo adjuntó estado de deuda de la misma, con deudas desde el año 2001.

4.3. *Inspección ocular.* En fecha 26/03/2025 (SAE, 01/04/2025) se realizó una inspección ocular en el inmueble objeto de la presente litis. De la misma se informa lo siguiente: "Siendo atendido por una persona de la casa que dijo llamarse Adela Marcelina Bustamante, quien acredita su identidad con DNI N.º 17.013.447, que tengo a la vista, quien es informada de la medida dispuesta, no oponiéndose a la misma y permite el ingreso. Abierta el acta, la Sra. Bustamante manifiesta que ocupa la propiedad junto a su esposo Juan Carlos Santillán y dos hijos mayores de edad, Franco y Matías Santillán, desde hace veinticuatro años, como dueña, ya que compró el terreno hace aproximadamente 30 años. A partir de entonces se comenzó a edificar, que cuenta con todos los servicios: gas natural, agua, electricidad y cloacas. Tiene tres habitaciones arriba y una abajo, cocina y living comedor, tres (03) baños, todo con sus respectivas instalaciones, un garaje, fondo amplio, frente con galería, todo en muy buenas condiciones. Se hace constar que el letrado Cleto Martínez Iriarte tomó fotografías de la casa que serán adjuntadas con la presente".

El informe adjunta, además, cuatro fotografías en blanco y negro del inmueble.

Esta inspección ocular se muestra como un elemento necesario para el conocimiento de la realidad actual del inmueble que se intenta usucapir, asignando primacía a la verdad material. Además, cabe añadir que conforme lo establece el art. 481 del CPCCT (Ley n° 9.531) la inspección judicial del inmueble reviste el carácter de prueba necesaria bajo pena de nulidad en este tipo de procesos.

4.4. *Testimonial.* En la segunda audiencia celebrada el 26/06/2025 declararon los testigos ofrecidos por la actora.

(1) Sergio Oscar Carrizo, (DNI n.º 17.859.531), declaró que vive en Thames 2645. Tiene 58 años y es comerciante. Afirmó conocer a la Sra. Bustamante, por ser vecina suya, y al Sr. Mambrini Roberto, a quien conoció cuando compró su propiedad.

Explicó conocer a la Sra. Bustamante desde más o menos el año '97, '98, cuando compró la propiedad, que está al lado de su casa, es decir, es vecino colindante con ella.

Sostuvo que la Sra. Bustamante comenzó la construcción de su vivienda en el año '97/'98, y se mudó aproximadamente en el año 2000/2001, y manifestó que presencié todo el proceso de la construcción porque estaba al lado de su casa.

Señaló que la actora vive con su marido y sus 2 hijos, y esto lo saben seguramente otras personas que viven en la cuadra que son conscientes y conocen la vida de la Sra.

Detalló que se trata de una casa de dos plantas, con cochera para vehículo en la parte delantera y es toda de material y que además tiene fondo, al que se lo ve desde su casa.

Ante la consulta del suscripto, indicó que él le compró al Sr. Mambrini en el año '90 a su lote, y comenzó a construir y se cambió al domicilio en el año '92, y desde entonces vive allí, en ese domicilio. Añadió que la actora fue vecina suya a partir del '97/'98, cuando compró.

Declaró que la Sra. Bustamante ha ido construyendo y agrandando su casa, lo que consistió en hacer la cochera adelante, después un quincho en el fondo, y eso fue después de que ellos ya vivían ahí, más o menos en el año 2000/2001. Aclaró que a la casa la fueron mejorando paulatinamente cada vez más.

(2) La testigo Adriana Del Valle Perdigón (DNI n.º 22.181.811), de 53 años de edad, domiciliada en Thames 2683, ama de casa, declaró conocer a la Sra. Bustamante porque compró su terreno y luego compró la actora.

Explicó que mientras ellos edificaban se veían por ser vecinos, y que la actora en el año 2000/2001 fue a vivir allí. Añadió que hay amistad prácticamente entre sus hijos. Luego explicó que a los Sres. Mambrini y a la Sra. Yemma los conoce solamente de lejos, y de nombre.

Afirmó que conoció a la Sra. Bustamante más o menos entre los años '95/'96, que es cuando ella estaba construyendo su casa, mientras que la Sra. Bustamante venía a ver su terreno, que estaba construyendo.

Aclaró que la Sra. Bustamante compró el terreno sin construcción, estaba vacío, y que fue a vivir después que ella, debe haber sido 4 o 5 años después, ya que ella compró en el año '94 su terreno. Añadió que desde que se mudó, vivió ininterrumpidamente allí.

Declaró que la Sra. Bustamante vive con el marido, Juan Carlos, y sus dos hijos, Franco y Matías.

Detalló que la propiedad se trata de una casa de 2 plantas, con un techo alero adelante, para guardar los vehículos adelante, tiene cocina, comedor y atrás un quincho. Agregó que su propiedad está al lado de la casa de la Sra., es decir es colindante.

(3) El testigo Ramón Arturo Cuellar (DNI n.º 14.190.282), de 64 años de edad, domiciliado en Thames 2646, y comerciante, declaró conocer a la Sra. Bustamante, desde que compraron ahí en el barrio, al frente de su casa, donde empezaron a construir, primero cree que una pileta, aproximadamente en el año '98/'99, y desde entonces los conoce. Explicó que compró el terreno donde él vive al Sr. Mambrini, y ahí fue que lo conoció en ese entonces.

Señaló que cuando la actora compró era un baldío, y después ellos empezaron a construir, cree que una pileta, y después empezaron a construir la casa, y calculó que habrán ido a vivir ahí entre los años 2000/2001, y dijo no recordar bien.

Expresó que él vive ahí dos o un año antes que ella compró ahí, en el año '98 sería, y precisó que es su único domicilio. Dijo además que presenció la construcción de la vivienda.

Detalló la vivienda de la Sra. Bustamante, y declaró que al frente es un garaje, tiene dos plantas, y al fondo, donde fue en alguna oportunidad, tiene una pileta y un quincho. Aseguró que allí vive con su familia, su esposo y sus hijos.

Al ser consultado por el suscripto, indicó que el compró más o menos en el año '96 aproximadamente, y en el año '98 '99 la actora compró ahí, momento desde el cual comenzó con la construcción, que calculó le debe haber llevado un año, ya que como en el año 2000/2001 fueron a vivir ahí. Por último dijo que vive casi al frente, misma cuadra, ya que él está en calle Thames al 2646.

Cabe tener presente que si bien la Ley N° 14.159 establece que la prescripción adquisitiva de dominio no puede basarse únicamente en prueba testimonial, de ello no se deriva que esta prueba carezca de valor, sino que para ser eficaz requiere de la existencia de otros elementos corroborantes, necesariamente el testimonio debe ser complementados por otros medios probatorios.

Ahora bien, de los dichos de los testigos puedo concluir que dan cuenta de la ocupación a título de dueña por la actora por más de 20 años, y al realizar los cálculos pertinentes, los testigos declararon en forma coincidente en el sentido que la actora se encuentra poseyendo cuanto menos desde el año 1997. Por último, corresponde destacar el carácter de concordantes, categóricas y precisas de las declaraciones.

**5. Valoración de la prueba.** En términos generales la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (CSJT, Sent. 210 del 28/03/2001), y requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 398 del 23/09/2013). La accionante debe acreditar en forma fehaciente los extremos de dicha pretensión. Ello se logra cuando las diferentes pruebas arrojadas conforman e integran armónicamente lo que se ha dado en llamar la "prueba compuesta". En palabras de Fassi: "Se configura cuando ninguna de las ofrecidas es de por sí suficiente para tener por acreditados los hechos, pero reunidas llevan la certidumbre al ánimo del juzgador" (Cfr. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps. 696/7). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012).

En este sentido, resulta oportuno señalar que el CCCN efectúa una enumeración de aquellos actos que pueden ser considerados actos posesorios. Así, el art. 1928 CCCN dispone 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. La enumeración no es tax

Se ha entendido que rige el principio de la "prueba conjunta", en tanto todo medio debe apuntar hacia un mismo lugar: aunar elementos de mérito a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo suficiente para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condicionativas, por lo que puede haber otros supuestos no contemplados por la norma que también demuestran la voluntad de quien detenta la cosa. es para declarar adquirido el derecho real (cfr. Paz, R., Prescripción adquisitiva, Tucumán: Bibliotex, 2018, p. 401). Es necesaria entonces una prueba compuesta, plena y concluyente, entendida como aquella que resulte de la combinación de pruebas que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí solas pero que consideradas en su conjunto llevan a un pleno convencimiento (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 139 del 23/06/2020; Sala 2, Sent. 462

del 23/08/2017). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste la adquisición de dominio por este medio (CSJN, Sent. del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012).

En el presente caso, considero que la prueba aportada en autos demuestra cabalmente que la actora, en su carácter de poseedora del inmueble cuya prescripción adquisitiva se pretende, ha ejercido actos posesorios inequívocos, lo que genera la convicción suficiente sobre el cumplimiento acabado de los extremos establecidos en el Código Civil y Comercial para hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva.

En cuanto al inicio de la posesión, la actora manifiesta haber ingresado al inmueble en el año 1997 en virtud de un boleto de compraventa suscripto con los Sres. Juan Normando Moreira y Nelli del Valle Salazar. Sin embargo, dicho instrumento no fue acompañado al proceso, por lo que no resulta posible tener por acreditada, con sustento documental directo, la fecha allí consignada como inicio de la posesión.

No obstante ello, la versión brindada por la actora luce verosímil y se encuentra corroborada por otros elementos de prueba concordantes. En efecto, los testimonios brindados en autos ubican el comienzo de la ocupación en un período que coincide con fines de la década de 1990 y comienzos de los años 2000, lo que se ve reforzado por la prueba informativa producida. De la respuesta de la empresa Naturgy surge que el servicio de gas fue solicitado el 29/07/2000 a nombre de la actora para el inmueble en cuestión, mientras que la solicitud de suministro eléctrico ante EDET data del 09/11/2000. Si bien esta última carece de fecha cierta, no puede ser desestimada, sino que debe ser valorada en conjunto con el resto del material probatorio.

De este modo, aun prescindiendo del instrumento de boleto de compraventa invocado, existen elementos suficientes para tener por acreditado que, como mínimo, entre los años 1997 y 2000 la actora y su grupo familiar ya detentaban la posesión material del inmueble.

En lo que respecta a la prueba documental relativa al pago de impuestos y tasas, se han acompañado comprobantes emitidos por la Dirección General de Rentas de la Provincia en concepto de Impuesto Inmobiliario, así como constancias de planes de pago correspondientes a dicho tributo. Asimismo, obran comprobantes de pago de la contribución C.I.S.I. y un plan de facilidades vigente desde el año 2016. Tales elementos deben ser ponderados conjuntamente con la prueba informativa producida por la Dirección de Ingresos Municipales, de la cual surge que las deudas registradas por dicho concepto corresponden a períodos desde el año 2022 en adelante, lo que permite inferir la regularidad en el cumplimiento de tales obligaciones con anterioridad.

En relación a los servicios públicos, la actora acreditó el pago del servicio de gas (Gasnor/Naturgy) mediante recibos desde el año 2016, y del servicio eléctrico (EDET) desde el año 2015, lo cual, si bien no constituye por sí solo prueba suficiente de la posesión, sí configura un indicio relevante cuando se lo valora de manera integrada con el resto de la prueba.

La jurisprudencia refiere respecto a las boletas de pago de impuestos y servicios que por sí mismas están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada la posesión, pues tales documentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba. Y que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí la existencia del poder de hecho sobre la cosa (CSJT, Sent. 401 del 29/06/2.020 y otros fallos allí citados).

En cuanto a la prueba testimonial, cabe recordar que, en materia de prescripción adquisitiva, su eficacia debe apreciarse en forma conjunta con los restantes elementos de convicción, atendiendo a la especial naturaleza de este tipo de procesos. En el caso, los testigos han sido contestes en

señalar que la actora inició la ocupación del inmueble cuando éste era un terreno baldío, que fue ella quien llevó adelante la construcción de la vivienda, y que dicha situación se remonta a fines de la década del 90, aproximadamente entre los años 1997 y 2002. Asimismo, resulta relevante que los declarantes poseían domicilios cercanos al inmueble, lo que otorga mayor credibilidad a sus dichos en razón del conocimiento directo y prolongado de los hechos relatados. La concordancia entre sus declaraciones y los restantes elementos probatorios refuerza su valor.

A su turno, la inspección ocular practicada en autos da cuenta de la actual ocupación del inmueble por parte de la actora, así como del buen estado de conservación de la vivienda y la existencia de mejoras y mantenimiento. Tales circunstancias constituyen manifestaciones típicas del ejercicio de la posesión con ánimo de dueño, evidenciando un comportamiento prolongado, exclusivo y orientado a la consolidación del derecho real.

En particular, entiendo que no deben dejar de valorarse las especiales circunstancias de la causa a la luz del interés social que representa el instituto de la prescripción adquisitiva. El inmueble objeto de juicio está destinado a vivienda unifamiliar de pequeñas dimensiones en una zona residencial de clase trabajadora. Nuestros tribunales han entendido que la usucapión es un modo de adquirir un derecho de propiedad que tiene fundamento de orden público, regulado no solo atendiendo al interés del poseedor, sino también estimulando la producción y el trabajo de quien durante años ha ocupado o cultivado un inmueble, incorporando riqueza a la comunidad, frente a un propietario negligente que ha abandonado sus bienes (Cám. CCC, Sala 3, Sent. 236 del 29/06/2016; Sala 2, Sent. 470 de 26/12/2012).

En suma, la prueba compuesta producida en este proceso (documental, informativa, inspección ocular y testimonial) es apta para corroborar la posesión de la Sra. Bustamante del inmueble objeto del litigio por el plazo exigido por la ley para usucapir, por lo que se hará lugar a la demanda interpuesta.

Finalmente, restaría determinar la fecha exacta de la adquisición del derecho real conforme lo establecen el art. 1905 del CCCN y el art. 482 del CPCCT (Ley 9531).

Ante la dificultad de establecer una fecha exacta y siguiendo la pauta fijada por nuestra Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala 3, en autos "Moyano Victor Hugo S/ Prescripción Adquisitiva", sentencia N° 551 de fecha 14/10/2015; y sin que implique tomarlo como una regla general, dado que el artículo 1905 CCCN no lo establece así, resulta razonable en la especie fijar como fecha en la que se produce la adquisición del dominio por la prescripción adquisitiva, el día anterior a la fecha de interposición de la demanda, esto es el día: 02/11/2022.

## **6. Costas.**

Si bien se hace lugar a la demanda de prescripción, se valora que la parte demandada no formuló oposición. Es por estos motivos, y de acuerdo a la especial naturaleza del juicio de prescripción, que corresponde imponer las costas por el orden causado (arts. 61 y 482 del CPCCT - Ley 9531).

## **7. Honorarios.**

De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor a los fines regulatorios en los términos normados por el artículo 39 inciso 3 de la Ley n.º 5480. De esta manera la cuestión se subsume en la excepción prevista en la última parte del artículo 214 inciso 7 del CPCCT, y corresponde en consecuencia diferir el pronunciamiento de honorarios.

Por ello:

## **RESUELVO:**

**I. HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva deducida por Adela Marcelina Bustamante, DNI n.º 17.013.447, argentina, estado civil casada, conforme a lo considerado. En consecuencia, corresponde declarar adquirido el dominio por prescripción adquisitiva desde el 02/11/2022 de la porción mensurada del inmueble ubicado en calle Thames n.º 2657 de esta ciudad, individualizado con plano de mensura n.º 84652/22 con Nomenclatura Catastral: C. I; S. 6B; Mzna. 3; Parc. 3; Padrón 225543; Mat. Cat. 6353, inscripto en el Registro Inmobiliario con el Padrón 225543, Matrícula N-20978. Superficie según mensura: 389,1527 m<sup>2</sup>. Mide, entre puntos 1 y 2: 35,40 m, entre puntos 2 y 3: 10,98 m, entre puntos 3 y 4: 35,32 m, entre puntos 4 y 1: 11,03 m. Linda, al norte con Roberto Mambrini y Juan Manuel Luna; al sur con Sergio Carrizo; al oeste con calle José Ignacio Thames y al este con Tulio Caponio. Hágase constar que la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva se produjo el 02/11/2022 (art. 1905, CCCN).

**II. PREVIO** pago de los gastos causídicos, y aportes de ley 6059, expídase testimonio de hijuela para su inscripción en el Registro Inmobiliario (art. 479, CPCC).

**III. COSTAS** por el orden causado, conforme lo considerado.

**IV. DIFERIR** el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**DR. SANTIAGO JOSE PERAL**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN Xº NOM.**

**Actuación firmada en fecha 16/04/2026**

Certificado digital:  
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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