

Expediente: **610/19**

Carátula: **QUINTEROS MIRTA ALEJANDRA C/ GOMEZ DE ESTOFAN EMIDIA DEL CARMEN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **13/08/2025 - 00:00**

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

90000000000 - GOMEZ DE ESTOFAN, EMIDIA DEL CARMEN-DEMANDADO

27258437913 - QUINTEROS, MIRTA ALEJANDRA-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 610/19



H20901771562

JUICIO: QUINTEROS MIRTA ALEJANDRA c/ GOMEZ DE ESTOFAN EMIDIA DEL CARMEN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE. N°: 610/19.-

Juzg Civil Comercial Comun III° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

AÑO 2025

CONCEPCION, 12 de agosto de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar Sentencia Definitiva en el presente proceso y

RESULTA

1).- En fecha 12/02/2020 se presenta la Sra. Quinteros Mirta Alejandra, DNI N° 18.589.713 con domicilio real en calle 20 de junio N° 376 de la Localidad de Trinidad, Dpto. de Chicligasta, por medio de su apoderada por Sentencia de fecha 20/11/2020 (Expte. Nro. 610/19-I1), Dra. Ponce de León Mariana.

Inicia la presente acción con el objeto de adquirir el dominio de un inmueble ubicado en calle 20 de junio N°376 de la Localidad de Trinidad, Dpto. Chicligasta, Matricula Registral Z-14488, Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección B, Manzana 46, Parcela 6, Padrón 58697, Matricula 28400, Orden 370, con una superficie de 742.9169 metros cuadrados.

La acción está dirigida a la Sra. Emidia del Carmen Gómez de Estofan y/o quienes resultare propietario del inmueble antes descripto.

Dice que el inmueble de litis, tal como surge de la documentación que acompaña se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario de la Provincia bajo la titularidad de la Sra. Emidia del Carmen Gómez de Estofan. Que el inmueble ha sido deslindado y medido conforme surge del Plano de

Mensura efectuado por el Agrimensor Ing. Adrián Coronel de fecha 10 de abril de 2019 que se acompaña con la demanda.

Indica que su familia ocupó el inmueble desde aproximadamente el año 1950, que el mismo fue su hogar paterno razón por la cual vivió en él desde su nacimiento (24/08/1967).

Que luego, al fallecer sus padres, quedaron junto a su hermano Miguel Ángel Quinteros habitando en el inmueble hasta el año 2018, que falleció su hermano, quedando sola habitando el mismo. Aclara que su hermano era soltero y sin hijos.

El inmueble objeto del presente, siempre estuvo ocupado por su familia y ella. Que desde el año 1995 más o menos comenzó a hacerse cargo del pago de los servicios e impuestos, pues sus padres ya no podían hacerlo, a pesar de que dichos servicios e impuestos se encontraban a nombre de su padre, Juan Félix Quinteros.

Refiere que durante los últimos años le ha realizado mejoras a los fines de mantenerlo en condiciones, trabajos de reparación en el frente y dentro de la vivienda para evitar filtraciones, etc. De esta forma, y con un gran sacrificio económico, fue reparando y acondicionando la vivienda.

En virtud de ello, entiende que su posesión ha sido ostensible ya que ha sido notoria y conocida por terceros, en especial, los vecinos para quienes yo he vivido en el inmueble toda su vida.

Ofrece la siguiente prueba documental y/o instrumental: Plano de Mensura; Informe de dominio; Comprobantes de pago de impuestos y servicios.

Por último, ofrece prueba informativa y prueba instrumental.

2) Por decreto de 19/02/2020, se tiene por apersonado a la Sra. Quinteros. A su vez, se ordena el libramiento de Oficios a Catastro Parcelario y al Registro Inmobiliario.

En fecha 23/04/2021, la Dirección General de Catastro, informando la Anotación de Litis ordenada por el juzgado.

En fecha 05/10/2024, la Dirección General de Catastro, informa que el Padrón N°58.697 se encuentra inscripto en la Matricula registral Z-14488 a nombre de Emidia del Carmen Gómez, DNI N°1.611.208 y que también posee un plano de mensura para prescribir N° 80402/2019 a nombre de Quinteros Mirta Alejandra.

En fecha 23/11/2021 contesta la Comuna La Trinidad, informando que el padrón N° 58.697 se encuentra inscripto a nombre del Sr. Juan Feliz Quinteros.

En fecha 07/03/2021 la cámara Electoral acompaña acta de defunción de la demandada Sra. Gómez Emidia del Carmen.

Mediante un informe y decreto del juzgador se ordena correr traslado de la demanda a los herederos de la Sra. Gómez de Estofan Emidia Del Carmen: MARIO ESTOFAN, HILDA EUGENIA ESTOFAN, ANA MARIA CASEM DORRA, CARLOS EDUARDO ESTOFAN (H) HILDA CECILIA DEL VALLE ESTOFAN, DANIEL FERNANDO ESTOFAN y MARIA GABRIELA ESTOFAN.

Habiéndose notificado fehacientemente sin que los partes accionadas se apersonen y atento a lo dictaminado por el Sr. Fiscal Civil en fecha 23/04/2024, se ordena la apertura a prueba.

En fecha 31/08/2024 se lleva a cabo la primera audiencia, en la cual se proveyeron las pruebas ofrecida por la parte actora.

La actora ofrece y produce: cuaderno de prueba N° 1, documental; cuaderno de prueba N° 2, Informativa; cuaderno de prueba N° 3, testimonial.

Asimismo, en dicha audiencia, S.S ordena una inspección ocular en el inmueble de litis.

En fecha 20/11/2024 se lleva a cabo la segunda audiencia, en la cual se produce las pruebas presenciales.

Finalizada la etapa probatoria, se procede a realizar el informe del actuario, se escuchan los alegatos y se ordena practicar planilla fiscal.

En fecha 15/04/2024 dictamina el Sr. Fiscal Civil y seguidamente vienen los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1) Cuando una persona diferente al titular del derecho real de dominio entra en la posesión de la cosa, con asentimiento o en contra de la voluntad de aquel, y se desempeña como su verdadero propietario durante un lapso de tiempo, el Código Civil entiende que se produce para uno la adquisición del mencionado derecho y consecuentemente, para el otro, la pérdida. Este instituto se conoce como prescripción adquisitiva o usucapión, expresamente incluido en el art. 1.897 del CCCN, como uno de los modos de adquirir derechos reales en general.

Así, lo que interesa a esta causa es que, quien alega la prescripción adquisitiva de dominio debe probar: *primero*, el "*corpus*" posesorio, vale decir el ejercicio de un poder físico sobre la cosa, *segundo*, el "*animus domini*" o la intención de tener la cosa para sí, sin reconocer la propiedad en otro; y, por último, el transcurso del tiempo que marca la ley en veinte años (CNCiv. Sala A "Soldano Salvador c. Sar Silvestre Ramón s/ Posesión vicenal", del 17/4/1986).

En este contexto, cabe aclarar cuál es el marco normativo aplicable al presente juicio; toda vez que el plazo para prescribir, invocado por la parte actora, fue iniciado durante la vigencia del Código Civil Velezano y la demanda fue interpuesta durante la vigencia el Nuevo Código Civil y Comercial Común.

Si bien la reforma legislativa no ha modificado los plazos de prescripción adquisitiva larga y por lo tanto la solución arribada será idéntica; en el presente caso es de aplicación el art. 2537 del Código Civil y Comercial, que establece que "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, 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, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior".

En consecuencia, advierto que el plazo de prescripción invocado por la parte actora, no solo se habría iniciado, sino que también se habría cumplido antes de la vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial. Por tal razón el presente juicio se regirá por las disposiciones del anterior Código Civil.

2) En el presente caso, la actora pretende adquirir el dominio de un inmueble en calle 20 de junio N°376 de la Localidad de Trinidad, Dpto. Chicligasta, Matricula Registral Z-14488, Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección B, Manzana 46, Parcela 6, Padrón 58697, Matricula 28400, Orden 370, con una superficie de 742.9169 metros cuadrados.

En este contexto, constato que el recaudo de admisibilidad exigido por el art. 24 de la Ley 14.159 y Decreto Ley 5756/58 se ha cumplido con el plano de mensura N° 8816/23, de fecha 29/08/2023 que

se encuentra agregado al expediente y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en las resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada.

Respecto a la prueba producida es necesario tener presente que la prescripción adquisitiva tiende a prevalecer sobre el título de propiedad, por ello, debe producirse en forma clara y convincente, sin dejar dudas de que realmente se ha tenido la posesión continua del bien de un modo efectivo por el lapso de veinte años establecido por la Ley. A su vez, cabe destacar que en la prescripción adquisitiva se encuentra involucrado el orden público, pues no atiende solo al interés del poseedor, sino también al interés social.

Ello es así porque la usucapión es una media excepcional de adquisición del dominio y la comprobación de los extremos exigidos por la ley debe efectuarse de manera insospechable y convincente. Por lo tanto, debe ser muy estricta la apreciación de la prueba. Bajo estas directrices sentadas, analizaré las probanzas aportadas a la causa, a fin de meritar si mediante la misma se logra la íntima convicción judicial sobre la existencia de los hechos alegados por la parte en sustento fáctico de la presente acción y así, quedan acreditados los elementos ineludibles para la viabilidad de la usucapión impetrada.

Cabe tener presente que conforme lo normado por el art. 24° inc. c) de la Ley 14.159 que "se admitirá toda clase de prueba pero el fallo no podrá basarse exclusivamente en la testimonial...". -

La jurisprudencia al respecto señala que: "A fin de acreditar la existencia de los actos posteriores demostrativos de la posesión, que es presupuesto para que se configure la usucapión, la prueba ofrecida y producida por quien pretende usucapir deber ser considerada en su conjunto, atento a que se trata de probar hechos materiales que se han desarrollado a través de un tiempo prolongado. Se admite, por ende, cualquier tipo de prueba, siendo especialmente considerada la acreditación del pago de impuestos y tasas por parte del poseedor, aunque los recibos no figuren a su nombre (art.1°, inc. c, decreto-ley 5756/58 modificatorio del art. 24, ley 14.159). Asimismo, la prueba testimonial es de importancia cuando los actos posesorios, han quedado correctamente instrumentados.". (CNCiv., sala D, 28- 2-84, L.L.1984 - D - 642). (Ver: Lidia E. Calegari de Grosso, USUCAPION, Segunda Edición ampliada y actualizada, ED. Rubinzal - Culzoni, pag. 356).-

Por otro lado, no escapa a mi consideración que en el caso el actor invocó la accesión de posesiones, en la medida en que pretende adicionar al ejercicio de actos posesorios propios, los realizados por sus padres, que luego de fallecer, quedaron la actora y su hermano viviendo en el inmueble de litis.

Señalados los requisitos para que opere la prescripción adquisitiva, ahora corresponde analizar la prueba rendida en autos:

I) Prueba documental:

- a) Plano de Mensura N° 80402/2019 – expte. N° 17369/C-2019.-
- b) Informe de dominio
- c) Comprobantes de pago y servicios.

II) Inspección ocular: fue realiza en fecha 18/09/2024 en el inmueble a prescribir. De la misma, surge que la Sra. Maira de los Ángeles Quinteros, vive junto a su marido, el Sr. Acosta Juan José DNI N° 27.353.177 y su hija menor de edad, Acosta Luciana Antonela. Indica que ellos le alquilan el inmueble a la Sra. Quinteros Mirta Alejandra hace dos años.

Indica que la casa junto a las galerías tiene una superficie de 250 metros cuadrados aproximadamente entre espacios cubiertos y semicubiertos y se encuentra emplazada en un terreno con una superficie aproximadamente de 1200 metros cuadrados. El inmueble linda hacia el sector Este con calle 20 de junio, por donde se ingresa a la casa y este sector está delimitado en 30 metros lineales aproximadamente (Norte a Sur) en una primera extensión, compuesta por una verja de hierro más un portón de entrada, en una segunda extensión integrada por una pared divisoria de la vivienda, con una tapia de hormigón y en una tercera extensión integrada por un portón dos paños y tapia de hormigón, conformando el frente de la casa, el cual se encuentra en buen estado de conservación. El inmueble tiene una orientación (Este) por donde se ingresa a la vivienda y donde se encuentra una galería en la entrada, de unos 18 metros cuadrados aproximadamente.

Señala que desde el fondo de la vivienda, observo que el inmueble colinda hacia el (Oeste) con una propiedad vecina, encontrándose ambos inmuebles delimitados por un cerco de caña hueca en una extensión lineal aproximada de treinta metros. Puedo visualizar diversos árboles frutales, algunas plantas y malezas largas, algunos objetos de trabajo.

Hacia el sector (Sur) el inmueble colinda con una vivienda vecina y se encuentran ambas propiedades delimitadas en una extensión de 40 metros lineales aproximadamente, por un cerco de alambre romboidal en una primera extensión, más una segunda extensión de pared divisoria. Hacia el sector (Norte) el inmueble colinda con una propiedad vecina. En este sector, ambas propiedades están delimitadas por una tapia de ladrillo de hormigón en una extensión aproximada de 16 metros lineales y en los restantes 24 metros lineales aproximadamente, las propiedades están delimitadas por paredes medianeras.

En el sector (Sur Este), puedo visualizar una galería con una superficie de 40 metros cuadrados aproximadamente, donde observo un lavadero de ropas, termo tanque y herramientas de trabajo. El techo de la galería es de chapa zinc, sostenido por una estructura de perfiles de acero, y el suelo de contrapiso. También se observa, una estructura formada con media sombra como techo, sujeta por perfiles de acero donde se están realizando trabajos de lavado de vehículos. Hacia el (Sur Oeste) visualizo una estructura con techos de chapas sujetas con postes de madera, que funciona como garaje para autos.

Posteriormente ingreso al interior de la vivienda y constato que la misma está compuesta por un living comedor, cocina comedor, un baño y tres habitaciones, El living esta amoblado con mesa, sillas y diversos electrodomésticos, en la cocina observo una mesa con sillas, mesada de hormigón revestido y heladera con freezer. La habitación principal esta amoblada con una cama dos plazas, placar entre otros muebles. En las dos habitaciones restantes observo que se las ocupan para guardar diversos objetos y herramientas de trabajo. El baño se encuentra revestido de azulejos con sus respectivos artefactos.

Por último, se puede constatar que toda la casa tiene techo de chapa zinc, cielorraso de madera, a excepción de una habitación que no tiene cielorraso y parte de la cocina que es de telgoport. El piso dentro de la vivienda es de cemento aislado, a excepción de la cocina y baño que es de azulejos. Las paredes internas y externas son de ladrillos comunes y en su totalidad están revestidas de revoque.

III) Prueba testimonial: Prestaron declaración los siguientes testigos:

a) ENRIQUE CARLOS SANTILLAN, DNI N°11.150.803, de 70 años, quien manifestó conocer a la actora y al inmueble, porque son vecinos. Dice que la casa es de material. También agrega que él conoce a los padres de la actora, desde hace muchos años.

b) RAMON ANTONIO RODRIGUEZ, DNI N° 25.962.639, de 53 años, declara que conoce el inmueble, conoce a la actora por cuestiones de trabajo, atento a que trabajó para ella. También manifestó que conoce a los padres. Agrega que los dueños eran los Sres. Estofan y que ahora vive la actora, pero aclara que hace más de treinta años la actora y su familia posee el inmueble.

3) Así las cosas, de las pruebas arrojadas por la actora, y pese a la rigurosidad del sistema probatorio en el marco del juicio de prescripción adquisitiva, que en este caso particular los extremos se encuentran cumplidos, habiendo quedado probado que la Sra. Quinteros Mirta Alejandra, se halla en posesión del inmueble objeto de esta litis, como continuadora de la posesión de sus padres y que ella satisface el plazo exigido por la ley. Las probanzas referidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para el progreso de la acción de prescripción adquisitiva de dominio en tanto, más allá de su validez probatoria en forma aislada, también en conjunto concuerdan y convergen entre sí en torno a la hipótesis que conforma la pretensión del accionante, determinando su procedencia.

Resta señalar que el art.1.905 del Código Civil y Comercial -ley 26.994-, vigente a la fecha de esta resolutive, determina que “la sentencia que se dicte en los juicios de prescripción adquisitiva, en procesos contenciosos-como el presente-, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo”. La normativa citada entonces se aplica en forma inmediata por encontrarnos frente a un proceso de constitución de un derecho real y revestir esa norma carácter adjetivo.

En mérito a ello se determina que el plazo de prescripción se cumplió desde el año 2015, (art. 1905 del CCCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte de la accionante, conforme el referido pago de los servicios del inmueble que manifiesta la usucapiente como abonados por ella y cuyos recibos se adjuntan a la presente demanda.-

En conclusión, han sido acreditados en autos los presupuestos exigidos por la normativa sustancial a fin de adquirir el dominio por prescripción; esto es, que transcurrieron más de veinte años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la superficie que se pretende usucapir.

4) Con respecto a las costas, nuestro tribunal supremo sostiene: *“aun cuando el juicio de prescripción adquisitiva es un proceso contradictorio y las costas debieran como principio ser impuestas al vencido (art. 105 del CPCC), se impone analizar las particularidades del caso pues en supuestos como el de autos, donde no hay un contradictor apersonado sino que el señor Defensor de Ausentes asume dicha representación y donde tampoco cabe esperar que el Ministerio Público se allane a la pretensión -siendo razonable exigir la aportación de prueba acabada del derecho que se alega contra los intereses del ausente, en caso de prosperar la acción-, razones de equidad justifican imponer las costas en el orden causado. Esta solución guarda coherencia con la idea de que la actuación del señor Defensor de Ausentes no genera costas y que las que deriven de la actuación del accionante, deberán ser soportadas por su parte, interesada en la demostración de los presupuestos de la acción entablada. De lo expuesto se sigue que las costas del presente juicio serán soportadas por su orden (art. 105 inc. 1 del CPCC). DRES.: GANDUR – ESTOFAN – POSSE”*. En esta línea, adhiriéndome a lo dispuesto por nuestro tribunal supremo, estimo que las costas deben ser impuestas por su orden, conforme art. 61 del CPCyC.

RESUELVO

1)- **HACER LUGAR** a la presente demanda declarando que la Sra. Mirta Alejandra Quinteros ha adquirido por prescripción adquisitiva veintañal el dominio del inmueble ubicado en calle 20 de junio N°376 de la Localidad de Trinidad, Dpto. Chicligasta, Matricula Registral Z-14488, Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Sección B, Manzana 46, Parcela 6, Padrón 58697, Matricula 28400, Orden 370, con una superficie de 742.9169 metros cuadrados.

2) **DECLARAR** que el plazo de prescripción se cumplió en el año 2015 (art. 1.905 del CCyCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del accionante, tomando como punto de partida la fecha del pago de los servicios eléctricos que la usucapiente manifestó haber abonado.-

3).- **COSTAS**, por su orden.

4) **RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

4).- **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 12/08/2025

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

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