

Expediente: 365/17

Carátula: PEREZ CASTAÑO JOSE LUIS C/ LOPEZ GUILLERMO FRANCISCO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 17/09/2025 - 00:00

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

90000000000 - LOPEZ, GUILLERMO FRANCISCO-DEMANDADO/A

90000000000 - LOPEZ, FRANCISCO GUILLERMO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20077972618 - LOPEZ, GLADYS IRENE-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - LOPEZ SOSA, GRACIELA DEL MILAGRO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - LOPEZ SOSA, VERONICA INES-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20174587818 - PEREZ CASTAÑO, JOSE LUIS-ACTOR/A

30716271648512 - LOPEZ GUERRERO, GUILLERMO FRANCISCO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20077972618 - LOPEZ GUERRERO, ROBERTO MANUEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 365/17



H102325704703

San Miguel de Tucumán, 16 de septiembre de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**PEREZ CASTAÑO JOSE LUIS c/ LOPEZ GUILLERMO FRANCISCO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**” (Expte. n° 365/17 – Ingreso: 01/03/2017), de los que

### RESULTA:

1. Que en fecha 01/03/2017 se presenta José Luis Pérez Castaño, DNI 13.959.040, con domicilio real en calle San Martín N° 951, piso 9, dpto A de San Miguel de Tucumán, con el patrocinio letrado del Dr. Isaías J. Padilla, e inicia proceso de prescripción adquisitiva de dominio del inmueble ubicado en calle San Martín N° 951, piso 9, dpto A - Edificio Géminis I, en contra de Guillermo Francisco López a fin de que se declare prescripto el inmueble a su favor.

Informa que el inmueble forma parte de una propiedad horizontal, identificada en el Reglamento de Copropiedad y Administración como unidad n°26, ubicada en el noveno piso, que posee un porcentual de dominio del 3,64 % y tiene como superficie propia 102,6584 m2, superficie común de uso exclusivo balcón 6,0024 m2, superficie común de uso común cubierta 25,5418 m2, y superficie común uso común semicubierta 3,3265 m2. A su vez, manifiesta que el Reglamento de Copropiedad

y Administración se realizó mediante escritura pública n° 482 del 10/06/1980.

En cuanto al fundamento de su posesión, destaca que continúa la posesión que detentaba su madre el inmueble desde el mes de enero de 1984, la Sra María Mercedes Castaño, quien falleció el día 21/05/2013.

Indica que acompaña declaratoria de herederos de fecha 04/12/2013, emitida en el proceso caratulado: "Castaño, María Mercedes s/ Sucesión - Expte n° 4281/13" tramitado por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nom, de la que surge que él y sus hermanos Alberto Raúl Pérez Castaño e Isabel Pilar del Carmen Pérez Castaño fueron declarados herederos, razón por la cual reúne los requisitos exigidos por la ley para adquisición del inmueble por prescripción.

Asimismo, señala que su hermano Alberto Raúl Pérez Castaño, le cedió las acciones y los derechos posesorios que le pertenecían como continuador de la posesión que detentaba su madre, mediante escritura pública n° 193 de fecha 25/11/2016 (acompaña el original como prueba documental).

Respecto a su hermana Isabel Pilar del Carmen Pérez Castaño, dice renunció a todos los derechos que le correspondían sobre el inmueble mediante instrumento privado del día 10/02/15 y como cargo de tal renuncia, él (el actor) junto a su hermano Alberto Raúl transfirieron a favor de ella, un inmueble ubicado en calle 25 de mayo esquina Perú y Bolivia n° 1.475 -identificado con la matrícula N-34046, lo cual acredita con informe de dominio que acompaña.

Señala que es el único heredero que continúa como tal con los derechos posesorios con animus domini sobre el inmueble que poseía su madre.

Reseña que su madre compró el inmueble ubicado en el edificio de calle San Martín n° 951 piso 9, depto. A, unidad n° 26, mediante boleto de compra venta de fecha 15/01/1984 al Sr. Ernesto Federico Kraus, L.E. n° 7.078.869, a quien, a su vez, le correspondía por compra realizada mediante boleto de fecha 27/12/72 al Sr. Guillermo Francisco López, y sentencia firme de fecha 18/2/1981 en juicio de escrituración entablado por ante el Juzgado Civil y Comercial de la Primera Nominación. Manifiesta que conforme la cláusula cuarta de dicho instrumento, el vendedor le transfirió todos los derechos de propiedad, posesión y dominio que tenía, razón por la cual su madre vivió en el departamento en calidad de propietaria, y su posesión data desde hace más de treinta años.

Destaca que el inmueble es sede actual de su domicilio, donde vive hace muchos años junto a su familia.

Menciona que abonó impuestos provinciales y municipales del inmueble, los servicios de agua, gas y luz (cuyas boletas acompaña como prueba).

Ofrece prueba documental y cita derecho que tengo por reproducido.

2. A fs. 227 acompaña plano de mensura n° 76151/17 del 12/09/2017. Expte 21446-RCH-17.

3. Conforme lo dispuesto por el art. 1905 del CCCN, en fecha 14/02/2018 se libró oficio al Registro Inmobiliario de la provincia a fin de que proceda a la anotación preventiva de la litis sobre el inmueble Matrícula N-05242/026, Padrón 100.636, Matrícula 12.113, Orden 3490, Cir. 1, Secc. 1, Manz.44, Parcela 49, Sub-parc.00-26 y 09-26.

4. A fs 250 se agregó la medida realizada por el Oficial de Justicia Juan Bulacio el día 13/06/2018, en la que se constata que en el inmueble se colocó el cartel indicativo de acuerdo a lo establecido en la Acordada n° 381/2016.

5. Por su parte el Registro Inmobiliario de Tucumán informó que el titular de dominio del inmueble identificado con la Matrícula N-05242/026 es Guillermo Francisco López, según informe de fs. 260. Asimismo, la Dirección General de Catastro el día 14/08/2018 informa que el Padrón 100.636 corresponde al antecedente registral N-05242/026.

6. En fecha 16/08/2018 la Dirección General de Catastro - Departamento de Inmuebles Fiscales informa que el inmueble identificado con el Padrón n° 100.636 no se encuentra inscripto como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia. Asimismo, informa que el referido inmueble se encuentra empadronado a nombre de Guillermo Francisco López, y en sus registros existe inscripto un plano de mensura n° 7615/18 a nombre de José Luis Pérez Castaño.

7. Se libró Oficio a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal a fin de que informe el último domicilio de Guillermo Francisco López, DNI 3.635.496, el cual fue contestado en fecha 26/03/2019 indicando que el Sr. Guillermo López registra domicilio en calle San Lorenzo n° 1485 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

8. Por su parte, Mesa de Entradas Civil del Centro Judicial Capital informó que en su sistema informático se registra una sucesión a nombre de: "López Guillermo Francisco DNI 03.635.496" radicada en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VII Nom.

9. En fecha 25/07/2019 se dispuso publicar edictos en el Boletín Oficial por el término de diez días, haciéndose conocer la iniciación del presente juicio por prescripción adquisitiva que promueve JOSE LUIS PEREZ CASTAÑO, respecto del inmueble ubicado en calle San Martín N°951, piso 9°, Dpto. "A", de esta ciudad, y se cita a los herederos de Guillermo Francisco López, a fin de que dentro del término de seis días contesten la demanda.

10. En fecha 15/10/2019 se presenta la Defensora Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la III° Nominación, Dra. Lidia Beatriz Espinoza de Tejerizo, en el carácter de Defensora de Ausentes, asume la representación de Guillermo Francisco López y/o sus herederos y pide suspensión de plazos procesales. Solicita medidas previas, entre ellas: a) Se libre oficio al Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nominación a fin de que remita el juicio caratulado "Guerrero Gladis Irene y López Guillermo Francisco s/ Sucesión", Expte. N° 2045/94.; b) Se libre cedula de notificación a los herederos de Guillermo Francisco López: Guillermo Francisco López Guerrero, Roberto Manuel López Guerrero, Gladys Irene López, Carlos Alberto López, Graciela del Milagro López Sosa y Verónica Inés López Sosa, a fin de que se les corra traslado de la demanda.

11. En fecha 11/03/2021 se presenta la Dra. María del Pilar Lau, en el carácter de defensora subrogante de la Defensoría Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la III° Nominación, y solicita se le excuse de intervenir por Guillermo Francisco López, Gladys Irene López, Carlos Alberto López, Graciela del Milagro López Sosa y Verónica Inés López Sosa, al tratarse de personas ciertas, con domicilio conocido, quienes no se presentaron en el juicio de marras pese a estar debidamente notificados. En el mismo acto contesta demanda, por Roberto Manuel López Guerrero, heredero del demandado y ausente en autos, negando todos y cada uno de los hechos y documentos adjuntados y solicita el rechazo de la acción, con expresa imposición de costas.

Luego de realizar negativa general de los hechos, en su versión de los hechos indica que de la prueba documental adjuntada por la actora no surge la acreditación de los actos posesorios exigidos por el tiempo que establece la ley para posibilitar la usucapión del inmueble objeto de la litis. El actor invoca accesión de posesiones, sostiene ser continuador de la posesión iniciada por su madre, la Sra. María Mercedes Pérez Castaño, quien comenzó a poseer en 1984 cuando adquirió el inmueble. Indica que el actor expresa que siendo continuador de la posesión de su madre, al fallecer ésta, en el año 2013 continuó la posesión a nombre propio, pero que no es el único heredero de la Sra.

María Mercedes Castaño, sino un heredero más junto a sus hermanos, por lo tanto, la posesión que detentó luego de la muerte de la Sra. Castaño benefició a todos los coherederos, y sólo cuando estos le realizaron sendas cesiones de acciones y derechos hereditarios (en fecha 10/02/2015 cesión de la Sra. Isabel Pilar del Carmen Pérez Castaño; en fecha 25/11/2016 cesión de Alberto Raúl Pérez Castaño) comenzó a poseer a nombre propio, razón por la cual el actor debía probar sus actos posesorios y de quien le precedió en la posesión, pero de la documentación acompañada, no existe prueba alguna de ello.

12. A la presentación de la Sra. Defensora se decreta: “I. Siendo que el titular registral ha fallecido, y que las cédulas remitidas a sus factibles herederos fueron fijadas en los domicilios denunciados en otra acción judicial, no se exime a la Defensora de Ausentes de representarlos. Obsérvese que no se desprende ciertamente de autos que tengan como domicilio los lugares en los que se realizaron las diferentes notificaciones toda vez que las mismas fueron fijadas o recibidas por persona ajena a la dirigida. PERSONAL. II. Tener por asumida la defensa de Roberto Manuel López Guerrero por parte de la citada Defensoría Oficial.”, el cual fue objeto de recurso de Revocatoria por parte de la Dra. María del Pilar Lau- Subrogante de la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la III° Nominación.

13. En fecha 12/03/2024 se dicta sentencia interlocutoria n° 491, la cual dispone: “HACER LUGAR al recurso de revocatoria deducido por la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la III° nominación en contra del punto I del proveído de fecha 16/03/2021, y proveyendo lo pertinente: “I. Atento a lo solicitado por la Defensora subrogante en el punto I de su presentación de fecha 11/03/2021, y en carácter de medida previa 1) Líbrese oficio a Mesa de Entradas en Familia y Sucesiones, a fin de que informe si se inició sucesión a nombre de CARLOS ALBERTO LOPEZ, DNI N° 12.318.928 y GUILLERMO FRANCISCO LOPEZ GUERRERO, DNI N°10.402.936 y en caso afirmativo juzgado de radicación. 2) Notifíquese de lo ordenado en fecha 22/11/2018 (fs. 272) a GLADYS IRENE LOPEZ DNI N° 14.359.008 en el domicilio Av. Alem n° 420, S. M. de Tucumán; a GRACIELA DEL MILAGRO LOPEZ SOSA DNI N° 27.365.501 en el domicilio Lamadrid n° 135, Yerba Buena y a VERONICA INES LOPEZ SOSA DNI N° 29.060.106 en el domicilio Brasil n° 1.196, Yerba Buena.”, atento a lo considerado”.

14. Conforme surge del expediente digital la Sra. Verónica Inés López Sosa se encuentra debidamente notificada en fecha 22/05/2024, la Sra. Gladys Irene López en fecha 09/05/2024 y la Sra. Graciela del Milagro López Sosa en fecha 08/05/2024. Asimismo, por decreto de fecha 25/06/2024 se tuvo por incontestada la demanda en relación a las mismas. Por su lado, con respecto al Sr. Carlos Alberto Sosa, surge del informe del día 26/03/2024 que se encuentra fallecido, con sucesión tramitada, siendo su única heredera la Sra. Gladys Irene López.

15. En fecha 26/06/2024 se presenta la Dra. María Alejandra Rodríguez, en el carácter de defensora subrogante de la Defensoría Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la III° Nominación, en representación de los ausentes, Guillermo Francisco López Guerrero y/o sus herederos, y contesta la demanda adhiriendo en todos sus términos y alcances a la contestación de demanda ya efectuada por la Defensoría en fecha 11/03/2021, pide se mantenga la suspensión de los plazos procesales hasta tanto se de cumplimiento con la medida solicitada de que se remitiera a su despacho el Expte. N° 2045/94 caratulado “Guerrero Gladys Irene y López Guillermo Francisco s/ Sucesión” que se radica en el Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la VIIIª Nominación, de conformidad al art. 154 del CPCCT.

16. Conforme decreto del 10/12/2024, surge que las cédulas de notificación cursada a Verónica Inés López y Roberto Manuel López Guerrero se realizaron en un domicilio diferente al informado por la Secretaría Electoral, razón por la cual se procedió a notificar nuevamente a Verónica Ines López

Sosa en el domicilio sito en Brasil n° 1.196 Yerba Buena; y a Roberto Manuel López Guerrero en el domicilio sito Lamadrid 292, Piso 6° Depto "A" de ésta ciudad. Las notificaciones se realizaron en los domicilios referidos en fecha 10/02/2025, sin que hayan comparecido en autos los demandados Roberto Manuel López Guerrero y Verónica Inés López Sosa, teniéndose por incontestada la demanda.

17. Por presentación del 23/05/2025, Roberto Manuel López Guerrero - DNI 11.475.808 y Gladys Irene López DNI 14.359.008, en el carácter de herederos de Guillermo Francisco López, con el patrocinio letrado del Dr. Daniel Erimbaue, se allana a la demanda, solicitando se haga lugar a la pretensión de la actora.

18. Abierta la causa a pruebas (v. decreto de fecha 25/03/2025), se realiza la primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas el día 24/06/2025 con la presencia del actor José Luis Pérez Castaño, la letrada Sandra Marcela Acosta, en representación de la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la III Nominación por Guillermo Francisco López Guerrero y/o sus herederos, y los demandados Roberto Manuel López Guerrero y Gladys Irene López con su letrado César Daniel Erimbaue. Ante la imposibilidad de invitar a las partes a conciliar por la naturaleza del proceso, se proveyeron las pruebas presentadas por ambas partes, el actor presenta prueba instrumental y testimonial, y la parte demandada representada por la Defensoría sólo ofrece prueba documental.

19. En fecha 22/08/2025 se llevó a cabo la audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva. En la misma se produjo la prueba testimonial ofrecida por el actor, en la misma las partes alegan de manera oral.

20. Del informe actuarial presentado por Secretaría surge que el demandado Guillermo Francisco López Guerrero se encuentra exento de abonar la planilla fiscal practicada en la misma fecha.

21. El día 03/09/2025 emite dictamen el Ministerio Público Fiscal, el cual no se opone al progreso de la acción y mediante providencia del 05/09/2025 se ordena el pase del expediente a despacho para dictar sentencia definitiva.

#### **CONSIDERANDO:**

**1. Las pretensiones. Los hechos.** José Luis Pérez Castaño inicia proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en contra de Guillermo Francisco Lopez por el inmueble ubicado en calle San Martín N° 951, piso 9, dpto A - Edificio Geminis - de San Miguel de Tucumán, por cuanto sostiene ser poseedor del inmueble hace más de treinta años, continuando la posesión que ejercía su madre, la Sra María Mercedes Castaño desde el año 1984.

A fin de precisar el objeto del juicio, se adjunta y registra Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 76151/17 del 12/09/2017, Expte 21446-RCH-17, en el que se identifica el inmueble a prescribir de la siguiente manera: Matrícula N-05242/026- Padrón 100.636, Matrícula 12.113, Orden 3490, Cir. 1, Secc. 1, Manz.44, Parcela 49, Sub-parc.00-26 y 09-26.

Tratándose de un juicio contencioso que debe “ejercerse contra quien resulte titular del dominio de acuerdo con las constancias de Catastro, Registro de la Propiedad o cualquier otro registro oficial del lugar del inmueble” (art. 24 Ley N° 14.159), tengo presente que el Registro Inmobiliario informó que el titular de dominio del inmueble identificado con la Matrícula N-05242/026 es el Sr. Guillermo Francisco López.

Respecto a la parte demandada, Mesa de Entradas Civil informó que consta iniciada la sucesión de Guillermo Francisco López, razón por la cual se procedió a la publicación de edictos en el Boletín Oficial citándose a los herederos del demandado, los cuales fueron debidamente notificados.

Se presenta la Defensoría Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la III° Nominación y contesta demanda, por algunos de los herederos ausentes, mientras que el letrado Daniel Erimbaue en representación de Roberto Manuel López Guerrero y Gladys Irene López contesta allanándose a la demanda del actor. De esta manera queda trabada la litis.

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

**2. Ley aplicable.** Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo atento a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, "Irretroactividad de la ley", Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado "b"). En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código Velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

**3. Encuadre jurídico.** Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual artículo 1.899 del Código Civil y Comercial vigente.

Basándose el Código Civil de Vélez Sársfield en un concepto subjetivo de la posesión, cuya existencia era determinada por un ánimo de ser dueño y señor de la cosa, que, en cuanto estado de conciencia, era imposible de acreditar por prueba directa, resulta de utilidad la doctrina elaborada en torno al artículo 2.384, que señala una serie de actos a los que califica de posesorios (cultura, percepción de frutos, deslinde, construcción, reparación, ocupación), en cuanto enseña que en dicha norma podemos encontrar una aplicación concreta de la presunción del ánimo de dueño basada o resultante de la prueba del corpus. Incluso se concluyó que la enumeración contenida en la citada norma era meramente ejemplificativa. Sobre esta presunción se ha establecido que: "Es verdad que la limpieza y cerramiento del terreno y aún la construcción en él de una edificación pueden ser realizadas sin animus domini, pero en tales circunstancias éste debe presumirse porque, como dice Salvat refiriéndose a la mencionada norma, "la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión", y agrega luego que "El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se de por comprobada. Al que afirma que no se trata de posesión sino de una simple tenencia le corresponde la prueba del hecho, la cual se rendirá acreditando que el poseedor detiene la cosa en razón de un título que le obliga a restituir, o en otros términos, de un título que implica reconocer en otro el dominio de ella" (Tratado de Derecho Civil Argentino- Derechos reales", Tomo I, págs. 16 y 17) (La Ley Online "Appendino, Luis Humberto y otro c. Celayes, Ramona s/ acciones posesoria s/ reales -reivindicación, AR/JUR/496/2012).

En el régimen actual, tal dificultad se ve superada por el artículo 1.928 del Código Civil y Comercial, que consagra una expresa presunción de la posesión en cada relación de poder. Sin perjuicio de ello, y en forma coincidente con el régimen anterior, el actual Código Civil y Comercial, en su artículo 1.928 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”.

Como se ha señalado reiteradamente, la prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir el derecho real de dominio que reposa sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4.015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el artículo 1.899 CCCN.

Con ello queda claro que la prueba resulta de trascendental importancia, ya que cualquiera sea la forma en que haya quedado trabada la litis, el actor nunca queda liberado de la carga de probar los hechos en que funda su pretensión. Sobre todo si se tiene en cuenta que la adquisición a título de dueño por prescripción importa, en derecho, la existencia de hechos y actos concretos, bien individualizados, ubicados en el tiempo y en el espacio, los cuales deben manifestarse en el proceso a través del material probatorio traído, reunido y producido en la etapa respectiva y que, en su conjunto, sustenta sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial. El derecho exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos *ánimus domini*, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sptes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), ya que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.

**4. La posesión. Sus elementos.** En orden a ello, es preciso indagar si el inmueble objeto de esta litis puede considerarse de propiedad o posesión del actor, con las connotaciones que exige la ley. Al respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño, y la duración de esa posesión por un cierto tiempo. La que debe ser detentada con ánimo de dueño o *ánimus domini*, habiendo seguido en este punto nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos, uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad, el “señorío fáctico” al que aludía López de Zavalía. Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo, puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido. Y así, de la conjunción de la posesión -revestida de los caracteres indicados- con el tiempo la ley hace derivar la adquisición del dominio por este particular y excepcional instituto, conforme arts. 2.524, 3.948 y conc. Cód. Civ. Siendo este uno de los efectos más importantes de la posesión, ya que, al prolongarse en el tiempo, el estado de hecho se transforma en derecho.

Frente al carácter perpetuo del dominio (que implica que no puede extinguirse o perderse por no uso o falta de ejercicio), la prescripción adquisitiva, basada en el ejercicio de la posesión por parte de otra persona, por el término que marca la ley, importa una desadquisición del derecho real de dominio que produce la pérdida de tal derecho para el anterior propietario. Por ello, deviene necesaria una estricta apreciación de las pruebas que se produzcan, tendientes a acreditar el cumplimiento de los aludidos requisitos de ejercicio real y efectivo de la posesión por el término de 20 años. Además, la cuestión reviste interés para el orden público. Por otro lado, el juicio de

usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscrito como tal. Así, según los informes emitidos por la Dirección General de Catastro, el inmueble padrón n° 100.636 pertenece a la matrícula N-05242/026 y la misma figura inscrita en el Registro Inmobiliario a nombre de Guillermo López; dado que el art. 24 inc. a) Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapión- a todo propietario según constancias de todo “registro oficial del lugar del inmueble”, cabe tener por cumplida tal exigencia, en cuanto la litis se encuentra trabada con quienes aparecen como titulares del inmueble en cuestión, y habiendo sido debidamente notificado el demandado, no se presentó en el proceso.

Asimismo, con la demanda se acompañó plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 76151/17 del 12/09/2017, Expte 21446-RCH-17 y aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b ley 14.159). Éste tiene por objeto individualizar el inmueble, determinando con exactitud la superficie poseída, sus medidas y linderos, de modo que exista coincidencia entre el inmueble en su aspecto físico y el título que resultare. El plano de mensura acompañado hace referencia al Padrón n° 100.636, Matrícula 12.113, Orden 3490, Cir. 1, Secc. 1, Manz.44, Parcela 49, Sub-parc.00-26 y 09-26. Con ello, considero que se encuentra debidamente cumplido el requisito de identificación del objeto de la usucapión, conforme se referenciara ut supra. Sin perjuicio que es preciso aclarar que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión (conf. art. 24, inc. b, ley 14.159) y no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años; pues tiene por finalidad solamente la concreta individualización del fundo que se pretende usucapir.

Adelanto que de estos autos, surgen elementos suficientes que permiten autorizar a esta forma excepcional de adquisición del dominio. Resultan suficientes los elementos acompañados por la parte actora para acreditar el hecho de la posesión, conforme lo previsto por la normativa aplicable (arts. 4.015 y 4.016 del Cód. Civil). Existen pruebas directas que permitan crear mi convicción acerca del cumplimiento de la totalidad de los recaudos previstos por la ley para supuestos como en el caso analizado. Resulta que el derecho exige la prueba acabada de los actos posesorios ejercidos “animus domini” (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 CC), como así también que los mismos lo fueron en forma pública, pacífica, ininterrumpida, durante el tiempo exigido por la ley para dar derecho a la adquisición del dominio por prescripción (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y ss., 3.984 y 4.105 del Código Civil); lo que aconteció en autos.

**5. Las pruebas:** Entrando al estudio de lo aquí planteado, se tiene en cuenta que la prescripción adquisitiva exige una posesión continua durante 20 años del bien, para lo cual no se requiere justo título ni buena fe. A fin de adquirir el dominio por prescripción, la prueba aportada para acreditar la posesión debe reunir condiciones sustanciales de exactitud, precisión y claridad; debe ser acabada y plena, demostrando que quien pretende usucapir que ha poseído efectivamente en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueño y durante todo el tiempo previsto por la ley. La prueba mencionada se merita con criterio estricto atento a que es una manera excepcional de adquirir el dominio y que en esta clase de procesos está interesado el orden público.

En el supuesto de autos, la actora expone continúa la posesión que detentaba sobre el inmueble su madre, la Sra María Mercedes Castaño desde el mes de enero del año 1984, y para acreditar su carácter de heredero acompaña declaratoria de herederos emitida por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nom en el proceso caratulado: “Castaño, María Mercedes s/ Sucesión, Expte n° 4281/13”, de la que surge que él y sus hermanos Alberto Raúl Pérez Castaño e Isabel Pilar del Carmen Pérez Castaño fueron declarados herederos. Asimismo, señala que sus hermanos le cedieron las posesiones que tenían, Alberto Raúl Pérez Castaño mediante cesión de acciones y los derechos posesorios realizada por escritura pública n° 193 del 25/11/2016 y su hermana Isabel Pilar

del Carmen Pérez Castaño mediante instrumento privado del 10/2/15, renunció a todos los derechos que le correspondían sobre el inmueble. Por ello indica que es el único heredero que continúa como tal con los derechos posesorios con animus domini sobre el inmueble que poseía su madre.

Seguidamente detalla que el inmueble fue comprado por boleto de compra venta por su madre en el año 1984 y a pesar de realizar las gestiones con el vendedor para que le entreguen la escritura, nunca lo consiguió. También indica que el inmueble a usucapir es sede de su domicilio.

A continuación menciona como prueba posesoria impuestos provinciales y municipales del inmueble desde el año 1991, y los servicios de agua, gas y luz que van desde 2006 hasta la fecha. De allí que logró acreditar no sólo la posesión alegada, sino la realización de dichos actos por el transcurso de más de 40 años.

Cabe recordar, en este sentido que, en este tipo de causas rige lo que se denomina principio de la "prueba conjunta o compuesta" según el cual todas aquellas deben 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 condiciones para declarar adquirido el derecho real (PAZ, Roberto; Prescripción Adquisitiva; Bibliotex; San Miguel de Tucumán; 2018; Pág. 401).

5.1) Comienzo con el análisis de la prueba de inspección ocular- que se realizó el 24/07/2025 por parte del oficial de Justicia Juan Carlos Terraf; en su informe manifiesta que es atendido por el Sr. Pérez Castaño, José Luis DNI 13.959.040 quien manifiesta que vive allí con su Sra. María Liliana Mendoza DNI 16.811.717 y su hija Rocío Valentina Pérez Castaño. También observa el cartel, el cual se divisa claramente desde la vía pública.

5. 2) Seguidamente analizo la prueba documental ofrecida por la parte actora:

a). Consulta de Cuenta Corriente de Saldo actual emitida por GASNOR referido al servicio 13012470- dirección San Martín n° 951. Piso 9 dpto A, a nombre de la Sra. Castaño María Mercedes, desde el año 1990 al año 2015.

b). Estado de Cuenta Corriente de EDET del 29/10/2015, del servicio 2145 Gral San Martín 951 piso 9 A, donde consta que desde el año 2001 al año 2015 no registrar deudas.

c). Boletas de la SAT pagadas del año 2007/2008/2009/2010/2011/ 2012/2013

d). Constancia de regularización de deuda con la SAT del año 1998 al año 2007.

e). Reglamento de Copropiedad y Administración- Escritura N° 182 del 10/06/1980 otorgado a López Guillermo Francisco en 9 fs.

f). Boletas pagadas de D.G.R. - Impuesto inmobiliario - Ley de Moratoria 6950 Dcto. 976/3, perteneciente al Padrón N°000100636 correspondiente a los periodos 1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998-2009/ 2011/2012/2013

g). Boleta de Plan de Facilidades de pago de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, referidas al Padrón 247437, correspondiente a los años 1997 al 2001/2011.

h). Boleta pagada de Régimen excepcional de Facilidades de Pago Ley 8520 a nombre del actor, referido al inmueble de calle San Martín 951, del año 2015.

i). Boletas de la Dirección de Ingresos Municipales CISI, correspondientes al Padrón 247437 a nombre de María Castaño Pérez de García, de los años 2009 y 2010.

j). Boleto de compra-venta entre el señor Ernesto Federico Kraus y María Mercedes Castaño Pérez de García de fecha 15/01/1984, sellado por la Dirección General de Rentas.

k). Copia de Asamblea de Consorcio de Propietarios de Edificio Geminis del 07/09/2016 a nombre de Liliana y Jose Luis Pérez Castaño.

En tanto que, para adquirir la propiedad ad usucapionem es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exteriorizan la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). Al respecto el inc. c) del artículo 24 de la ley 14.159, en los juicios de prescripción adquisitiva "Será especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión". Así, en orden a acreditar el animus domini se adjuntaron boletas de servicios (agua) pagados de manera ininterrumpida desde el año 1986 en adelante, todas en originales que se encuentran reservada en caja fuerte del Juzgado y que en este acto tengo a la vista.

Así, la doctrina ha expuesto: "Para que el pago tenga carácter sustancial de exteriorización de animus y sirva como elemento probatorio, basta que haya sido realizado con cierta periodicidad en el tiempo que demuestre la existencia y subsistencia del elemento subjetivo de la posesión." (Lapalma Bouvier - "El Proceso de Usucapión", p. 166.) (Suprema Corte de Justicia de Mendoza, 06/08/2013; La Ley Online AR/JUR/45024/2013). Entonces, el pago de impuestos y tasas constituye una pauta muy importante para determinar si está demostrado el lapso necesario de posesión. Vale aclarar que a tal efecto no resulta menester que el pago de los impuestos se extienda durante todo el plazo de prescripción, siendo posible que, aunque referido sólo a una parte del mismo, tenga aptitud para exteriorizar el "animus domini" del usucapiente extendido durante todo el tiempo necesario.

Y, lo mismo, cabe ponderar del pago de boletas de servicios esenciales, ya que ello pone en evidencia un uso y goce del inmueble compatible con su ocupación y posesión, Así, se ha resuelto: "No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales de la prescripción adquisitiva, exteriorizando con ello el animus domini." CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 SERRANO MARIA BELEN S/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Nro. Sent: 569 Fecha Sentencia: 18/12/2014.

**5.3) Prueba Testimonial.** En la audiencia celebrada el día 22/08/2025 se produce prueba testimonial, la que coadyuva de manera favorable al actor. La testigo Elsa Aída Costa DNI N°13.010.635 señala que conoce a María Mercedes Castaño, quien era la mamá de José Luis y vivía en el dpto 9 A. Dice que vivía como propietaria con su hijo José Luis y era una mujer de mucho carácter que asistía a las reuniones de consorcio, por último, cuenta que al fallecer la señora Mercedes en el año 2013 su hijo José Luis continúa viviendo en el dpto. con su pareja y su hija hasta la actualidad.

Por su parte el testigo Víctor Hugo Marazza DNI 8.477.668 declaró conocer a María Mercedes Castaño y a José Luis (su hijo), dado que trabajo como portero en el edificio Géminis desde el año 1987, y desde que ingresó a trabajar le consta que la Sra. Mercedes vivía allí y luego de que ella falleció continuó viviendo su hijo. Manifiesta que ambos participaban de las reuniones de consorcio, le consta que eso pasó hasta el año 2017 cuando dejó de trabajar como portero. En el mismo sentido declara Fernando Oscar Balebona DNI 23.238.839, testificando que vive en el edificio de calle San Martín 951 desde el año 1984, y conoce a la Sra. Mercedes Castano y su hijo José Luis

como vecinos del edificio que viven en el dpto. 9 A, y al morir la señora Castaño siguió viviendo su hijo con su esposa y su hija menor.

Por último Carlos Augusto Odstrcil DNI 7.092.947, declara que conoce el edificio Geminis I hace mucho, y a la Sra. Mercedes Castaño porque ella vivía en el dpto. 9 A, mientras que él era vecino del dpto. 9 B; indica que ella le compró el dpto. al Sr. Kraus y vivía en carácter de propietaria junto a su hijo.

Analizadas las declaraciones brindadas, las mismas lucen concordantes entre sí como con los hechos invocados por la parte actora, no advirtiéndose contradicciones en sus dichos, los que por el contrario se muestran coherentes y verosímiles en que los hechos posesorios (vivir en el inmueble sujeto a prescripción por más de 20 años).

Es de destacar que si bien la Ley N° 14.159 prescribe que la sola declaración de testigos no es suficiente, ello no significa que la prueba testimonial carezca de valor, sino que debe encontrar corroboración objetiva en otros elementos que permitan inferir la realidad de lo ocurrido. En el sublite, esa prueba testimonial es trascendente ya que la misma encuentra apoyo fundamental en las boletas de pago de servicios y de impuestos municipales y provinciales, en la inspección ocular,. Conforme a lo considerado, todo el conjunto de probanzas referidas logra, en el conjunto probatorio, acreditar el animus dominis invocado por la actora en su demanda, por lo que cabe concluir en el suficiente mérito probatorio de las constancias de autos a favor de la usucapión peticionada en tanto revelan, en su conjunto, de modo eficiente, la existencia del corpus y del ánimo de poseer la cosa para sí, durante el término legal. Por tanto, los resultados de las probanzas vertidas crean la convicción y certeza suficientes requeridas a los efectos de tener por reunidos los requisitos necesarios para la 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 contenida en el libelo de inicio, determinando claramente su procedencia". (DRES. GANDUR - GOANE - ESTOFAN - SBDAR – POSSE - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – Corte - FERNANDEZ HUGO ROQUE Vs. PROVINCIA DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA - Nro. Sent: 378 - Fecha Sentencia 27/03/2017 - Registro: 00047941-02).

De conformidad a la jurisprudencia citada, es posible establecer que tales testimonios, resultan corroborados y son coincidentes con las demás pruebas aportadas, por lo que, efectuando una valoración conjunta e integral, generan la convicción de ser ajustados a la verdad de los hechos, y un elemento de prueba más, que apuntala la pretensión de adquirir el dominio del inmueble, objeto de este juicio, por prescripción.

5.4) Por último, para justificar el corpus posesorio la actora ofreció prueba instrumental consistente en un boleto de compra-venta entre el señor Ernesto Federico Kraus y María Mercedes Castaño Pérez de García de fecha 15/01/1984, sellado por la Dirección General de Rentas y copia declaratoria de herederos de fecha 04/12/2013, emitida en el proceso caratulado: "Castaño, María Mercedes s/ Sucesión, Expte. n° 4281/13" por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nom, de la que surge que él y sus hermanos Alberto Raúl Pérez Castaño e Isabel Pilar del Carmen Pérez Castaño fueron declarados herederos.

De las consideraciones vertidas precedentemente, al valorar las pruebas instrumentales y de inspección ocular, se ha dejado establecido que las mismas han generado la convicción de tener por acreditado que la actora ocupó y ejerció posesión del inmueble objeto de litis, por todo el plazo exigido para adquirir el dominio por prescripción.

Se ha señalado que "la prueba es compuesta cuando resulta de la combinación de pruebas simples imperfectas, es decir que consideradas aisladamente no hacen prueba por sí sola, pero que

apreciadas en conjunto llevan a un pleno convencimiento (conf. Alsina Hugo, Derecho Procesal, T. III, p. 303/4). Con 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' (conf. Fassi, Santiago, Códigos..., t.I, ps.696/7). Se trata en definitiva, de la aplicación del principio general de la valoración de la prueba en su totalidad, vinculando armónicamente sus distintos elementos sin disgregarlos (SCJBA, causa L.39.950, 14-6-88, 'Cepeda', A. Y S. 1988-II-437; Ac 31.702, 22-12-87, 'Rivero', A. y S. 1987-V-355 y D.J.J. 135-138), es decir, integrando debidamente en su conjunto los diferentes medios probatorios (CSJN, 10-9-87, 'Inda Hnos. SA', J.A. 1988-IV-479; Fallos: 297:100; J.A. 1992-II-549; conf. CCom. de Azul, sala II, 12-8-97, J.A. 1998-I-489, Lexis N° 980732)" (Cfr. Revista de Derecho Privado y Comunitario, 2011-1, pág. 581). Las pruebas referidas, valoradas en su conjunto, generan convicción acerca del cumplimiento de los extremos legales establecidos en los arts. 3948, 4015 y 4016 Cód. Civil para acoger la acción.

También se aclara que, ante la ausencia de prueba sobre la concurrencia de causales de suspensión o interrupción del plazo de prescripción, el mismo es computado a la fecha de dictado de la presente sentencia.

A los fines de adecuar al nuevo ordenamiento Civil y Comercial de la Nación y, atento a que la presente sentencia es dictada bajo su vigencia, es indispensable determinar la fecha en la que se tiene por cumplido el plazo para la adquisición del derecho real de dominio por prescripción adquisitiva. El artículo 1.905 dispone: "La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión"

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, especialmente el boleto de compra-venta realizado entre el señor Ernesto Federico Kraus y María Mercedes Castaño Pérez de García del día 15/01/1984, sellado por la Dirección General de Rentas y copia declaratoria de herederos de fecha 04/12/2013, emitida en el proceso caratulado: "Castaño, María Mercedes s/ Sucesión, Expte. n° 4281/13" dictada por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nom, de la que surge que él y sus hermanos Alberto Raúl Pérez Castaño e Isabel Pilar del Carmen Pérez Castaño fueron declarados herederos, considero acreditado que el actor comenzó a poseer desde el 15/01/1984 el inmueble ubicado en calle San Martín N° 951, piso 9, dpto. A del Edificio Géminis I. En consecuencia, se tiene por cumplido el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el inmueble objeto de juicio el día 15/01/2004.

En base a los argumentos esgrimidos por la parte actora, documentación acompañada y pruebas producidas, se corrobora la posesión ejercida por el tiempo que la ley exige, sobre el inmueble descrito en las resultas de este juicio, por el señor José Luis Pérez Castaño, DNI 13.959.040, correspondiendo hacer lugar a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio incoada por el nombrado.

**6. Los herederos:** la demanda es presentada por José Luis Pérez Castaño, en el carácter de heredero de María Mercedes Castaño, de acuerdo a la declaratoria de herederos de fecha 04/12/2013, emitida en el proceso caratulado: "Castaño, María Mercedes s/ Sucesión, Expte. n° 4281/13" por el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII° Nom, de la que surge que Jose Luis Perez Castaño y sus hermanos Alberto Raúl Perez Castaño e Isabel Pila del Carmen Perez Castaño fueron declarados herederos.

Ahora bien, la demanda la presenta el señor José Luis Pérez Castaño en calidad de único heredero, dado que sus hermanos por diferentes instrumentos le cedieron sus derechos posesorios, derechos litigios y la posesión misma que detentaban sobre el inmueble a usucapir como herederos de su madre María Mercedes Castaño, según consta en Escritura de Cesión de Acciones y Derechos Hereditarios n° 193 otorgada por Alberto R. Pérez Castaño a favor de José Luis Pérez Castaño del 25/11/2016 y Convenio de Renuncia de Derechos Hereditarios realizada por Isabel Pilar del Carmen Pérez Castaño a favor de Alberto Raúl Pérez Castaño y José Luis Pérez Castaño, con firmas debidamente certificadas por escribano en fecha 10/02/2015. Por lo expuesto, tengo presente que José Luis Pérez Castaño continúa la posesión de su madre como único poseedor, con todos sus vicisitudes y sus cualidades, se trata de una transmisión universal "mortis causa".

El art. 2373 del CC establece: "La posesión se adquiere por la aprehensión de la cosa con la intención de tenerla como suya", y en la última parte prescribe: "salvo lo dispuesto sobre la adquisición de las cosas por sucesión".

Así se ha dicho: "El artículo 2373 del Código Civil -última parte- consagra la excepción al principio de que la posesión se adquiere por la aprehensión (corpus) de la cosa con la intención de tenerla como suya (animus) para el caso como el presente, donde la adquisición de la cosa se dio por sucesión. La salvedad apuntada se verifica en la transmisión universal "mortis causa", donde el heredero sucede al causante desde el mismo momento de la muerte, no sólo en la propiedad, sino también en la posesión o señorío sobre la cosa (arts. 3410, 3415). De igual manera, la posesión que tenía la causante se le transfiere al () heredero () "con todas sus ventajas y vicios (...) para ejercer las acciones posesorias (...) aún antes de haber tomado de hecho la posesión de los objetos hereditarios (...) (art. 3418)" (cfr. Fernando J. López de Zavalía "Derecho Reales" T 2, p. 13) (cfr: Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala Única, sentencia n° 30 del 15/3/2016, en autos "s/ acciones posesorias" - expediente n° 202/06).

Atento a esa última previsión del art. 2.373 del Código Civil, corresponde tener presente los siguientes artículos, con las que se complementa:

El art. 3.410 CC, que dispone: "Cuando la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero entra en posesión de la herencia desde el día de la muerte del autor de la sucesión, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignorase la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia"; el art. 3.416, que establece: "Cuando muchas personas son llamadas simultáneamente a la sucesión, cada una tiene los derechos del autor de una manera indivisible, en cuanto a la propiedad y en cuanto a la posesión"; el art. 3.417, que prescribe: "El heredero que ha entrado en la posesión de la herencia, o que ha sido puesto en ella por juez competente, continúa la persona del difunto, y es propietario, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos que no son transmisibles por sucesión. Los frutos y productos de la herencia le corresponden. Se transmiten también al heredero los derechos eventuales que puedan corresponder al difunto"; el art. 3.418, que dispone: "El heredero sucede no sólo en la propiedad sino también en la posesión del difunto. La posesión que éste tenía se le transfiere con todas sus ventajas y sus vicios. El heredero puede ejercer las acciones posesorias del difunto, aun antes de haber tomado de hecho posesión de los objetos hereditarios, sin estar obligado a dar otras pruebas que las que se podrían exigir al difunto" y el art. 3.420: "El heredero, aunque fuera incapaz, o ignorase que la herencia se le ha deferido, es sin embargo propietario de ella, desde la muerte del autor de la sucesión".

Tenemos presente que a la muerte de la causante, María Mercedes Castaño 21/05/2013 se produjo la apertura de la sucesión. Conforme texto expreso del Código Velezano, "la sucesión o el derecho hereditario, se abre tanto en las sucesiones legítimas como en las testamentarias, desde la muerte

del autor de la sucesión, o por la presunción de muerte en los casos prescriptos por la ley" (art. 3.282). De ello se seguía, conforme enseñanza del codificador argentino, que "la muerte, la apertura y la transmisión (adquisición) de la herencia se causan en el mismo instante. No hay entre ellas el menor intervalo de tiempo; son indivisibles" (nota al art. 3.282). Por ello se juzgaba que los herederos sucedían inmediatamente al difunto, sin ningún intervalo de tiempo y como efecto retroactivo al día de la muerte del autor de la sucesión (art. 3.415). Por ello, conforme enseñara la doctrina (Ver, por ejemplo: ZANNONI Manual de Derecho de las Sucesiones, Bs. As. 1999, § 123 a 127), la apertura de la sucesión, es un hecho: la muerte del titular del patrimonio; y este patrimonio, se atribuye subjetivamente, desde el instante mismo de la apertura, a quienes, siendo titulares de la vocación hereditaria estaban, además, posibilitados - por la llamada delación- para aceptar y asumir la calidad de herederos.

Por ello, y conforme lo resuelto por la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Provincia, en sentencia n° 477 del 21/6/2012, en autos "s/ Desalojo": "Respecto a la posesión del heredero, se ha pronunciado esta Corte (sentencia n° 879, 24/11/2011, "Caro María Mercedes vs/ Castillo Sara Isabel y otros s/ Desalojo"), que tiene dicho la doctrina que "La posesión material de los bienes que gozaba el causante, regulada por los arts. 2.351 y ss., se les transmite a los sucesores universales de pleno derecho, ministerio legis, desde el fallecimiento del causante, sin necesidad de actos de aprehensión material de la cosa (corpus), ni de la intención posesoria (animus)" (López Mesa, Marcelo, Código Civil anotado con jurisprudencia, Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 2011, p. 1805). En esta tesitura, el art. 3.418 "prevé la transmisión de pleno derecho a los sucesores universales, de la posesión material de los bienes que detentaba el causante con el alcance de los arts. 2.351 y sgtes.." (Santos Cifuentes, Código Civil Comentado y anotado, t. V, 3ra. ed. act. La Ley, Buenos Aires, 2011, p. 485; ídem Córdoba M. en Bueres y Highton, Código Civil y normas complementarias, t. VI A, p. 364/368; ídem Ferrer y Medina, Código Civil Comentado Sucesiones, t. I, ps. 416/418). Es decir, el a-quo subsume el caso de la parte actora en la hipótesis del art. 3.418 del Código Civil, que representa una excepción al modo ordinario de adquirir la posesión de los bienes."

De todo lo expuesto tengo por acreditado que tanto la causante, como el actor han realizado actos posesorios en el inmueble objeto de la litis.

En consecuencia, y a la luz de la valoración realizada sobre las pruebas presentadas en los presentes autos, considero acreditado que María Mercedes Castaño, tuvo la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida por el término de 20 años del inmueble ubicado en calle San Martín N° 951-piso 9 dpto A- Edificio Géminis I de la ciudad de San Miguel de Tucuman, cuyos datos catastrales son: Matrícula N-05242/026- Padrón 100.636, Matricula 12.113, Orden 3490, Cir. 1, Secc. 1, Manz.44, Parcela 49, Sub-parc.00-26 y 09-26., desde el año 1984, fecha desde que se celebra el boleto de compra venta del inmueble entre la Sra. Castaño y el Sr. Kraus. En consecuencia, se tiene por cumplido - reitero - el plazo de prescripción y producida la adquisición del derecho real de dominio, sobre el inmueble, el 15/01/2004.

Por último, resta abordar las costas del proceso, las que atento el resultado arribado, la falta de contradicción y la intervención de la Defensoría de Ausentes en representación de algunos demandados, se imponen por el orden causado (arts. 61 y 479, in fine, del CPCC vigente).

Honorarios, oportunamente.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA** promovida por José Luis Pérez Castaño, DNI 13.959.040, heredero de María Mercedes Perez Castaño, conforme lo considerado. En consecuencia, DECLÁRASE adquirido a su favor el dominio del inmueble ubicado en calle San Martín N° 951, piso 9, dpto. A del Edificio Géminis I de la ciudad de San Miguel de Tucumán, cuyos datos catastrales son: Padrón 100.636, Matrícula 12.113, Orden 3490, Cir. 1, Secc. 1, Manz.44, Parcela 49, Sub-parc.00-26 y 09-26, e identificado en el Registro Inmobiliario con la Matrícula N-05242/026, inscrita a nombre del Sr. Guillermo Francisco López, conforme Plano de Mensura para prescripción adquisitiva n° 76151/17, Expte. 21446-RCH-17.

**II.- FIJAR** el día 15/01/2004 como fecha en la que se considera cumplido el plazo de prescripción adquisitiva dando cumplimiento con lo dispuesto por el Art. 1.905 CCCN (ex artículo 4.015 del C.C.), conforme lo considerado.

**III.- IMPONER** las costas de este proceso por su orden (arts. 61 y 479, párrafo final, del CPCC vigente).

**IV.- OPORTUNAMENTE**, pasen los autos a la Dirección General de Rentas de la Provincia, a los efectos previstos por el art. 254 del Código Tributario.

**V.- OFÍCIESE** a la Dirección General de Catastro de la Provincia a los efectos de que ponga en vigencia el Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva n° 76151/17, Expte. 21446-RCH-17, emita certificado catastral y remita copia de la resolución respectiva. Fecho, expídase testimonio de la presente resolución y ofíciense al Registro Inmobiliario de la Provincia a los fines de su inscripción.

**VI.- COSTAS** por el orden causado, conforme se considera.

**VII.- RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.** GVDLMGS

**Pedro Esteban Yane Mana**

**Juez Civil y Comercial Común I° Nominación**

**Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2**

**Actuación firmada en fecha 16/09/2025**

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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