

Expediente: 3996/21

Carátula: OLAZ PABLO SEBASTIAN Y OTRO C/ ORTEGA ALEJANDRO Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 22/08/2026 - 00:00

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

20364207345 - OLAZ, PABLO SEBASTIAN-ACTOR/A

20364207345 - OLAZ, PETER-ACTOR/A

30716271648511 - DEFENSORIA OFICIAL DE LA II° NOM., -DEFENSOR/A DE AUSENTES

27270163454 - JEREZ, CLAUDIA NOEMI-DEMANDADO/A

90000000000 - ORTEGA, ALEJANDRO-DEMANDADO/A

30715572318221 - FISCALIA CIVIL Y COMERCIAL Y DEL TRABAJO II NOM

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIV° Nominación

ACTUACIONES N°: 3996/21



H102336336683

JUICIO: OLAZ PABLO SEBASTIAN Y OTRO c/ ORTEGA ALEJANDRO Y OTRA s/
PRESCRIPCION ADQUISITIVA - EXPTE N° 3996/21

San Miguel de Tucumán, agosto de 2026

Y VISTO: Que vienen los presentes autos a despacho a resolver, de los que;

RESULTA

Que se presenta el letrado Antonio Sebastián Bustamante MP N° 9726, en representación de los Sres. Pablo Sebastián Olaz, DNI N° 31.588.371 y Peter Olaz, DNI N° 36.867.141, e inician demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble identificado con los datos catastrales: Inmobiliario: N° I-18 A 36 (30) Padrón N° 30673 ?? 9329/281 y en el registro inmobiliario: Libro 73, Folio 157, Serie B, Capital - Sud, año 1935. Comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Napoleón Piedrabuena, SUD: Calle Florida, ESTE: Domingo Bessolo, y OESTE: Francisca Pérez, en la Dirección de Catastro de la provincia. Padrón 30672 (edificado). El inmueble objeto de la prescripción, calle Florida N° 355, se encuentra situado sobre dos padrones catastrales, identificados como N° 30673 y 30672, de acuerdo al plano de mensura para prescripción adquisitiva que adjunta. Señala que la extensión total del inmueble es de 422,7309 m2, los que se asientan sobre el Padrón Catastral N° 30673 identificado con Matrícula Registral S-39060. en una extensión de 417,8533 m2, cuyo titular registral es Ortega Alejandro; y sobre sobre el Padrón Catastral N° 30672, identificado con Matrícula Registral N° 2631, en una extensión de 4,8776 m2, cuya titular registral es Claudia Noemí Jerez.

Sostiene que la posesión, a título de dueño, el Sr. Olaz Ramon Antonio, DNI 13.166.748, la ejerció desde octubre de 1993, en el inmueble que se pretende prescribir, quien desde esa fecha y hasta el

presente estableció su centro de vida y desarrolló sus actividades laborales, sociales, donde se domiciliaba y realizaba su actividad laboral, hasta la fecha de la Cesión de Derechos y Acciones Posesorias el día 20/08/2021 a sus mandantes. Que estos últimos continuaron trabajando en dicho inmueble, en donde tenían y tienen un taller mecánico familiar, que actualmente también es utilizado como depósito y oficina, desde donde continúan en posesión y viviendo en carácter de propietarios en el Inmueble de sus padres y cedentes.

Expresa que el inmueble cuenta con diversos servicios que demuestran el efectivo ejercicio de la posesión por parte del Sr. Olaz Ramón Antonio y Sánchez de Olaz Marta, que la conexión de electricidad de EDET se realizó a nombre del Sr. Olaz bajo el servicio N° 32382. Que la conexión telefónica de TELECOM a nombre de la cedente, Sanchez de Olaz Marta, N° de cliente 2401083219-001. El servicio de la empresa CLARO telefonía celular, a nombre de OLAZ RAMON ANTONIO, cedente, de fecha 21/09/2012 hasta el año 2018 incluido, N° cuenta 2/0146855648, N° de cliente 3888852.

Indica que sus mandantes son continuadores de los poseedores anteriores y como tales se presentan en el presente juicio a efectos de adquirir el dominio del inmueble objeto de la acción de prescripción adquisitiva.

Manifiesta que existe un error en cuanto a la numeración de la calle, ya que en el informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario menciona el N° 341, pero en realidad el correcto es el N° 355.

Concluye solicitando que haga lugar a la presente demanda en todas sus partes, ordenándose la corrección de los datos referidos a la numeración del dicho inmueble, y la inscripción del padrón N° 30673, el que corresponde a Matrícula Registral N° S- 39060 (Capital Sur), a nombre de mis mandantes, los Sres. Pablo Sebastian Olaz DNI N°31.588.371 y Peter Olaz DNI N° 36.867.141, librándose la correspondiente hijuela al Registro Inmobiliario y a la Dirección General de Catastro, ambos de la Provincia de Tucumán.

Solicita cautelarmente la anotación preventiva de la litis.

Adjunta documental.

Ofrece pruebas.

Que el 19/10/2021 se dispone librar los oficios al Registro Inmobiliario, Dirección General de Catastro, Dirección General de Rentas y a la Dirección de Inmuebles Fiscales respecto si el inmueble de referencia figura inscripto a nombre del superior Gobierno de la Provincia.

Que el 09/11/2021 contesta oficio la Dirección General de Rentas e informa que el padrón n° 30673 registra como contribuyente a Alejandro Ortega.

Que el 11/11/2021 el Registro Inmobiliario contesta oficio, adjuntando matrícula donde figura como titular Alejandro Ortega.

Que el 03/12/2021 se dispone la anotación de litis.

Que el 08/03/2022 se dispone, por Secretaría Actuarial, requerir a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal de Tucumán los domicilios que tengan registrados Ortega Alejandro y Claudia Noemí Jerez.

Que el 15/03/2022 informa Secretaría Actuarial lo requerido al Juzgado Electoral Federal manifestando que la ciudadana Claudia Noemí Jerez registra domicilio en calle Congreso 1695, San Miguel de Tucumán, y que Alejandro Ortega no registra antecedentes en los archivos de ese Juzgado.

Que en fecha 12/04/2022 se dispone la publicación de edictos, el cual es publicado el 18/04/2022 por 10 días hasta el 29/04/2022.

Corrido el traslado se presenta la Sra. Claudia Noemí Jerez con el patrocinio letrado de José Benjamín Rodríguez y contesta demanda. Primeramente considera que la pretensión de los actores no debiera circunscribirse a la propiedad ubicada en calle Florida 361-369, identificada con la matrícula del Registro inmobiliario S-2631; Nomenclatura Catastral: Circ: 1, Sección: 18A, Manz: 36,

Parcela 31, Padrón 30.672, Matrícula 9.329/1790, Orden: 1790; sino solamente respecto del padrón n°30673. Realiza la negativa por imperio de Ley.

Manifiesta que tal como surge de la escritura pública N°4 de fecha 04/01/2007 pasada por ante María Cecilia Aragón de Sanchez, escribana adscripta al registro N°50, adquirió el inmueble de calle Florida 361-369 en toda la extensión que demarca el plano de mensura N°49.203 del año 2006, con una superficie según mensura de 403,0857m2.

Que en su carácter de propietaria realizó y continúa realizando la limpieza de malezas y desinfección del inmueble, plantado y poda de árboles, etc., ejerciendo todos los actos posesorios en su carácter de única dueña del mismo.

Indica que en una oportunidad tuvo que iniciar una acción penal por usurpación, "GUERRA MARÍA ESTHER S/ USURPACIÓN" Expte. N°11.221/08, que tramitó por ante la Fiscalía de Instrucción de la 2° Nominación, que logró desocupar dicho inmueble en el año 2008. Que tiene contacto con los vecinos del lugar, que pegó carteles en el inmueble indicando públicamente su número de teléfono celular a fin de que se contacten con ella por cualquier eventualidad, además de concurrir al mismo con periodicidad.

Expresa que un tiempo antes de la pandemia de COVID 19, aproximadamente a fines del año 2019, el vecino que ocupaba el padrón 30673 comenzó con el reemplazo de una pared de 15cm de ancho, baja, y que estaba ubicada contigua aproximadamente donde terminaba la edificación de su inmueble. Que en ese momento se encontraban en vigor restricciones socio sanitarias, sumado a su situación de salud, al transitar en el año 2020 su sexto embarazo, el cual fue de alto riesgo, debiendo extremar los cuidados durante el mismo y luego en el postoperatorio.

Agregar al suprimirse las restricciones y el aislamiento y distanciamiento social, advirtió que en realidad esa obra era en realidad una invasión sobre su propiedad y que se realizó la edificación violentando la pared, provocando el quiebre de la misma y construyendo peligrosamente y sin respetar las normas de construcción, avasallando los límites de su inmueble.

Refiere que las obras que se realizaron en el padrón 30673 deterioraron, inclinaron y destruyeron paredes, incluso las de su inmueble, invadiendo su propiedad. Aclara que jamás fue informada ni se colocó el cartel municipal de permiso de obra, por el cual no pudo conocer los alcances de la misma o contar con un antecedente que le permitiera advertir debidamente tal situación.

Adjunta documental.

Que el 07/03/2023 la Dirección General de Catastro informa que la Matrícula Registral: S-39060(Capital Sur), según sus Rubro 04, describe el Padrón: N° 30673, correspondiéndole al mismo la siguiente Nomenclatura: Circ.: I – Secc.: 18A – Manzana: 36 – Parcela:30; Matrícula: 9329. Que el Padrón N° 30.673, Inscripto en Registro Inmobiliario en Matrícula S-39060 Registra como Responsable Fiscal a Ortega, Alejandro. Posee Plano de Prescripción Adquisitiva N° 83081/2021-Expte. N° 6613/GC-2021 a nombre de Olaz, Peter y otro.

Que el 04/04/2023 se libra oficio a la Unidad de Desición Temprana Penal a fin de que sirva remitir la causa: "GUERRA MARIA ESTHER S/ USURPACIÓN "EXPTE 11221/08".

Que el 23/05/2023 se presenta la Sra. Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, en el carácter de defensora de ausentes, solicita medidas previas.

Por providencia del 07/06/2023 se ordenó librar oficio a la Dirección General de Catastro, Sección Inmuebles Fiscales a los fines de que informe si los padrones 30.672 con Matrícula S-2631 y 30.673 con Matrícula S-39060, figuran como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, a Mesa de Entradas Civil a los fines de que informe si se encuentra iniciado juicio sucesorio a nombre del Sr. Alejandro Ortega (ciudadano español); al Registro Inmobiliario y a la Dirección General de Catastro, para que informen los titulares del inmueble identificado con el padrón 30.672 e inscripto en la matrícula S-2631. Asimismo se ordenó a la parte actora, a la instalación y mantenimiento en el inmueble objeto del proceso, de un cartel indicativo, durante todo el tiempo que dure el juicio y en un lugar visible (art.477, inc. 3, Procesal).

Que en fecha 23/11/2023 la Sra. Defensora Oficial Civil y del Trabajo contesta demanda negando todos y cada uno de los términos de la demanda y entiende que corresponde el rechazo de la demanda, con costas.

Que el 04/07/2024 se celebró la Primera Audiencia, de la que participaron los Sres Pablo Sebastián Olaz DNI N° 31.588.371; Peter Olaz DNI N° 36.867.141 con su letrado apoderado Antonio Sebastián Bustamante MP 9726, por la parte demandada: la Sra. Claudia Noemí Jerez DNI N° 27.016.345 por derecho propio; por el ausente, la auxiliar de la Defensoría Oficial en lo Civil y Comercial y del Trabajo la Nominación; Dra. Agustina Ines Peña. Abierto el acto se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes: Pruebas ofrecidas por la parte actora: 1.- DOCUMENTAL: Se admitió esta prueba se reservó para su valoración en esta oportunidad. 2.- INFORMATIVA: Se admitió esta prueba. Se ordenó librar oficios solicitados A.- Dirección de Registro Inmobiliario. B Dirección General de Catastro C.- Dirección General de Rentas de la Provincia. Los mismos fueron contestados. 3.- TESTIMONIAL: Se acepta con la salvedad de que las preguntas (c, d y f) son reformuladas y se cita a los cinco testigos ofrecidos. 4.- INSPECCIÓN OCULAR: se admite y señala el día 14 del mes de agosto del año 2024 a hs. 10:00., para que tenga lugar la inspección ocular solicitada, la cual fuera realizada. 5.- RECONOCIMIENTO JUDICIAL: se admite y se cita a los testigos mencionados a los fines solicitados. Pruebas de la Sra. Jerez: 1.- INSTRUMENTAL: Se acepta y se reserva para esta oportunidad. 2.- INFORMATIVA: Se acepta y se ordena librar oficio a: la Dirección del Registro Inmobiliario; a la Dirección General de Catastro; a la Comisión Nacional de Actividades Espaciales, Mesa de Entrada Penal y Fiscalía Conclusional de Delitos Complejos, cuyas respuestas fueron agregadas. Pruebas del demandado ausente: Documental: se admitió y se reservó para su valoración en esta oportunidad.

Que el 19/11/2024 se llevó a cabo la Segunda Audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de la Causa para Definitiva. Que en dicha oportunidad comparecieron Pablo Sebastián Olaz y Peter Olaz con la representación letrada del Dr. Antonio Bustamante; la Sra. Claudia Noemí Jerez, por derecho propio y con su letrado patrocinante Dr. Benjamin Rodriguez y por el ausente la auxiliar de la Sra. Defensora Oficial Civil y Comercial y del Trabajo de la II° Nominación, Dra. Agustina Peña. Se produjo la prueba testimonial de: Alfredo Bermúdez, DNI N° 20.433.244, Fabián Adrián Daluz DNI N° 21.327.350, Hugo Miguel Armando Mender DNI N° 34.285.974 y Jorge González DNI N° 13.847.267. Se dió por concluido el término probatorio y trámite de autos. Se pusieron los autos para alegar por su orden. Se dispuso vista del expediente al Agente Fiscal a fin de que emita dictamen sobre el fondo de la cuestión, se practique planilla fiscal por intermedio de Secretaría.

Que el 28/11/2024 se practica planilla fiscal, la que es abonada por la parte actora en fecha 10/12/2024 y por la parte demandada el 07/03/2025.

Que el 07/05/2025 dictamina la Sra. Agente Fiscal.

Por resolución del 24/06/2025 se ordenó la acumulación a la presente causa, los autos "JEREZ CLAUDIA NOEMÍ c/ OLAZ PABLO Y OTRO s/ REIVINDICACIÓN" Expte N° 6454/24. En estos autos la Sra. Claudia Noemí Jerez solicita la reivindicación del inmueble ubicado en Florida 361/369 (padrón 30672, identificado con la matrícula Registral S-2631, datos catastrales: Nomenclatura Catastral: Circ: 1, Sección: 18A, Manz: 36, Parcela 31, Padrón 30.672, Matrícula 9.329/1790, Orden: 1790), alegando que es titular del inmueble y que ante el desapoderamiento ocurrido por parte de los demandados. Que adquirió el inmueble de calle Florida 361-369 en toda la extensión que demarca el plano de mensura N°49.203 del año 2006 (agrega el mismo en PDF), con una superficie según mensura de 403,0857m2.

Que el 13/04/2026 se ordenó pasen estos autos a despacho a dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

Que se presentan los Sres. Pablo Sebastián Olaz, DNI N° 31.588.371 y Peter Olaz, DNI N° 36.867.141, e inician demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble identificado con los datos catastrales: Inmobiliario: N° I-18 A 36 (30) Padrón N° 30673 ?? 9329/281 y en el registro inmobiliario: Libro 73, Folio 157, Serie B, Capital - Sud, año 1935. Comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Napoleón Piedrabuena, SUD: Calle Florida, ESTE: Domingo Bessolo, y OESTE: Francisca Pérez, en la Dirección de Catastro de la provincia. Padrón 30672 (edificado). El inmueble objeto de la prescripción, calle Florida N° 355, se encuentra situado sobre dos padrones catastrales, identificados como N° 30673 y N30672, de acuerdo al plano de mensura para prescripción adquisitiva que se adjunta al presente. La extensión total del inmueble de mis mandantes es de 422,7309 m2, los que se asientan sobre el Padrón Catastral N° 30673 identificado con Matrícula Registral S - 39060 en una extensión de 417,8533 m2, cuyo titular registral es Ortega Alejandro; y sobre sobre el Padrón Catastral N° 30672, identificado con Matrícula Registral N° 2631 en una extensión de 4,8776 m2, cuya titular registral es Claudia Noemí Jerez.

Por su parte la Sra. Jerez Claudia Noemí inició en fecha 15/11/2024 una reivindicación en contra de los autores de estos autos de una pequeña parte del inmueble ubicado en Florida 361/369 (padrón 30672, identificado con la matrícula Registral S-2631, datos catastrales: Nomenclatura Catastral: Circ: 1, Sección: 18A, Manz: 36, Parcela 31, Padrón 30.672, Matrícula 9.329/1790, Orden: 1790).

Cabe señalar que en el proceso de mediación judicial las partes -Claudia Noemí Jerez demandada y los actores Pablo Sebastian Olaz y Peter Olaz- arribaron a un acuerdo en donde la Sra. Jerez cede los derechos de dominio sobre los 4,8 m² (cuatro metros con ochenta centímetros cuadrados) que ocupan los requeridos de la propiedad de la requirente identificada con a S02631, Capital Sur (Padrón N° 30.672, Nomenclatura Catastral: Circ: 1, Sección: 18A, Manz/lam: 36, Parcela 31, Subparcela 000, Matrícula Catastral N° 9329/1790), ubicado en calle Florida 361, padrón 30672, y que le corresponde, según título, a la Sra. Claudia Noemi Jerez DNI N° 27.016.345, como bien propio, por compra efectuada a través de escritura pública N°4, de fecha 04/01/2007, pasada por ante María Cecilia Aragón de Sánchez, escribana adscripta al registro N° 50, plano de mensura N°49.203 del año 2006 de fecha 28/12/06, expte. N°33883-G-06. La ocupación de los 4,80m² (cuatro metros con ochenta centímetros cuadrados) sobre el padrón 30672 se encuentran reflejados en el plano de mensura para prescripción adquisitiva N° plano: 83081/21.

Como se ha señalado, 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 Art. 4015 del Código Civil (posesión continua de 20 años sin necesidad de justo título ni buena fe), que se reiteran en el actual Art. 1.899 del Código Civil y Comercial.

Que los elementos de la prescripción adquisitiva son dos: la posesión y el tiempo. Asimismo, estos requisitos deben ser demostrados por quien intenta la acción, de un modo indubitable. Es decir que la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente durante todo el tiempo que la ley manda respecto del inmueble que se intenta usucapir.

Es importante destacar que en el presente proceso los actores se presentan como continuadores de la posesión ejercida por su padre el Sr. Ramón Antonio Olaz, DNI N° 13.166.748 y la Sra. Marta Susana Sanchez DNI N° 12.598.227, por cesión de acciones y derechos posesorios por escritura pública n° 134 de fecha 20/08/2021. Aclarando que su padre adquirió el inmueble en el año 1993 por boleto de compraventa a la Sra. Lucía Jorrat.

En este marco, se debe tener en cuenta que: "Corresponde señalar que la accesión de posesiones entre sucesores particulares (o a título singular) admitida por el Código Civil entonces vigente (Art. 4.005, en similar sentido el actual Art. 1.901 del CCyCN) permite al poseedor unir su posesión a la de su antecesor para integrar el plazo legal de prescripción. Para ello, y como dije en otra oportunidad, "como la posesión es un hecho, la ley permite sumar el tiempo ganado por el antecesor del poseedor a título singular, pero en todo caso, la accesión de posesiones exige que una derive de la otra (arg. arts. 2475 y 2476, Cód. Civil), en razón de un vínculo jurídico de transmisión de los derechos posesorios, que explique tal continuidad." (conf. CCC, Sala 1, mi voto en "Dorado Ramón Antonio s/ Prescripción Adquisitiva" Sent. 395, 17/09/2015). Asimismo, como explica la doctrina al respecto "El clásico tema de la llamada accesión de posesiones implica que no es necesario que la misma persona haya poseído la cosa durante todo el tiempo necesario para prescribir. Tiene su fundamento en que ante las numerosas mutaciones que se producen en las propiedades la usucapición con frecuencia sería imposible si se hubiese exigido que el poseedor fuera siempre el mismo" (conf. Alterini Jorge H. Dir. "Código Civil y Comercial Comentado", T. IX, Ed. 2019, La Ley, Bs. As., coment. art. 1901, pág. 207).- (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 1 - Juicio: Sucesión de Rojo Paula c/ Bustos Ruben Arnaldo y Juarez Lidia Luisa s/ reivindicación - Sentencia N° 222 - Fecha de Sentencia: 30/04/2025 - Dras. Ruiz y David - Registro N° 00074376-01).

En el caso de autos los actores a fin de acreditar el nexo jurídico con su antecesor, adjunta escritura pública N° 134, Cesión de Acciones y Derechos posesorios celebrado en fecha 20/08/2021, entre los actores y el Sr. Ramón Antonio Olaz, DNI N° 13.166.748 en el cual éste cede y transfiere a favor de los cesionarios, la totalidad de las acciones y derechos posesorios sobre el mismo. A su vez este último contaba con un boleto de compraventa otorgado por la Sra. Lucía Beatriz Jorrat respecto del inmueble padrón 30.673 en fecha 07/10/1993, lo cual constituye un indicio de la fecha de inicio de la posesión. En el mismo además se menciona que el inmueble le corresponde en virtud de boleto de compraventa otorgado por el Sr. Alejandro Ortega el 22/10/1973, el cual figura actualmente como titular en el Registro Inmobiliario. A su vez el acuerdo de mediación, referido a la acción reivindicatoria, consigna que el Sr. Olaz ocupa una fracción linder a al terreno de la Sra. Jerez en su cláusula "CUARTA: Las partes, con el debido asesoramiento letrado manifiestan que no existe

necesidad de hacer ninguna modificación física en los inmuebles, siendo que de hecho los requeridos ya se encuentran ocupando la porción de 4,80m² (cuatro metros con ochenta centímetros cuadrados) cedidos en el presente acuerdo y que a través del presente se regulariza esa situación.”

En este marco, y conforme a lo ya expresado, los actores deben acreditar además de su posesión, la ejercida por sus antecesores, y que ésta haya sido ejercida en forma pública, pacífica, ostensible e ininterrumpida por el plazo de veinte años.

De igual manera, tengo en cuenta que los actores adjuntan como prueba documental, recibos del año 2001; 2011; 2012; 2013; 2018 de diversos servicios, en donde consta el domicilio del inmueble objeto de la litis.

Cabe señalar que la posesión de estos instrumentos por parte de los actores es indicativa que los han recibido de sus antecesores y que la posesión de estos, con el Sr. Olaz fue continua.

Que si bien los recibos del pago de las mencionadas facturas no se encuentran acreditados de manera completa y continua durante todo el período de tiempo, ello no es necesario a los efectos de otorgarle valor probatorio, como así tampoco es necesario que los mismos se encuentren a nombre del accionante, presumiendo que fueron abonados por quien detenta su posesión. La jurisprudencia sostiene al respecto: "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 Común - Sala 3 - Juicio: Serrano María Belén s/ Prescripción Adquisitiva - Sentencia N° 569 - Fecha de Sentencia: 18/12/2014 - Doctores: Acosta e Ibañez).

Resulta de gran relevancia analizar también, el informe de la inspección ocular realizado por los Oficiales de Justicia del Poder Judicial el 26/09/2024 presentado en autos, cuando se realizó la descripción del inmueble.

Cabe destacar que junto al escrito inicial de demanda se adjuntó plano de mensura para prescripción a nombre de los actores N° 83.081 - Expte. N° 2021006613, dando así cumplimiento con el recaudo dispuesto por el Art. 24 inc. b) de la ley 14.159, habiendo sido confeccionado el mismo por un profesional de la materia y visado por la Dirección General de Catastro, he de tener por ciertos los linderos, superficies y demás datos que allí se detallan. De igual modo, se constató la colocación efectiva del cartel indicativo (Acordada N° 381/2016), conforme surge acreditado de informe del 17/08/2023.

Que si bien en los presentes casos la prueba debe ser valorada en forma restrictiva al encontrarse en juego cuestiones de orden público, es menester efectuar una valoración conjunta de la misma, esto significa que debe ser evaluada en su totalidad; los distintos elementos de modo conjunto, integrado y relacionado; de conformidad con las reglas de la lógica y de la sana crítica racional.

A mayor abundamiento la Jurisprudencia al respecto concluyó: “Y los extremos requeridos para viabilizar la acción de usucapión, consagrados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia de nuestros Tribunales, están constituidos por la presencia de una prueba plena y concluyente de la existencia: a) del corpus, entendido como el ejercicio del poder de hecho, su señorío sobre la cosa. b) del animus, o la intención de tener la cosa para sí. c) del mantenimiento de ambos requisitos durante el plazo requerido por la ley, en forma pública y pacífica. Además, el proceso de usucapión - cfr. se adelantara- debe ser evaluado en su desarrollo total, las pruebas deben ser meritadas unas con otras y todas entre sí, resultando censurable la descomposición de los elementos probatorios, disgregándolos para considerarlos separadamente, todo ello sin dejar de tener en cuenta la facultad del juez, de inclinarse por algunos de esos elementos, en perjuicio de otros. Sin que tampoco sea posible que cualquier ocupación sea considerada para sí y a título de dueño, debiendo soportar la carga de la prueba en tal sentido quien invoca esa calidad. Así, el carácter contencioso del juicio de usucapión supone la carga de la prueba de los hechos constitutivos del derecho alegado, lo cual se logra cuando las pruebas arrojadas conforman lo que se denomina "prueba compuesta". En tal inteligencia, resulta imprescindible que mediante concreción idónea y coherente de esa prueba - compuesta- (art. 24, Ley 14.159) llegue el órgano jurisdiccional a la íntima convicción de que en el caso ha mediado posesión. (Cámara Civil y Comercial Común - Sala I - Juicio: Sequeira Emma Nora del Valle c/ Bustos Hermanos s/ prescripción Adquisitiva - Expte. N° 1137/21 - Sentencia N° 556 - Fecha de Sentencia: 28/08/2025 - Doctoras Laura A. David y Marcela Fabiana Ruiz).

Por ello entiendo que se encuentra acreditada la posesión en autos, en sus dos elementos (corpus y animus) en forma plena, indubitable y concluyente. Que el análisis conjunto e integrado de las pruebas me llevan al convencimiento de que la posesión fue ejercida en forma continua e ininterrumpida por el tiempo exigido por la ley (Art. 1.899 del C.C. y C.) primero por el Sr. Ramon Antonio Olaz desde el 07/10/1993 (quien dice haber adquirido del Sr. Alejandro Ortega, titular registral el 22/10/1973), y luego a partir del 20/08/2021 por los Sres. Pablo Sebastian Olaz y Peter Olaz como continuadores de la posesión y quienes se presentaron a iniciar este proceso, encontrándose acreditada mediante diversos medios probatorios la posesión animus dominis ejercida hace más de veinte años. A su vez la restante titular dominial, la Sra. Jerez, ha celebrado un acuerdo con la parte actora, no oponiéndose al progreso de la acción, sin perjuicio de que igualmente se verifican actos posesorios sobre la pequeña fracción de su propiedad que integra el objeto del presente proceso, considerando la medianera existente. Tampoco se considera que la formulación de una denuncia penal contra una tercera ajena a la actora (la Sra. Guerra) y por un hecho distinto tenga la aptitud suficiente para interrumpir el plazo de prescripción adquisitiva.

Resta señalar que el Art. 1.905 del Código Civil y Comercial, 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.

Vale aclarar entonces que la posesión habría comenzado el 07/10/1993 en virtud del boleto de compraventa en favor del Sr. Ramon Antonio Olaz, cumpliéndose el plazo de prescripción el 07/10/2013, sin perjuicio de que luego cediera sus derechos el 20/08/2021 a ambos actores en partes iguales. Por lo cual debe declararse adquirido el dominio por tales cesionarios en carácter de condóminos.

En mérito a ello y, conforme a los elementos reunidos, se determina que el plazo de prescripción se cumplió el 07/10/2013 (Art. 1.905 del CCCN), fecha a partir de la cual se produce la adquisición del derecho real respectivo por parte del Sr. Ramon Antonio Olaz, luego cedido a los accionantes Pablo Sebastian Olaz y Peter Olaz, tomando como punto de partida la firma del boleto de venta del 07/10/1993, y que constituye el inicio de la posesión, en el contexto de hechos antes referido.

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, de manera clara y convincente, por parte de los actores, quienes demostraron poseer con ánimo de dueños desde hace más de veinte años.

En mérito de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por los Sres. Pablo Sebastián Olaz , DNI N° 31.588.371, y Peter Olaz, DNI N° 36.867.141, respecto del inmueble ubicado en calle Florida 355/361 de San Miguel de Tucumán, encontrándose delimitado su ubicación, linderos y superficie a través del plano de mensura para prescripción adquisitiva, con independencia del número de puerta que pudiera consignarse.

En cuanto al proceso de reivindicación que tramita bajo el N° 6454/24, sin perjuicio de la acumulación dispuesta el 24/06/2025, se observa que no cuenta con traslado de demanda, habiéndose arribado a un acuerdo en la etapa de mediación, en virtud del cual la titular registral Jerez no cuestiona la prescripción adquisitiva sobre la fracción, por lo que deviene abstracto pronunciarse sobre la misma.

Que en relación a las costas de la prescripción adquisitiva, si bien la acción prospera, la demandada Jerez prestó finalmente conformidad con la misma mediante un acuerdo celebrado con la actora, por lo cual estimo equitativo imponer las costas por el orden causado (art. 61 del CPCCT). En relación al restante titular de la gran mayoría de la superficie a prescribir, el Sr. Ortega, al ser representado por la Defensoría Oficial, la cual interviene por dicha parte ausente en ejercicio de funciones públicas, careciendo de facultades para formular allanamientos, estimo que la solución debe ser la misma. En cuanto a la acción reivindicatoria, también se imponen por su orden, al no haberse notificado la misma.

Que al encontrarse el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del Art. 39 de la ley N° 5480, al no contar con la valuación del bien objeto de la litis, corresponde diferir la regulación de honorarios hasta tanto medien bases a tal efecto.

Por ello,

RESUELVO

I.- HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida en el expte N° 3996/21 por los Sres. Pablo Sebastián Olaz, DNI N° 31.588.371 y el Sr. Peter Olaz, DNI N° 36.867.141, respecto del inmueble ubicado en calle Florida N° 355/361, identificado con los datos catastrales: Circunscripción I, Sección 18 A, Mza 36, Parcelas 30 y 31, Padrón N° 30673 y 30672; y en el registro inmobiliario bajo las matrículas S-39060 y S-2631, superficie de 422,7309 m2 comprendida en el plano de mensura N° 83081/21, expte N° 2021006613. Comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Inmobiliaria 9 de Julio SA, SUD: Calle Florida, ESTE: José Victor Hugo Mender, y OESTE: Suc. de Antonio Donaldo Asis, y **DECLARAR** adquirido el dominio a favor de los actores, en condominio y en una proporción de ½ cada uno, a partir del día 07/10/2013. Declarar abstracto el pronunciamiento sobre la acción reivindicatoria deducida por la Sra. Claudia Noemí Jerez en contra de los Sres. Pablo Sebastian Olaz y Peter Olaz en el marco del expte acumulado N° 6454/24.

II.- COSTAS conforme lo considerado.

III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

IV.- La presente es notificada a las partes y a la Sra. Agente Fiscal en sus respectivos domicilios digitales. VLQ 3996/21

DR. PABLO ALEJANDRO SALOMON

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN -14a. NOM.

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Actuación firmada en fecha 21/08/2026

Certificado digital:
CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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