

Expediente: **5033/21**

Carátula: **ABALLAY NILDA DEL VALLE C/ VILLAFañE JOSEFA NATALIA Y OTROS S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **11/04/2026 - 00:00**

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

23160742569 - ABALLAY, NILDA DEL VALLE-ACTOR/A

90000000000 - VILLAFañE, JOSE TOMAS - SUCESORES-DEMANDADO/A

90000000000 - VILLAFañE, VICTOR TOMAS-DEMANDADO/A

27206865887 - VILLAFañE, SONIA ERNESTINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

27206865887 - VILLAFañE, RICARDO MARIO-HEREDERO/A DEMANDADO/A

20216331878 - VILLAFañE, NOEMI LILIAN-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648510 - VILLAFañE, ROSAURA ANDREA-DEMANDADO/A

30716271648510 - VILLAFañE, ADORACION ANTONIA-DEMANDADO/A

27206865887 - VILLAFañE, NELDA BRIGIDA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648510 - BOMBIG, ANDRES JULIO-DEMANDADO/A

30716271648510 - VILLAFañE, LUISA CLARA-DEMANDADO/A

30716271648510 - VILLAFañE, BLANCA BRIGIDA-DEMANDADO/A

30716271648510 - VILLAFañE, FRANCISCO MARIO-DEMANDADO/A

30716271648510 - VILLAFañE, JOSEFA NATALIA-DEMANDADO/A

30716271648510 - VILLAFañE, LUCIA TOMASA-DEMANDADO/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común XII nom

ACTUACIONES N°: 5033/21



H102326077269

San Miguel de Tucumán, 10 de abril de 2026.

### DATOS DEL EXPEDIENTE:

**Caratula:** ABALLAY NILDA DEL VALLE c/ VILLAFañE JOSEFA NATALIA Y OTROS s/  
PRESCRIPCION ADQUISITIVA

**Expte. N.º** 5033/21

### Partes:

- **Demandante (actor):** Nilda del Valle Aballay

- **Abogado del demandante:** Antonio José Haskour Bittar, M.P. 2906 apoderado.

- **Demandados:** Nelda Brígida Villafañe, Sonia Ernestina Villafañe y Ricardo Mario Villafañe (herederos de Víctor Tomás Villafañe)

- **Abogado del Demandado:** Lilia Mónica Ledesma, M.P. 4516 patrocinante.

- **Codemandada:** Noemí Lilian Villafañe (heredera de Víctor Tomás Villafañe)

- **Abogado del Demandado:** Martín Leonardo Gonzalez Montes, M.P. 3797 patrocinante.

- **Codemandados:** Andres Julio Bombig, Blanca Brigida Villafañe de Méndez, Rosaura Andrea Villafañe, Francisco Mario Villafañe, Josefa Natalia Villafañe, Lucía Tomasa Villafañe y Adoración Antonia Villafañe

- **Abogado del Demandado:** Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación

**Juzgado Civil y Comercial Común de la XII Nominación – Centro Judicial Capital de Tucumán**

- **Juez:** Camilo E. Appas

## **S E N T E N C I A**

### **1. Antecedentes**

Mediante presentación de fecha 5 de marzo de 2026 Nelda Brígida Villafañe, Sonia Ernestina Villafañe y Ricardo Mario Villafañe, demandados en autos, con el patrocinio letrado de Lilia Mónica Ledesma, interponen planteo de hecho nuevo.

Corrido traslado, en fecha 17 de marzo de 2026 contesta la parte actora solicitando su rechazo con costas.

Así, pasan los autos a despacho para resolver.

### **2. Pretensión. Hecho nuevo**

En primer lugar, corresponde señalar que el artículo 442 CPCCT dispone: "Si después de contestada la demanda o la reconvenición sobreviniere algún hecho sobre el derecho invocado por las partes, podrá alegarse y probarse durante la segunda audiencia, hasta antes de los alegatos. Si fuera posterior, podrá alegarse y probarse en segunda instancia."

Los hechos nuevos poseen carácter excepcional y consisten en situaciones fácticas contradictorias, pertinentes y conducentes para fundar la sentencia, que acontecen con posterioridad a la traba de la litis (Palacio, Lino, Derecho Procesal Civil, T. IV, p. 379).

No constituyen una nueva pretensión, sino una integración o complementación de la pretensión original, sin alterar sus elementos esenciales (sujeto, objeto, causa). Los requisitos de admisibilidad del hecho nuevo son: a) Que haya acaecido con posterioridad a la contestación de demanda o reconvenición; b) Que tenga relación o influencia sobre el derecho invocado y c) que se haya alegado y probado en tiempo oportuno, antes de los alegatos.

### **3. Análisis del planteo**

Considero prudente efectuar una reseña de lo acontecido en el presente expediente. Es así que de la compulsa del expediente tengo presente lo siguiente.

**a.** En fecha 29 de noviembre de 2021 Nilda del Valle Aballay inicia acción de prescripción adquisitiva en contra de Josefina Natalia Villafañe de Yaselli, Lucía Tomasa Villafañe, Francisco Mario Villafañe, Blanca Brigida Villafañe de Méndez, Adoración Antonia Villafañe, Villafañe Victor Tomas, Villafañe de Graneros Luisa Clara, Rosaura Andrea Villafañe de Kristof, por sí y como legítima heredera de José Tomás Villafañe, por el inmueble ubicado en calle Belgrano N° 254 de la Ciudad de Tafí Viejo, Provincia de Tucumán; Padrón Inmobiliario N° 83391, Matrícula Catastral 601/11. Circ. I, Secc. A, Mat. 114, Parc. 4; identificado con Matrícula T-47795.

**b.** En fecha 18 de diciembre de 2023 contesta demanda y formula excepciones previas Nelda Brígida Villafañe, Sonia Ernestina Villafañe, Ricardo Mario Villafañe y Lilia Mónica Ledesma, con el patrocinio letrado de Lilia Mónica Ledesma.

**c.** En fecha 29 de febrero de 2024 obra en autos contestación de demanda efectuada por Noemí Lilian Villafañe, con el patrocinio letrado de Martín González Montes.

**d.** Por providencia del día 22 de mayo de 2024 se tiene por incontestada la demanda por la Noemí Lilian Villafañe. Contra dicho decreto se planteó recurso de revocatoria.

**e.** Por resolución de fecha 18 de junio de 2024 se ordena rechazar el recurso de revocatoria en contra de providencia de fecha 22 de mayo de 2024.

**f.** Por providencia de fecha 30 de julio de 2024 se ordena publicar Edictos en el Boletín Oficial Judicial por el término de diez (10) días a efectos de hacer conocer la iniciación del presente juicio. Dichos edictos fueron efectuados el día 1 de agosto de 2024 y en fecha 26 de marzo de 2025.

**g.** El día 12 de septiembre de 2024 contesta demanda la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación en representación de los Ausentes Andrés Julio Bombig, Blanca Brigida Villafañe de Méndez, Rosaura Andrea Villafañe, Francisco Mario Villafañe y Josefa Natalia Villafañe o sus herederos y/o quienes se creyeren con derecho sobre el inmueble ubicado en Belgrano N.º 254 de la Ciudad de Tafí Viejo. Conjuntamente plantea reconvencción.

**h.** El día 11 de junio de 2025 la Defensoría Oficial en lo Civil y del Trabajo de la Primera Nominación contesta demanda en representación de los ausentes Lucia Tomasa Villafañe y Adoración Antonia Villafañe o sus herederos y/o quienes se creyeren con derecho. Conjuntamente plantea reconvencción en los términos de la presentación de fecha 12 de septiembre de 2024.

**i.** Por decreto del 30 de julio de 2025 se ordena abrir la causa a prueba. Y, posteriormente, el 5 de noviembre de 2025 consta en autos la Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

**j.** En fecha 20 de noviembre de 2025 obra en autos una inspección ocular efectuada por el Juzgado de Paz de Tafi Viejo. En ésta el Oficial de Justicia informa que en el inmueble ubicado en Belgrano n°254 es recibido por Aballay Nilda del Valle y José Anselmo Villafañe, manifestando éstos que viven en el inmueble hace veinte años y que en el 2011 se mudaron a una casa del IPV en el Barrio Tafí que no está a su nombre porque no terminaron de pagar las cuotas. En dicho informe, expone la señora Aballay que compró toda la casa a su suegro Villafañe, hoy fallecido, ante la escribanía Alú, en San Miguel de Tucumán y que aseguran vivir en ambas casas, haciendo hincapié en que la casa de calle Belgrano la cuidan porque intentan robar, alegando también que se encargan de pagar los impuestos tales como Rentas, Sat, Rentas Provinciales.

Consta en el acta, que en el inmueble tienen luz eléctrica, agua natural, gas natural y no tienen cloacas, que está dividido en un dormitorio, una cocina comedor, una pieza de depósito, un baño, una galería y un fondo. Se indica en el acta que el señor Villafañe asegura tener un hermano, Raúl Armando Villafañe, con el que no tiene relación y quien vive en Tafí Viejo. Asimismo, manifiesta que tiene cuatro sobrinos con los que ya no tiene relación, que vive en el domicilio de Belgrano 264 desde el año 1965 cuando se mudó con su papá y que en el fondo tienen árboles, parra de uvas, mango, palta, limón, entre otros. Adjunta fotografías al informe.

**k.** En fecha 6 de marzo de 2026 Nelda Brígida Villafañe, Sonia Ernestina Villafañe y Ricardo Mario Villafañe, demandados en autos, con el patrocinio letrado de Lilia Mónica Ledesma, interponen planteo de hecho nuevo.

Explican que de acuerdo a la inspección ocular del 19 de noviembre de 2025 efectuado en el inmueble ubicado en Belgrano 264, Tafí Viejo, surge que la actora y su cónyuge manifestaron que residen en otra vivienda de la Provincia y se encuentran pagando las cuotas de ese inmueble con la intención de ser titulares de dominio.

Exponen que esa circunstancia es desconocida para su parte y constituye un hecho nuevo y, por lo tanto, es necesario recabar más información puesto que se contradice con lo afirmado en la demanda, poniendo en duda el animus domini que es un requisito esencial para el proceso.

Piden oficio al Instituto Provincial de la Vivienda, a fin de que informe si Nilda del Valle Allabay y José Anselmo Villafañe son beneficiarios de una vivienda y una inspección ocular en el inmueble de Barrio Tafí, una vez individualizado, a fin de determinar quienes residen en el inmueble.

**l.** Corrido traslado, en fecha 17 de marzo de 2026 contesta la parte actora solicitando el rechazo del hecho nuevo con costas. En su defensa, alega que la contraria solamente toma de la acta de inspección ocular lo que conviene a sus intereses de manera parcial, y fragmentada omitiendo considerar lo que surge el resto de las constancias, y en particular, las explicaciones dadas en ese mismo acto procesal por la actora y su marido presente. Refiere que consta en dicho instrumento

que Nilda Aballay también manifestó ante el Oficial de Justicia actuante, que vivieron en dicho inmueble de Belgrano n° 264 con su suegro Segundo Armando Villafañe por 20 años y que en el 2011 se mudaron a una casa del IPV, que sigue pagando exponiendo también que en el año 2015 le compra toda la casa a su suegro ya fallecido pagando el precio ante la escribanía Alú de San Miguel de Tucumán.

Afirma que el Oficial de Justicia también consigna expresamente que: viven en ambas casas y la de calle Belgrano la cuidan; que consta también que fueron a vivir con su padre y su hermano en el año 1965; que todos los árboles del fondo los plantó su padre Armando Villafañe y José Villafañe; y también que Aballay expresa que la propiedad está su nombre y no como bien ganancial.

Considera que de la lectura integral del acta de inspección ocular, surge la explicación de cuándo, cómo y porqué la actora y su marido viven actualmente en el Barrio Tafí I, luego de hacerlo por más de 20 años en la Belgrano N.º 254, que mantienen la posesión del predio, que siguen concurriendo asiduamente para cuidar la propiedad objeto del juicio por razones de seguridad, que se hacen cargo de su mantenimiento y del pago de todos los impuestos y servicios.

Remarca la actora es adquirente de la totalidad de la propiedad, los actos posesorios de su transmitente y los suyos propios resultando titular inobjetable de esos derechos adquiridos por sendas escrituras a Segundo Armando Villafañe, en el año 2015, haciendo uso de la accesión de posesiones de su transmitente legal y la suya propia.

Señala que el pretendido planteo de hecho nuevo efectuado por las demandadas, no modifica en absoluto los expresos términos de la pretensión, ni el animus domine de la actora sobre la propiedad objeto del juicio.

Continúa narrando que inversamente a lo afirmado por la accionadas en su planteo, en el escrito inicial de demanda la actora luego de explicar detalladamente las circunstancias del caso, la interversión de título y la posesión ejercida desde el año 1981 por su antecesor Segundo Armando Villafañe. Asimismo puntualiza que, en el "Punto II B) HECHOS" de la demanda, consta que después de la adquisición y toma de posesión personal del inmueble, el 19 de marzo de 2015, la parte actora explica todos los trámites realizados en forma personal ante los organismos catastrales y tributarios.

Destaca que, fue confirmado al ampliarse la demanda y que, además de la Escritura Pública N° 109 del Registro Notarial N° 36 de la Escribana Graciela María Alú, Segundo Armando Villafañe, cedió a título oneroso a su parte las acciones y derechos que le correspondan o hubieren de corresponderle en la sucesión de José Tomás Villafañe, por medio de la Escritura Pública N° 108 de igual fecha. Y relata que, en consecuencia de ello, le transmitió onerosamente todos los derechos de propiedad, dominio y posesión que sobre éste tenía, para que los ejercite como su legítima dueña y la obligaba a responder por evicción y vicios redhibitorios conforme a derecho.

Agrega que, ninguna de las circunstancias y hechos en que se funda la presente acción se ven menoscabados en modo alguno por la demandadas que no demostraron haber realizado acto posesorio alguno ni reclamo alguno a Segundo Armando Villafañe durante cuarenta y cuatro años y que las requisitorias mandadas a la actual poseedora lo fue cuando ya se había cumplido con creces el plazo prescriptivo y después de iniciado el presente juicio.

Argumenta que la circunstancia que se hayan trasladado ocasionalmente del inmueble y estén pagando una casa ante el IPV no entorpece bajo ningún punto de vista los actos posesorios y el animus domini que su parte ejerce.

Finalmente, menciona que en el derecho argentino para adquirir la propiedad por usucapión, no es obligatorio vivir en el inmueble pero si poseerlo como dueño durante el tiempo que exige la ley entendiendo que dicha situación se encuentra acreditada en autos.

**m.** Siguiendo con el examen que nos ocupa cabe señalar que, como principio rector del proceso contencioso, la decisión jurisdiccional definitiva debe limitarse a las pretensiones oportunamente deducidas por las partes en la etapa postulatoria comprensiva de la demanda y contestación y, en su caso, reconvenición y su contestación. Sin perjuicio de ello, el sistema procesal local contempla la posibilidad de introducir y considerar hechos posteriores a dichos actos procesales en tanto encuadren en la figura del hecho nuevo normada en el artículo 442 del Digesto Procesal.

Conforme lo señalado anteriormente, y analizando el planteo realizado, debo indicar que el planteo de la demandada acerca de las declaraciones efectuadas por Nilda del Valle Aballay y José Anselmo Villafañe en referencia a que residen en otra vivienda otorgada por el IPV efectuadas en el marco de la prueba de inspección ocular ordenada en Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas de fecha 5 de noviembre de 2025 no se configuran como un hecho nuevo de acuerdo con la ley ritual.

El supuesto hecho nuevo invocado no configura una situación fáctica sobrevenida que puede tener incidencia en el derecho discutido, en tanto, más allá de la valoración que surja de las constancias de la causa, en tanto la declaración de Aballay Nilda del Valle y José Anselmo Villafañe de que “viven en el inmueble hace veinte años y que en el 2011 se mudaron a una casa del IPV en el Barrio Tafí”, es una afirmación actual que denota un hecho que dataría de 2011, lo cual es anterior al inicio de este proceso y que no configura estrictamente un hecho nuevo conforme se explico anteriormente. Por lo tanto, se rechaza el hecho nuevo invocado por la parte demandada, reiterando, sin perjuicio de la valoración que se haga en definitiva de las constancias de esta causa.

#### **4. Costas**

Atento a la forma en la que se resuelven las presentes incidencias, corresponde imponerlas a la parte demandada vencida conforme ley expresa (art. 60 y 61 CPCCT).

#### **5. Honorarios**

Para su oportunidad,

Por todo lo expuesto,

### **D E C I D O**

**I. NO HACER LUGAR** al planteo de hecho nuevo deducido por Nelda Brígida Villafañe, Sonia Ernestina Villafañe y Ricardo Mario Villafañe, demandados en autos, con el patrocinio letrado de Lilia Mónica Ledesma, conforme lo considerado.

**II. COSTAS** al demandada vencido.

**III. HONORARIOS**, para su oportunidad.

**HAGASE SABER**

**DR. CAMILO E. APPAS**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN DE LA XII° NOMINACION**

**OFICINA DE GESTION ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2.**

CGB

Actuación firmada en fecha 10/04/2026

Certificado digital:

CN=APPAS Camilo Emiliano, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20368650618

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