

Expediente: **232/22**

Carátula: **RODRIGUEZ ROSA ARGELIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **21/03/2026 - 00:00**

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

20268814788 - *RODRIGUEZ, ROSA ARGELIA-ACTOR*

20268814788 - *ROSALES, GUSTAVO A.-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *DEFILIPPI, AMERICA MARÍA DEL VALLE-DEMANDADO*

90000000000 - *DEFILIPPI, MAGDALENA DEL VALLE IGNACIA-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 232/22



H20901809837

JUICIO: RODRIGUEZ ROSA ARGELIA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 232/22.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2026

Concepción, 20 de Marzo de 2026.-

Resulta que:

1.- En fecha 02/06/2022 se adjunta demanda presentada por Rosa Argelia Rodríguez, DNI N°14.099.051, quien promueve juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en Avenida Belgrano Nro. 1.559, de la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, provincia de Tucumán, cuya nomenclatura Catastral es: Circuito I, Sección D, Parcela 23, Padrón 163.058, Matrícula Catastral 29213, Manzana 606. El mismo posee una Superficie, según Mensura, de 290.98 m2, siendo sus Linderos, al Norte Miguel Augusto Alderete; al Sur, Calle Belgrano; al Este, Mónica Soraire; y al Oeste, Andrea del Valle Oyola.

Manifiestan que al inmueble lo viene habitando desde hace ya mucho más de 20 años, realizando todos los actos posesorios como dueña, construyendo su vivienda, pagando los impuestos correspondientes y además donde ha formado una familia, sin ningún problema, de manera pacífica y de forma ininterrumpida.

Señala que el inmueble en cuestión fue adquirido de buena fe mediante un boleto de compraventa muy precario, firmado con una persona conocida de su ex marido que decía llamarse Carlos no recuerda el apellido y a quien una vez que su ex marido se fue del hogar trató de localizar y nunca dio con su paradero, siendo que su ex marido le dijo que aquel papel se había extraviado, razón por la cual hoy no cuenta con el mismo.

Continúa diciendo que siempre que estuvo en el inmueble se comportó como una verdadera dueña sin papeles, pero que vivió de manera pacífica e ininterrumpida desde hace más de 20 años, donde al momento de la compra de dicho bien, solo era un lote baldío y que con el tiempo fue poniendo todo su esfuerzo, desde los cimientos hasta la casa que hoy es el hogar de su familia.

Señala que en un principio comenzó a levantar su casa junto a quien por aquel entonces era su marido, el Sr. Jorge Carlos Micuccio, con quien está separada de hecho desde hace mucho tiempo desde que se fuera del hogar y con quien ya formalizaron el divorcio con un juicio que ya terminó con sentencia emitida por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la IV Nominación quien resuelve hacer lugar al divorcio vincular a partir del 29/12/2020.

Expresa que fruto de aquel matrimonio tuvieron dos de los tres hijos que tiene a su cargo en el inmueble que intenta hoy prescribir, de nombres, Jorge Enrique Micuccio, Rosa Alejandra Micuccio, su hijo en soltera Manuel Antonio Rodríguez, y su nieta Gabriela Natalia Carreras.

2.- De fecha 31/08/2022 a fecha 14/02/2023 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, al Registro Inmobiliario, al Sr. Director de Catastro de Área de Inmuebles Fiscales y a la Municipalidad de Aguilares con sus respectivos informes.

Atento a los resultados de dichos informes, se ordena citar a Jorge Carlos Micuccio, a estar a derecho en el presente juicio y por el mismo acto, se le corre traslado de la demanda.

3.- En fecha 25/07/2024 atento al Dictamen del Sr. Agente Fiscal, se ordena citar y emplazar a María Arsenia Retondo de Defilippi y Magda Elisa Retondo de Defilippi, a estar a derecho en el presente juicio y por el mismo acto, se les corre traslado de la demanda.

4.- En fecha 26/05/2025 atento a la informado por la GEAF n° 1 de este Centro Judicial se cita a América María del Valle Defilippi y a Magdalena del Valle Defilippi y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio.

5.- Mediante cédulas de notificación de fecha 02/06/2025 se cita en sus domicilios reales a las personas mencionadas en el punto anterior sin que se hayan apersonado en la presente litis,

6- En fecha 08/10/2025 se lleva a cabo la primera audiencia. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentadas por las partes. Así, la parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 documental; cuaderno N°2 testimonial y cuaderno N°3 inspección ocular. Mientras que la parte demandada no ofrece ni produce pruebas.

7.- En fecha 26/02/2026 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y la parte actora presenta los alegatos.

8.- En fecha 27/02/2026 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil favorable, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

Considerando que:

1.- La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veinteañal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

2.- Antes de seguir con el análisis del caso, debo hacer una referencia acerca de la aplicación del nuevo Código Civil. Como es de público conocimiento, a partir del 1/08/2015, en nuestro país entró en vigencia un nuevo Código Civil y Comercial unificado; ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse.

El nuevo Código Civil y Comercial, establece en su art.7 lo siguiente: Eficacia Temporal.- “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

De esta norma se puede extraer que, las relaciones constituidas bajo una ley persisten bajo la ley nueva, aunque ésta fije nuevas condiciones para esa constitución; que los efectos de esas relaciones se rigen por la ley vigente al momento en que esos efectos se produce; y que la extinción se rige por la ley vigente al momento en que se produce.

A su vez, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: “Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiriere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia”(Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- “ Guitierrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva”- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

3.- En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (Actualmente legislado en el Art. 1928). Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar",

lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

La parte actora acreditó sus actos posesorios sobre el inmueble a través de una inspección ocular llevada a cabo por el Juez de Paz de La Cocha. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *"() en el mismo soy atendido por la Sra. Rosa Argelia Rodríguez DNI N°14.099.051. La Sra. Rosa Rodríguez manifiesta que en la casa viven 2(dos) personas, ella y su hijo de 40 años discapacitado, y que lo hace desde hace 25 años aproximadamente y que compró el terreno y edificó su casa junto a su esposo. También manifiesta ser la dueña de la propiedad ()"*

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial del informe vecinal realizado por el Juez de Paz, quien informa lo siguiente: *"() acto seguido procedo a realizar averiguaciones vecinales. Eduardo Díaz DNI N°32.740760, manifiesta conocer a la Sra. Rosa Argelia Rodríguez y sabe que vive y reside junto a su hijo discapacitado de nombre Jorge, desde hace aproximadamente 20 años. También manifiesta desconocer si compraron el terreno o de quien era, porque cuando llegaron no tenían comunicación hasta después de unos meses () Figueroa Claudia Johana DNI N°34.867.394, vecino de la Sra. Rodríguez manifiesta que sabe que la Sra. Rosa vive desde hace muchos años en la propiedad en cuestión, sabe que vive la Sra. Rosa con su hijo discapacitado. Sabe que la Sra. Rosa junto a su esposo compraron el terreno y que allí edificaron su casa ()"*

La prueba testimonial también fue producida en el marco de la Segunda Audiencia y se probaron los actos posesorios realizados por la Sra. Rosa Argelia Rodríguez.

4.- El corpus posesorio se complementa con la demostración de que los actos materiales de ocupación han sido ejercidos con ánimo de dueño, con una intención calificada, es decir, "con ánimo de tener la cosa para sí", o, "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado "animus domini".

Ello fue acreditado mediante documentación original adjuntada. Dentro de dicha documentación se encuentran: Plano de Mensura para prescripción adquisitiva N°83994/2021 a nombre de Rosa Argelia Rodríguez, Informe Ambiental de fecha 14/03/2022; boleta de pago de impuestos municipales de agosto de 1996, recibo emitido por la Dirección de Rentas Municipales a nombre de Rosa Argelia Rodríguez de fecha 08/02/2000 por el inmueble de litis; Recibo de Constancia de Valuación emitida por la Dirección General de Catastro del inmueble de litis de fecha 17/08/2000; certificado de Libre Deuda de fecha 19/10/2021, Boletas de EDET de fecha 27/06/2011, SAT 20/03/2022.

En relación a la antigüedad de la posesión, aclaro que ello fue probado mediante la inspección ocular practicada y mediante la documentación original adjuntada al expediente; instrumentos que juntos, hacen prueba compuesta. De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

5.- Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no ha sido ejercida en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que Rosa Argelia Rodríguez, DNI N°14.099.051 ha ejercido la posesión a título de dueños, por un período superior a veinte años,

sobre el inmueble-objeto de este juicio, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; por lo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

6.- En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, 01/06/2022, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como dies aquo para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

7.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por, lo que,

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la presente demanda declarando que Rosa Argelia Rodríguez, DNI N°14.099.051, ha adquirido desde fecha 01/06/2022 por prescripción veintañal el dominio sobre un inmueble ubicado en Avenida Belgrano Nro. 1.559, de la ciudad de Aguilares, Dpto. Río Chico, provincia de Tucumán, cuya nomenclatura Catastral es: Circuito I, Sección D, Parcela 23, Padrón 163.058, Matrícula Catastral 29213, Manzana 606. El mismo posee una Superficie, según Mensura, de 290.98 m2, siendo sus Linderos, al Norte Miguel Augusto Alderete; al Sur, Calle Belgrano; al Este, Mónica Soraire; y al Oeste, Andrea del Valle Oyola.

II.- Costas, por el orden causado.

III.-Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

IV.- Oportunamente, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art.254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 20/03/2026

Certificado digital:
CN=DIP TARTALO Eduardo Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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