

Expediente: **5640/21**

Carátula: **AVELLANEDA ANDREA STEFANIA C/ COSTILLA VICTOR HUGO Y OTRA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **27/08/2026 - 00:00**

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

90000000000 - *COSTILLA, VICTOR HUGO-DEMANDADO/A*

90000000000 - *GARNICA DE COSTILLA, FANNY GUILLERMINA-DEMANDADO/A*

23330500239 - *AVELLANEDA, ANDREA STEFANIA-CESIONARIA/O*

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la XVI Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

ACTUACIONES N°: 5640/21



H102346368135

Autos: AVELLANEDA ANDREA STEFANIA c/ COSTILLA VICTOR HUGO Y OTRA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Expte: 5640/21. **Fecha Inicio:** 30/12/2021.

San Miguel de Tucumán, 26 de agosto de 2026.

Y VISTOS: los autos "AVELLANEDA ANDREA STEFANIA c/ COSTILLA VICTOR HUGO Y OTRA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA", que vienen a despacho para resolver, de los que

RESULTA:

I) Que, el 30 de diciembre de 2021, se apersonó la Sra. María Antonia Avellaneda, DNI N°10.635.835, domicilio en Barrio Lola Mora, Mza. 5, Lote 34, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, con el patrocinio letrado del Abog. Raúl Agustín Basilio, y promovió demanda de prescripción adquisitiva en contra de los Sres. Víctor Hugo Costilla, DNI N°11.239.726, y Fanny Guillermina Garnica de Costilla, DNI N°12.430.726, o sus derechohabientes. Solicita que se dicte sentencia declarativa de que la Sra. María Antonia Avellaneda adquirió el dominio del inmueble de calle Luis María Drago N°620, Barrio Lola Mora, de esta ciudad, por haberlo poseído durante más de veinte años en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida (Art. 1897, 1899 y cctes. del CCCN).

Detalla que el inmueble limita al norte con calle Nicolás Robles, al este con Ángel. M. Argañaraz, al sur con Luis M. Drago y, el oeste, con Juan Carlos Guaraz. Señala que está inscripto en el Registro Inmobiliario bajo la Matrícula Registral N°S-19686, a nombre de Víctor Hugo Costilla y Fanny

Guillermina Garnica de Costilla, conforme surge de dicho plano. Además, indica que la nomenclatura catastral del inmueble en cuestión es Padrón N°333969, Matrícula N°10998 BIS/3045, Circ. 1, Secc. 15B, Manz. 30H, Parc. 34. Finalmente, precisa la nomenclatura municipal con los siguientes datos: Padrón N°264310, Circ. I, Secc. 15, Manz. 1322, Parc. 340.

Relata que, en el año 1978, el inmueble fue entregado en posesión por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano al Sr. Jesús del Milagro Aranda, su difunto esposo, y a su persona, para que construyan su vivienda. Afirma que, desde esa fecha, posee el inmueble de forma pacífica, continua e ininterrumpida.

Señala que, según el informe de la Dirección General de Catastro, es ella quien figura como contribuyente registrado para el inmueble con Padrón N°333.969. Agrega que los impuestos inmobiliarios provinciales, municipales, y los demás servicios (EDET y SAT), se encuentran a su nombre.

Comenta que, al momento de tomar posesión del inmueble, realizó mejoras útiles y necesarias; deslindó la propiedad y construyó una cerca perimetral. Además, indica que puso la titularidad de los servicios de provisión de agua y de energía eléctrica a su nombre.

Por último, cita Derecho y ofrece prueba junto a su presentación.

II) Que, el 2 de febrero de 2022, se tuvo por apersonada a la Sra. Avellaneda, en el carácter por ella invocado. Se ordenó librar oficio al Registro Inmobiliario y a la Dirección General de Catastro, además de la colocación del cartel indicativo en el inmueble objeto de la demanda (fotografía acompañada el 26/05/2022).

III) Que, el 21 de septiembre de 2022, se ordenó la anotación preventiva de la litis sobre el inmueble ubicado en calle Luis María Drago N°620, inscripto en el Registro Inmobiliario bajo Matrícula S-19.686.

IV) Que, el 5 de octubre de 2023, se estableció que el proceso tramitaría por las reglas del proceso sumario y corrió traslado de la demanda a Víctor Hugo Costilla y a los posibles herederos de Fanny Guillermina Garnica (conforme domicilio informado por la Cámara Nacional Electoral). Sin embargo, el 27 de febrero de 2024, se tuvo a los demandados por rebeldes en el proceso como consecuencia de no haberse apersonado a pesar de haber sido debidamente notificados.

V) Que, el 2 de mayo de 2024, se tuvo por presentada a la Sra. Andrea Stefania Avellaneda, DNI N°31.191.727, con el patrocinio letrado del Abog. Raúl Agustín Basilio, como cesionaria de las acciones y derechos de la Sra. María Antonia Avellaneda, DNI N°10.635.835. Al respecto, se resolvió tener por cesionaria a la Sra. Andrea Stefanía Avellaneda, DNI 37.191.727, de las acciones y derechos litigiosos y posesorios, que corresponde o pudiera corresponderle a la Sra. María Antonia Avellaneda en la presente causa.

VI) Que, el 18 de febrero de 2025, se ordenó la apertura a prueba, convocándose a las partes para la celebración de la primera audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, la cual tuvo lugar el 14 de agosto del mismo año. En ella, se proveyeron las pruebas ofrecidas por la parte actora, formándose los siguientes cuadernos probatorios: A1) Instrumental-informativo; A2) Testimonial; A3) Inspección ocular. Por último, se fijó fecha para la realización de la segunda audiencia para la

producción de las pruebas ofrecidas y se dio por finalizado el acto.

Posteriormente, el 18 de febrero de 2026, tuvo lugar la audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva. En ella, se produjo la prueba testimonial de los Sres. Karina Edith Condori, María Romina Palacio y Francisco Laureano Arce. A continuación, se dio por concluido el período probatorio y la parte actora alegó oralmente. Finalmente, se ordenó correr vista al Agente Fiscal de la II° Nominación, para su intervención sobre la cuestión de fondo.

Una vez presentado el dictamen fiscal, el 6 de marzo se confeccionó planilla fiscal, la cual fue abonada por la parte actora el 4 de mayo. En efecto, el día 7 del mismo mes se ordenó el pase de los presentes autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I) Que, tal como surge de los antecedentes relatados, la Sra. María Antonia Avellaneda interpuso demanda de prescripción adquisitiva en contra de los Sres. Víctor Hugo Costilla y Fanny Guillermina Garnica de Costilla (titulares registrales), sobre el inmueble ubicado en calle Luis María Drago N°620, Barrio Lola Mora de San Miguel de Tucumán, individualizado con los siguientes datos: 1) Matrícula Registral S-19686. 2) Padrón catastral N°333969, Matrícula N°10998 Bis/3045, Circ. 1, Secc. 15B, Manz. 30H, Parc. 34. 3) Nomenclatura Municipal Padrón N°264310, Circ. 1, Secc. 15, Manz. 1322, Parc. 340. 4) Superficie de 196.6386 m², con límites al norte con Nicolás Robles, al este Ángel M. Argañaraz, al sur con Luis María Drago, y al oeste con Juan Carlos Guaraz (Plano de mensura).

La demandante manifiesta que, en el año 1978, el inmueble le fue entregado en posesión junto a su esposo -fallecido- por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, momento desde el cual ejerce la posesión pública, pacífica e ininterrumpida. Los demandados, a pesar de haber sido debidamente notificados, no se apersonaron en el proceso, por lo que se los tuvo incursos en rebeldía.

Ahora bien, corresponde señalar que la Sra. María Antonia Avellaneda cedió las acciones y derechos litigiosos y posesorios que le corresponden o pudieren corresponderle a la Sra. Andrea Stefanía Avellaneda, a quien se tuvo por cesionaria de aquella (Escritura N°161 -Sentencia del 24/05/2024).

Por lo tanto, la cuestión a decidir consiste en determinar si la parte actora ha logrado acreditar, con el grado de convicción suficiente, el ejercicio de una posesión ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida, sobre el inmueble objeto de autos, por el plazo de 20 años previsto legalmente. Al respecto, corresponde recordar que los jueces no se encuentran obligados a valorar la totalidad de las alegaciones y pruebas producidas, sino únicamente aquellas que estimen conducentes y relevantes para la adecuada solución del litigio (art. 214, inc. 5, CPCCT).

II) Que, la pretensión articulada por la accionante persigue la declaración de adquisición del dominio por el instituto conocido como prescripción adquisitiva larga, el cual constituye un modo originario de adquirir el derecho real de dominio mediante la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de la cosa durante el plazo de 20 años fijado por la ley (art. 1897 y 1899 del CCCN).

En el régimen del Código Civil, dicho instituto se encontraba establecido en los arts. 3947, 4015 y concordantes; mientras que en la legislación vigente fue receptado por los arts. 1897, 1899, 1900, 1903 y concordantes. En ambos sistemas normativos, para la denominada prescripción larga, no se exige la presencia de justo título ni buena fe, sino únicamente la posesión ostensible mantenida

durante veinte años.

La usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, en tanto produce, al mismo tiempo, la extinción del derecho del titular registral y la consolidación originaria del derecho en cabeza del poseedor. Por ello, se trata de una materia en la que se encuentra comprometido el orden público, lo que impone una interpretación estricta de sus recaudos y una apreciación rigurosa de la prueba. En tal sentido, la jurisprudencia ha sostenido reiteradamente que la demostración de los extremos legales debe ser contundente, clara y convincente, y que el cumplimiento de los requisitos posesorios debe verificarse de manera insospechable durante todo el tiempo exigido por la ley y sobre la totalidad del inmueble que se pretende usucapir (CSJT, Sent. N°1023, 23/12/97).

La posesión está compuesta por dos elementos esenciales: el corpus, entendido como el poder material o de hecho sobre la cosa, y el animus domini, es decir, la intención de comportarse respecto de ella como dueño. De tal modo, no basta con la mera ocupación material del inmueble, sino que es preciso acreditar actos posesorios inequívocos. La carga de acreditar tales extremos pesa sobre la parte actora, conforme a los principios generales en materia probatoria y al carácter contencioso que reviste el proceso de prescripción adquisitiva, expresamente estructurado por la Ley N°14.159.

En este tipo de juicios, la acreditación de la posesión de veinte años no suele surgir de un solo elemento aislado, sino de lo que la doctrina y la jurisprudencia denominan prueba compuesta; es decir, de la convergencia de diversos medios de prueba que, analizados en forma integral y concordante, permiten al juzgador alcanzar convicción suficiente acerca de la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida a título de dueño por el término legal.

Ante ello, corresponde pasar a examinar si en la causa se ha producido prueba idónea para tener por acreditado, con el grado de certeza suficiente, el cumplimiento de los recaudos legales necesarios para la procedencia de la prescripción adquisitiva intentada.

III) Que, la Sra. María Antonia Avellaneda, cedió sus derechos y acciones posesorios y litigiosos en la causa a la Sra. Andrea Stefania Avellaneda; secuencia que fue instrumentada mediante escritura pública N°161 (03/08/2022) y admitida en el presente proceso mediante sentencia dictada el 24/05/2024.

La parte actora invoca la posesión pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de dueña respecto del inmueble objeto de autos desde 1978. Señala que adquirió la posesión del inmueble de parte del Instituto Provincial de la Vivienda de la provincia (Acta de Tenencia Precaria – 09/03/1978). Continuando con su relato, declaró que, desde el fallecimiento de su esposo, ejerció la posesión del inmueble con exclusión de toda otra persona.

Ahora bien, corresponde señalar que las manifestaciones vertidas en la demanda, valoradas de manera conjunta con el acta de tenencia precaria acompañada, y los informes emanados de la Dirección de Catastro y del Registro Inmobiliario, resultan idóneas para tener por suficientemente individualizado el inmueble cuya adquisición se pretende. De este modo, queda determinada tanto su ubicación física como su correlación con la matrícula respectiva, sin que subsistan dudas relevantes sobre la individualización el objeto material de la litis.

La lectura del plano de mensura permite advertir que la Sra. María Antonia Avellaneda se encuentra registrada en carácter de poseedora. Además, la actora figura como contribuyente en el informe de la dirección de catastro. Por otro lado, observando el informe de dominio, la titularidad del inmueble (Matrícula S-19686, Padrón inmobiliario N°333969) se encuentra registrada a nombre de los Sres.

Costilla Víctor Hugo y Garnica de Costilla Fanny Guillermina (se indica que estos viven en calle Luis M. Drago 676, Barrio Lola Mora).

Por otro lado, el documento de mayor antigüedad que permite ubicar a la accionante en el inmueble, a fin de realizar el cómputo de años requeridos por ley, es la copia simple del acta de tenencia precaria, el cual no fue cuestionado en autos al encontrarse los demandados en rebeldía (09/03/1978). En este instrumento se estableció la entrega a los Sres. Milagro del Jesús Aranda y María Antonia Avellaneda de la tenencia precaria del lote 34, manzana 5, del Barrio Lola Mora, departamento Capital, “quienes reciben la posesión en ese acto, en carácter de eventuales adjudicatarios del mismo. Por su parte, los precaristas adoptan y prestan conformidad con la tenencia precaria que se les acuerda. Además, los precaristas se comprometen y obligan formalmente a... mantener la posesión otorgada, debiendo notificar inmediatamente al Instituto cualquier turbación o abandono de la misma. Iniciar inmediatamente la construcción de la vivienda familiar, debiendo ser terminada en un plazo de dos (2) años, a contar de la fecha de la entrega motivo de la presente acta”.

El informe emitido por EDET (Cuaderno de pruebas A1), da cuenta que para el servicio N°159420, creado en la antigua empresa de energía (AyE), se cuenta con información a partir del 05/1996 a nombre de María Antonia Avellaneda, DNI N°10635835, domicilio en Luis María Drago 620. En relación, la parte actora acompañó tres boletas de pago por el servicio de energía eléctrica correspondiente a 04/11/2009, 05/05/2010 y 05/07/2010.

La Sociedad Aguas del Tucumán informó que la Cta. 123-67385-0, correspondiente al inmueble ubicado en calle Luis Drago N°620, registra como titular de servicio a nombre de la Sra. Avellaneda María Antonia, DNI N°10.635.835, desde el año 2008. Al respecto, la parte actora acompañó comprobante de pago N°169-00642596, emitido el 24/10/2007, Servicio prestado en inmueble sito en calle Luis María Drago N°620, Cuotas 1 (abonada el 04/12/2007) a 36 (23/08/2010).

En cuanto al impuesto inmobiliario, la Dirección General de Rentas de la provincia informó que el padrón N°333969, registra como contribuyente del impuesto inmobiliario a la Sra. María Antonia Avellaneda, respecto del inmueble Luis María Drago N°620, Mzn. 5, casa 34, B° Lola Mora, Tucumán. Al respecto, la actora acompañó boleto de pago (plan en cuotas) correspondiente al año 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2017 (pago anual), 2018 (pago anual), 2020 (pago anual) y 2022 (pago anual).

En relación con el pago del CISI (Impuesto municipal), la parte actora acompañó una serie de boletas cuya legibilidad dista de ser clara, sin embargo, puede observarse en ellas la no identificación del contribuyente (refiere al Sr. Propietario) y que las mismas se tratan del inmueble ubicado en calle Luís María Drago N°620 de esta ciudad. A su vez, acompaña comprobantes de pago de fecha 18/01/2008 (CISI 5/2007, 6/2007), 18/07/2007 (boleto ilegible), pago anual 2016, pago de periodo 01/2018.

Los elementos de prueba señalados deben ser valorados en conjunto con la declaración testimonial prestada en el expediente, concordante con las circunstancias de tiempo y lugar relatadas por la actora (y la cesionaria). Sres. Karina Edith Condori, María Romina Palacio y Francisco Laureano Arce.

La Sra. Condori, en su testimonio, indica que es vecina de la actora (vive a dos cuadras) y que vivió siempre ahí (33 años de edad). Afirmó que la Sra. Avellaneda vive en el inmueble de calle Luis M. Drago 620 hace más de 30 años. Dice que la Sra. Avellaneda siempre se condujo como dueña del inmueble y que lo adquirió hace muchos años por parte del IPV (IPV cedió). Conoce la casa por dentro y describió someramente su distribución (jardín, cocina, baño, dormitorio). Resalta que la Sra.

Avellaneda nunca tuvo problemas vecinales, ni reclamos de terceros respecto a la posesión del inmueble. Finalmente, indicó que la Sra. Stefania Avellaneda es hija de la Sra. María Antonia Avellaneda.

La Sra. Palacio, señala ser vecina de la actora, la cual está hace mucho tiempo en el barrio. Respecto a la Flia. Costilla dice que hace mucho tiempo “se desaparecieron y nunca volvieron a saber de ellos”. Precisa que vive a 4 casas de la Flia. Avellaneda. Aclara que “Doña María Antonia siempre fue dueña de drago 620” y “los Costilla no, en 620 no vivieron, vivían en Drago 679/80, por la misma vereda”. Destaca que la casa siempre fue de la Sra. Avellaneda, no había otro dueño, y que esta “se comportaba como dueña de la casa”. Comenta que nunca tuvieron problemas y que conoce la casa (comedor, habitaciones, cocina, fondo, galería, frente y que fueron modificando el módulo del IPV), “tiene refacciones y la cuidan”.

El Sr. Arce manifiesta que es vecino de la Flia. Avellaneda. Vive en la misma cuadra y es esposo de la Sr. Romina Palacio. Comenta que viven ahí desde 1986 vive en el barrio y que, en esa fecha, la Sra. María Antonia ya vivía ahí. Destaca que no hubo juicio o problemas respecto al inmueble de calle Drago 620. Señala que la Sra. Avellaneda se maneja a título de dueña.

A su vez, el acta de inspección ocular realizada el día 4 de septiembre de 2025, a las 10:00 horas, precisa que se constituyeron en calle Luis María Drago N°620, “siendo atendidos por la Sra. María Antonia Avellaneda, DNI N°10.635.835, permitiendo el ingreso por ser una orden judicial. Abierto el acto informa: 1) Ocupa el inmueble la Sra. Avellaneda, con su hija Andrea Stefania Avellaneda, DNI N°37191727, el Sr. Hector Hugo Bordon, DNI N°33971839 (yerno) y el menor de edad Bautista Bordón, DNI N°56.599.591 (nieto). La Sra. Avellaneda vive desde el año 1975, su hija nació en el año 1993 y el Sr. Bordón desde 2015. 2) Manifiesta que vive en calidad de dueña y el instrumento fue presentado en la causa. 3) Que lo adquirió en el IPV, aclara que se trata del terreno y posterior a eso pudo construir su casa con la ayuda de su hija... 5) Manifiesta que desde que adquirió el terreno y construyó la casa, vivió en forma permanente”.

Por último, debe considerarse que se ha cumplido con la instalación del cartel indicativo previsto por Acordada 381/16. La citada acordada ha previsto que quien promueva una acción de este tipo, coloque un cartel visible al público en el inmueble objeto del juicio, a fin de advertir que dicho bien se encuentra sujeto a una acción judicial tendiente a transferir su dominio a favor del accionante, “todo ello en aras a la buena fe pública que debe rodear esta clase de acciones y con el fin de evitar maniobras fraudulentas que de otro modo podrían consumarse” (CCCTuc., Sala 3, Sent. N°456, 31/08/2017). Bajo este marco, habiéndose cumplido con la instalación del cartel, no se ha presentado persona alguna que se oponga al progreso de la acción, lo que converge con la idea de que la posesión, además de las características ya expuestas, es pública y pacífica.

IV) Que, teniendo en cuenta que la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua, lo que implica: a) publicidad de la posesión y b) antónimo de clandestinidad; las pruebas producidas deben analizarse con rigurosidad. La continuidad de la posesión requiere un hacer por parte del poseedor, es decir, la realización de actos que exterioricen el efectivo ejercicio de la relación posesoria existente.

En este tipo de juicios, 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, sustenten sólidamente la convicción de la verdad y justicia de lo que el actor pretende obtener por medio de un fallo judicial (CCC, Concepción, sala única, Sent. N°106, 30/06/2016).

En este sentido, la Excma. Cámara del fuero sostuvo que “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 dé por comprobada...” (CCCTuc., Sala 3, Sentencia N°569, Fecha 18/12/2014).

Ahora bien, analizadas en su conjunto, y dado que no existen elementos contradictorios que resten eficacia a su valor, las pruebas producidas permiten sostener que la Sra. María Antonia Avellaneda (cedente) poseyó de manera exclusiva la propiedad del inmueble objeto de la presente litis desde el año 1978; estatus continuado hasta la actualidad por la Sra. Andrea Stefania Avellaneda (cesionaria). La inspección ocular practicada junto con la prueba testimonial e instrumental permiten justificar la convicción de que existió, por parte de la actora, una clara exteriorización del animus domini sobre el inmueble sito en calle Luís María Drago N°620, traducido principalmente en los actos posesorios de construcción de su vivienda.

No escapa a la presente consideración que la cesionaria adquirió la posesión en fecha 03/08/2022, según surge de lo expresado en la escritura de cesión N°161 de igual fecha y que en tal sentido el plazo exigido por la ley podría considerarse como no alcanzado. Sin embargo, considerando lo dispuesto por el artículo 1901 del CCCN, el sucesor particular puede unir su posesión a la de sus antecesores, siempre que derive inmediatamente de las otras. En la prescripción breve las posesiones unidas deben ser de buena fe y estar ligadas por un vínculo jurídico.

En esta dirección, en el caso ha quedado acreditada la posesión de quien antecedió en la misma a la Sra. Andrea Stefania Avellaneda, y si bien no resulta ser un requisito para la configuración de una prescripción larga, tales posesiones se ligaron por un vínculo jurídico (cesión). En esta dirección, el análisis integrado de las pruebas lleva al convencimiento de que la actora ejerció la posesión del inmueble en forma continua e ininterrumpida por el plazo legal.

V) Que, atento a lo normado por el art. 1905 del CCCN: “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”. De tal modo, corresponde a los magistrados establecer de oficio la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real.

Al respecto, se ha planteado que “[l]a sentencia, al acoger la prescripción, establecerá, en función de la prueba, el día en que la misma se ha operado; si ello no fuese posible, declarará como fecha operativa de la prescripción el día anterior al que se promovió la demanda, sea que la prescripción se haya invocado como acción o excepción” (Alterini, J. H., “Código Civil y Comercial Comentado”, T. IX, p. 228, La Ley, 2019).

En este sentido, si bien los elementos documentales más antiguos permiten ubicar a la actora en el inmueble desde, al menos, el año 1978, tales constancias no permiten determinar con precisión el día exacto de inicio de la posesión hábil a los fines de la usucapión. Por ello, y en atención a lo dispuesto por el artículo citado, corresponde fijar como fecha de adquisición del derecho real el día anterior a la promoción de la demanda, es decir, el día 29/12/2021.

VI) Que, de acuerdo con las consideraciones realizadas, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio a favor de la Sra. Andrea Stefania Avellaneda, DNI N°37.191.727, y declarar adquirido, a partir del 29/12/2021, el inmueble ubicado en calle Luis María Drago N°620, Barrio Lola Mora de San Miguel de Tucumán, individualizado con los siguientes datos: 1) Matrícula Registral S-19686. 2) Padrón catastral N°333969, Matrícula N°10998BIS/3045, Circ. 1, Secc. 15B, Manz. 30H, Parc. 34. 3) Nomenclatura Municipal Padrón N°264310, Circ. 1, Secc. 15, Manz. 1322, Parc. 340. 4) Superficie de 196.6386 m², con límites al norte con Nicolás Robles, al este Ángel M. Argañaraz, al sur con Luis María Drago, y al oeste con Juan Carlos Guaraz.

Costas.

VII) Las costas se imponen a los demandados vencidos (art. 61, CPCCT).

Honorarios.

VIII) Se difiere el pronunciamiento de regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la demanda por prescripción adquisitiva de dominio en favor de la Sra. Andrea Stefania Avellaneda, DNI N°37.191.727, y declarar adquirido por esta, a partir del 29/12/2021, el inmueble ubicado en calle Luis María Drago N°620, Barrio Lola Mora de San Miguel de Tucumán, individualizado con los siguientes datos: 1) Matrícula Registral S-19686. 2) Padrón catastral N°333969, Matrícula N°10998BIS/3045, Circ. 1, Secc. 15B, Manz. 30H, Parc. 34. 3) Nomenclatura Municipal Padrón N°264310, Circ. 1, Secc. 15, Manz. 1322, Parc. 340. 4) Superficie de 196.6386 m², con límites al norte con Nicolás Robles, al este Ángel M. Argañaraz, al sur con Luis María Drago, y al oeste con Juan Carlos Guaraz, fijando como fecha de adquisición del derecho real el día anterior a la promoción de la demanda, es decir, el día 29/12/2021.

II) COSTAS, se imponen a los demandados vencidos.

III) RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.^{FEB}

Dr. Daniel Lorenzo Iglesias

-Juez Civil y Comercial Común de la XVIa Nom.-

Actuación firmada en fecha 26/08/2026

Certificado digital:
CN=IGLESIAS Daniel Lorenzo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20253010593

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