

Expediente: 151/01
Carátula: CORDERO MEDINA DE QUINTEROS JOSEFA BEATRIZ S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC
Tipo Actuación: FONDO
Fecha Depósito: 18/12/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - ZELAYA, ABELARDO (Y/O HEREDEROS)-DEMANDADO
20106866555 - QUINTEROS, RAMOS HUMBERTO-HEREDERO DEL ACTOR
20106866555 - QUINTEROS, MERCEDES BEATRIZ-HEREDERO DEL ACTOR
20106866555 - QUINTEROS, MARIO-HEREDERO DEL ACTOR
20106866555 - QUINTEROS, JULIO CESAR-APODERADO COMUN
20106866555 - QUINTEROS, ANGEL EDUARDO-HEREDERO DEL ACTOR
20106866555 - QUINTEROS, ANTONIO ENRIQUE-HEREDERO DEL ACTOR
20106866555 - QUINTEROS, CARLOS ALBERTO-HEREDERO DEL ACTOR
30716271648835 - ZELAYA, JORGE FELIPE-DEFENSOR DE AUSENTES
30716271648835 - ZELAYA, HILARIO-DEFENSOR DE AUSENTES
900000000000 - CORDERO MEDINA DE QUINTEROS, JOSEFA BEATRIZ-ACTORA
30715572318812 - FISCALIA CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRABAJO C.J.CONCEPCION
30716271648835 - ZELAYA JOAQUIN FEDERICO Y/O ZELAYA FEDERICO, -DEFENSOR DE AUSENTES

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 151/01



H20901792505

JUICIO: CORDERO MEDINA DE QUINTEROS JOSEFA BEATRIZ s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 151/01.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 17 de diciembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia los autos del epígrafe, de cuyo estudio,

RESULTA:

1.- Que en fecha 11/06/2001 se presenta la Sra. Cordero Medina de Quinteros Josefa Beatriz DNI: 8.761.562 con el patrocinio letrado de la Dra. Maria Cecilia Menendez, e inicia demanda por PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO de un inmueble ubicado en Barrio La Granja II,

localidad de Río Seco, Monteros sobre camino vecinal paralelo a la ruta Nacional N°38 Km. 748. Padrón N° 43849 y N° 47.141, Matricula N°20073, orden 139, circ. II, secc. "F", lam 348, parcela 163. Superficie de 72.038.3024 m2

En cuanto a los antecedentes posesorios informa que la adquisición y posesión del terreno objeto fue realizado por su familia, remitiéndose a épocas inmemorables, allí nació, se crió y también nacieron sus siete hijos y hoy sus nietos. Dichas tierras fueron transmitidas de generación en generación de sus abuelos a sus padres y hoy es el deseo de ser transmitida a sus sucesores.

Manifiesta que siempre se ejerció la posesión del inmueble por toda su familia, realizando los pagos de impuestos comunales, catastrales, inmobiliarios, rentas, también se realizó la conexión de luz eléctrica y bomba de agua hace aproximadamente 40 años.

Agrega que la posesión se realizó por más de 100 años por toda su familia y la misma fue realizada en forma continua, sin interrupción, transmitiéndose de generación en generación en forma pública y pacífica siendo de público conocimiento en la zona.

Ofrece prueba, cita derecho aplicable al caso, y pide que se haga lugar a la demanda de prescripción de dominio.

2.- Solicitados los informes de ley, en fecha 18/04/2005 la Comuna de Río Seco informa que el Padrón N° 43849 a nombre de Maria Medina de Cordero y registra pago de impuestos realizados por la Sra. Josefa Beatriz Cordero de Quinteros.

En fecha 27/05/2025 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble con Padrón n° 43.849 matricula 20073, orden 139, circ. II, Secc. F, lám. 348, parcela 163 se encuentra empadronado a nombre de Abelardo Zelaya

En fecha 25/07/2005 el Registro Inmobiliario informa que el padrón N°43.849, según antecedente dominial L-68 F. 1255 se encuentra a nombre del Sr. Abelardo Zelaya.

En fecha 02/02/2009, el Área Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

3.- En fecha 03/08/2005 se publican edictos correspondientes al Sr. Abelardo Zelaya. El día 01/08/2007 el Juzgado Federal informa que el Sr. Zelaya Abelardo registraba su último domicilio en calle Brigido Teran 255, Capital, Tucuman y falleció el día 23/12/1964.

Continuando con los trámites correspondientes, en fecha 13/10/2005 se ordena oficiar Mesa de Entrada Civil de los Centros Judiciales a los efectos de que informen si existe iniciado el sucesorio del Sr. Abelardo Zelaya

En consecuencia, mesa de Entrada Civil de los Centros Judiciales Banda del Río Salí, Monteros y Concepción, informan que no se registra iniciado sucesorio a nombre de Abelardo Zelaya. Sin embargo, desde Mesa de entradas del Centro Judicial Capital informan que se encuentra iniciado el proceso "ZELAYA ABELARDO S/ SUCESIÓN" Expte. n° 417801/65 radicado en el Juzgado Civil en familia y Sucesiones de la VI° nominación, por lo que se procede a oficiar al Juzgado correspondiente a fin de que informe los datos de los herederos de los juicios.

En fecha 03/08/2006 el Juzgado Civil en familia y sucesiones de la VI° nominación informa que luego de una exhaustiva búsqueda, el proceso no fue habido en secretaría.

4.- En fecha 05/09/2007 toma intervención el Sr. Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la II° Nominación a cargo de la Dra. Isabel Nacul por el Sr. Zelaya Abelardo y contesta demanda en

tiempo y forma.

El Sr. Fiscal Civil en fecha 29/10/2007 dictamina que no correspondería la integración de la litis. Posteriormente, se abre a pruebas el presente proceso, las partes alegan, se practica planilla fiscal y en fecha 20/10/2009 se ordena que previo a resolver el fondo de la cuestión se confeccionen los oficios correspondientes a una prueba ofrecida por la parte actora.

En fecha 28 de marzo de 2011 Surge de las constancias en autos que la actora en el escrito de demanda manifiesta que el inmueble a prescribir se identifica con el Padrón n° 43849 y que posee una superficie de 72.038,3024m². Sin embargo, del plano que adjunta (fs. 76) se desprende que el inmueble tiene la siguiente nomenclatura catastral: Padrón 43849 y 47141, Matrícula 20073 y 20072, Orden 139 y 138, Circ II, Sección F, Manzana 348 y Orden 139 y 138. Asimismo, en la documental presentada (fs. 48) y en el informe remitido por la Comuna de Río Seco se afirma que el padrón 43849, que es por el que acciona la actora, tiene 4 hectáreas. Por otro lado, surge también que a fs. 170 el Juzgado Federal- Secretaría Electoral informó respecto del último domicilio de Abelardo Zelaya, titular registral del predio, sin que se haya dado trámite a esta información. En consecuencia, PREVIO a resolver se solicita que 1) Aclare la actora cuál es el padrón y la superficie correspondientes al inmueble de litis. 2) se practique información sumaria en el domicilio sito en calle Brígido Terán n° 255, San Miguel de Tucumán, y sus inmediaciones tendiente a determinar la existencia de herederos del Sr. Abelardo Zelaya, fallecido el 23/12/1964.

En fecha 26/06/2018, se informa el fallecimiento de la Sra. Josefa Beatriz Cordero Medina Quinteros y se apersonan los Sres. Quinteros Carlos Alberto, Quinteros Eduardo Angel, Quinteros Antonio Enrique, Quinteros Jose Mario, Quinteros Ramon Humberto y Quinteros Mercedes Beatriz en su representación.

Las partes informan con respecto al inmueble de la litis, informan que conforme surge del plano de mensura aprobado por Catastro Parcelario agregado a fs. 76 de autos, el inmueble tiene una superficie total de 6 has. 9993.3761 m², y comprende dos padrones: N° 43849 de 4 has. 0234m², y N° 47141 de 2 has. 6900m², siendo sus nomenclaturas catastrales las siguientes: C.II, S.F. M.348, P.163 y 167, Mat./Ord. 20073/139 y 20072/138.-

Con respecto a los herederos del Sr. Zelaya Abelardo, surge del proceso "ZELAYA ABELARDO s/ SUCESION — Expte. N° 417801/65" de la cual se declaró como herederos a ZELAYA SIMON FEDERICO fallecido en fecha 17/10/1993; ZELAYA DE PEDRAZA JULIA NICOLASA fallecida en fecha 28/05/1978; ZELAYA JORGE FELIPE presunto fallecido en fecha 23/12/1992 y ZELAYA HILARIO.

En fecha 30/0/2021 se ordenaron las siguientes medidas: a) Ordénese la instalación y mantenimiento en el inmueble, de un cartel indicativo - a cargo de la parte actora -, con la intervención del Juzgado de Paz de Río Seco, durante todo el tiempo que dure el juicio y en un lugar visible. Dicho cartel no podrá ser inferior a 2 mts. de ancho por 1,5 mts. de alto y deberá contener todas las referencias necesarias acerca de la existencia del pleito: a) Carátula del Juicio, b) Número de Expediente, c) Tribunal interviniente.- Acompáñese copia de plano de mensura.- b) Oficiese a Catastro Parcelario en consulta, a los efectos de que informe respecto del Plano de Mensura 43815105 - expte n° 580-C-05 y verifique la ubicación de la fracción mensura, atento a que el mismo el cual corre agregado a fs. 76 en anterior a octubre del año 2.018. Se procede a digitalizar el mismo a fin de ser adjunto al Oficio a librarse. c) Oficiese a Catastro Parcelario, Inmuebles Fiscales y a la Comuna de Río Seco requiriéndose los informes de Ley. Oportunamente líbrese oficio al Registro Inmobiliario. d) Oficiese al Juzgado Federal, Secretaría Electora a fin de que procedan a informar el último domicilio registrado de: a.- Sr. Hilario Zelaya, del que oportunamente se informó la existencia

de dos ciudadanos homónimos, requiriéndose se informen ambos. **b.-** Jorge Zelaya, del que oportunamente se informó la existencia de dos ciudadanos homónimos, requiriéndose se informen ambos. **c.-** Magdalena del Valle Zelaya de Molina, DNI n° 12.870.154. **d.-** Federico Eugenio Zelaya, DNI n° 14.481.555. **e)** Oficiéase a Mesa de Entradas Civil del Centro Judicial Capital, Monteros, Concepción y Banda de Río Salí a fin de que procedan a informar si registran ingreso el Sucesorio de Jorge Felix Zelaya, MIN 3.588.040 fallecido el 23/12/1992. **f)** Oficiéase al Juzgado en Familia y Sucesiones IIª Nominación, del Centro Judicial Capital a fin de que remitan copia de declaratoria de herederos, si existiere, recaída en los autos "Zelaya Hilario - Tutulomado de Zelaya Juana s/ Sucesión", expte. n° 273/90. **g)** Líbrese Oficio al Registro Inmobiliario a fin de que tome razón de lo resuelto, con la finalidad de dar a conocer la pretensión, evitando futuros planteos nulidicatorios y perjuicios a terceros. Autorícese a la parte actora al diligenciamiento del citado Oficio.

Solicitados los informes de ley, En fecha 29/11/2021 la Dirección General de Catastro informa que el inmueble con Padrón n° 47.141 matricula 20072, orden 138, circ. II, Secc. F, lám. 348, parcela 167. Anotado en el Registro Inmobiliario en el Asiento Registral Libro: 67 - Folio: 173 - Serie: B - Año: 1935 a nombre de Zelaya Joaquín Federico. Registra como Responsable Fiscal a Zelaya Joaquín Federico. Posee Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 43815/05 (Expte. N° 580/C/05) a nombre de Josefa Beatriz Medina Cordero de Quinteros.

En fecha 29/11/2021, el Área Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro informa que el inmueble de litis no figura inscripto a nombre del Superior Gobierno de la Provincia de Tucumán.

En fecha 19/04/2022 el Registro Inmobiliario informa que el padrón N°47.141, según antecedente dominial Libro 67, Folio 173, Serie B, Año 1935, se encuentra a nombre del Sr. JOAQUIN FEDERICO ZELAYA.

El día 07/02/2022 la Comuna de Rio Seco informa que la propiedad identificada con padrón catastral N° 47141, no se encuentra inscripta en la oficina de rentas de la Comuna de Rio Seco, por lo tanto no puede informar lo solicitado.

Continuando con los trámites correspondientes, en fecha 27/04/2022 se ordena oficiar Mesa de Entrada Civil de los Centros Judiciales a los efectos de que informen si existe iniciado el sucesorio del Sr. Joaquin Federico Zelaya

En consecuencia, mesa de Entrada Civil de los Centros Judiciales Banda del Río Salí, Monteros y Concepción, informan que no se registra iniciado sucesorio a nombre de Joaquin Federico Zelaya. Sin embargo, desde Mesa de entradas del Centro Judicial Capital informan que se encuentra iniciado el proceso "ZELAYA JOAQUIN FEDERICO S/ SUCESIÓN" Expte. n° 93603/1944 radicado en el Juzgado Civil en familia y Sucesiones de la VIII° nominación, por lo que se procede a oficiar al Juzgado correspondiente a fin de que informe los datos de los herederos de los juicios.

En fecha 03/08/2006 el Juzgado Civil en familia y sucesiones de la VI° nominación informa que luego de una exhaustiva búsqueda, el proceso no fue habido en secretaría ni archivo.

En fecha 24/11/2022 se publican edictos correspondientes al Sr. Joaquin Federico Zelaya.

En fecha 02/05/2023 se ordena oficio Mesa de Entradas Civil de Concepción, Monteros, Banda del Río Salí y Capital; a fin de que informe a este Juzgado y Secretaría si existe sucesorios a nombre de María Medina de Cordero y Nicolasa Zelaya viuda de Pedraza. y oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación del Centro Judicial Capital, a fin de que remita a este Juzgado y Secretaría, copia de la Declaratoria de Herederos y domicilio de los mismos, si existiere, recaída en los autos caratulados "Zelaya Hilario y/o S/Sucesión".

Del informe del Juzgado electoral no se logra obtener los datos requeridos y mesa de Entrada Civil de los Centros Judiciales Banda del Río Salí, Monteros y Concepción, informan que no se registra iniciado sucesorio a nombre de María Medina de Cordero y Nicolasa Zelaya viuda de Pedraza. Sin embargo, desde Mesa de entradas del Centro Judicial Capital informan que se encuentra iniciado el proceso "ZELAYA JOAQUIN FEDERICO S/ SUCESIÓN" Expte. n° 93603/1944 radicado en el Juzgado Civil en familia y Sucesiones de la VIII° nominación, por lo que se procede a oficiar al Juzgado correspondiente a fin de que informe los datos de los herederos de los juicios.

Se ordena en fecha 08/06/2023 Publicar edictos citatorios a fin de notificar al al Sr. Jorge Felipe Zelaya y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio, para que se apersonen a estar a derecho y córraseles traslado de la demanda. Y se confecciona oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III° Nominación del Centro Judicial Capital a fin de que remita las sentencias dictadas en los autos caratulados ZELAYA HILARIO - TUTTOLOMONDO DE ZELAYA JUANA s/SUCESION" Expte. N° 273/90 del cual no se pueden obtener datos ni del juzgado ni de la oficina de archivo.

La Sra. Defensora oficial de la II nominación en representación del Sr. Joaquin Federico Zelaya, Felipe Zelaya y el Sr. Hilario Zelaya contesta demanda en tiempo y forma.

5.- En fecha 20/08/2024 el Fiscal Civil estima debidamente integrada la litis.

Por decreto del 23/08/2024 se abre la causa a pruebas.

En fecha 02/09/2024 la parte actora ofrece prueba: 1) Documental, 2) testimonial, 3) Inspección ocular.

La parte ausente, en fecha 06/09/2024 ofrece prueba: 1) Documental.

En fecha 31/10/2024 se llevó a cabo la Primera Audiencia en la cual se admite y se tiene presente las pruebas ofrecidas por las partes.

Como consecuencia, en fecha 19/02/2025 se lleva a cabo la segunda audiencia en la cual se produce la prueba testimonial.

En fecha 27/05/2025 se produce audiencia complementaria, en la cual se informa que las pruebas ofrecidas fueron producidas, se acompaña alegato de bien probado por lo que se confecciona planilla fiscal, fueron llamados los autos a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Pretensión y requisitos de admisibilidad.

El actor intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas mediante la llamada posesión veinteñal. 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 en autos, 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 presente acción incoada.

II.- Legislación aplicable.

Cabe aclarar que, en materia de prescripción adquisitiva, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación establece que: "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 requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia" (art. 2537 CCC). Por lo tanto, invocando el actor en el presente caso la prescripción adquisitiva basada en fechas anteriores a la entrada en vigencia de la nueva normativa, corresponde aplicar la legislación vigente en esa época.

III.- Hechos a acreditar para la procedencia de la acción.

Corresponde entonces entrar a analizar la procedencia de la pretensión incoada. Al actor 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; 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

En este sentido, 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, conforme la terminología utilizada por el art. 4015 del CC., "con ánimo de tener la cosa para sí", o, como reza el art. 2.351 "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado este elemento como animus rem sibi habendi, o animus domini, o animus possidendi, o animus dominantis.

IV.- Animus domini.

Para que una posesión produzca el efecto adquisitivo determinado por la ley, es necesario que se ejerza "ánimus domini", es decir, con el ánimo de tener la cosa para sí y durante el plazo prescripto por aquella. En la usucapión, quien alega que posee en el plazo y con el "ánimus domini" puntualizados, debe acreditar todos los extremos, siendo requisito ineludible hacerlo por los medios de prueba admitidos.

Respecto del animus domini, el mismo intenta ser acreditado mediante:

- Constancia de inscripción de Rentas de la Comuna de Rio Seco.
- Informe de Dirección General de Catastro.
- Comprobantes de pago y certificados de Zafra a favor de la Sra. Cordero Medina de Quinteros Josefa B.
- Boletas de EDET.
- Boletos de pago de Inmueble Rural de la Comuna de Rio Seco desde el año 79
- Boletas de Impuesto Inmobiliario desde el año 1978.
- Boletas de Agua y Energia Eléctrica.
- Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva a nombre de JOSEFA BEATRIZ MEDINA CORDERO DE QUINTEROS DNI: 8.761.562 - Padrón n° 43.849 y 47.141.

Las modificaciones introducidas por el decreto ley 5.756/58 a la ley 14.159, ponen especial consideración en el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que gravan el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.

En el caso de autos, nos encontramos con que el referido animus domini se remonta al menos al año 1978 (conforme Boletas de Impuesto Inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la litis) y desde allí, demás pagos realizados en todos los años siguientes del inmueble, por lo que cumple

requisito temporal previsto por la ley en este sentido.

No obstante ello, estas probanzas serán analizadas en conjunto al resto del plexo probatorio, demostrativo de tal elemento.

V.- Corpus posesorio.

Siguiendo el análisis de la demanda. En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, y que debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. 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. 2.384, 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".

Respecto del corpus posesorio se puede acreditar mediante Inspección ocular, testimanos, informe vecinal y fotografías que acompaña.

Conforme surge de inspección ocular remitida por el funcionario Roberto Miguel Oviedo, en fecha 19/12/2024 se constituyen en el domicilio ubicado en el Barrio La Granja II de la localidad de Rio Seco, sobre camino vecinal paralelo a Ruta 38 km 748 que linda al N, Sy E con propiedad de Buffo y al O con propiedad de Frias, camino vecinal de por medio y mide aproximadamente, 275 de frente y 279 de fondo con un martillo en contra en su frente de 99 mt por 92 mts..-

En primer lugar se constata la ubicación, medidas y linderos del inmuebles coincidiendo en un todo con lo estipulado en manda. Además se verifica que el inmueble en cuestión esta plenamente ocupado en forma publica y evidente, donde se denota el desarrolla de una normal cotidianidad de sus moradores. Consultado los mismos declaran su identidad y dicen ser: JULIO CESAR QUINTEROS, de Estado Civil Soltero Y EDUARDO MIGUEL QUINTEROS quien a su vez tiene tres hijos de nombre Alejandro, Alfredo, y Norma. Manifiestan lo que luego corroboran los testigos, que la propiedad pertenecía a la madre de los mencionados con 7 hijos de los cuales quedan en el inmueble los mencionados. Cabe destacar que existe una casa en el fondo del predio, que es grande y tiene una medida de unos 4 x 4 y el mismo fue autorizado por ellos. Todo en forma publica y pacífica.

Indagados los vecinos, del testimonio de ALICIA DEL VALLE CARDOZO, DNI 18.615.868 surge, que conoce a la abuela de los mencionados actuales ocupantes MERCEDES DE CORDERO quien fallece en el año 1970 aproximadamente y a la hija de esta, a la madre de los mencionados, de nombre JOSEFA BEATRIZ CORDERO quien fallece en el año 2015.- ADEMAS, INTERROGADO el Sr. vecino ALBASTRALE GERMAN LORENZO, DNI 7.012.315, manifiesta exactamente lo mismo y dice que desde que tiene uso de razón, en esa propiedad vive la familia de Mercedes de Cordero, sus hijos y nietos ya que el vive a 2 km aproximadamente y pasa todos los días por el frente de ese inmueble para ir a trabajar. Asimismo, ambos manifiestan que el cultivo permanente y constante fue siempre la caña de azúcar. Se observa finalmente una vivienda en muy buen estado.

La jurisprudencia señala que: "De igual forma se destaca que la medida inspección ocular con informe vecinal sobre el inmueble objeto de la litis atiende a que el instituto de la prescripción adquisitiva -en tanto modo de adquirir un derecho de propiedad, u otros derechos reales, por el transcurso del tiempo- tiene un fundamento de orden público, pues no ha sido regulado sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social.; motivo por el cual se juzga necesaria su realización".- Dres.: Bejas - Ibáñez - Cámara Civil Y Comercial Común - Sala 3 - Autos:

“Amaya Segundo Oscar vs. Cano Manuel Avelindo s/ Prescripción Adquisitiva” - Nro. Sent: 454 - Fecha de Sentencia: 27/08/2015.

De la medida de inspección ocular realizada se pudo constatar entonces allí vivió la Sra. Josefa Beatriz Cordero Medina de Quinteros, quien ejerció la posesión de dicho inmueble y además realizaron mejoras en el mismo, tales como el cuidado y mantenimiento del fundo como así también que el mismo estaba destinado a la explotación de caña de azúcar.

De las pruebas testimoniales surge:

El testigo José Nicolás Contreras manifestó que conoce el inmueble ubicado en Valle de la Granja 2, localidad de Río Seco, desde aproximadamente el año 1972, ya que vivió y se movió por esa zona. Indicó que actualmente vive a unas cinco o seis cuadras del inmueble. Señaló que el inmueble posee alambrado en todo su perímetro, plantaciones de caña de azúcar y una cortada realizada por los ocupantes, que existe una casa en el fondo del inmueble, la cual está habitada por un sobrino de Ángel Quintero, aunque dijo no conocer su nombre.

Agregó que hay árboles plantados alrededor del terreno y afirmó que, según su conocimiento, fueron colocados por los padres de Ángel Quintero. Respecto de los poseedores, indicó que primero fueron los padres de Ángel Quintero, y que desde hace aproximadamente treinta años conoce que la posesión la ejercen Ángel Quintero y su hermano Julio Quintero. Declaró que los hermanos realizan actividades como cultivo de caña de azúcar y mantenimiento del lugar, nunca supo de conflictos o turbaciones en la posesión por parte de terceros y que la situación de ocupación es de conocimiento general entre los vecinos de la zona. Manifestó no conocer a la familia Zelaya (Joaquín, Jorge Felipe o Hilario), quienes serían anteriores titulares.

La testigo Alicia del Valle Cardoso declaró que conoce el inmueble desde hace aproximadamente treinta o cuarenta años, dado que vive en la zona desde que tenía quince años. Señaló que reside a unas dos o tres cuadras del terreno. Indicó que el inmueble siempre perteneció, en los hechos, a la familia de los Quintero, primero a los abuelos, luego a la madre de los actuales ocupantes, y posteriormente a los hermanos Quintero. Describió el lote como grande, completamente alambrado, con trabajos realizados por los mismos poseedores y antes por sus padres. Dijo que el inmueble cuenta con una casa de material ubicada en la parte frontal, la cual conoce porque pasa frecuentemente por allí. Señaló que la vivienda fue construida en su origen por los abuelos/madre de la familia y que actualmente viven allí los hermanos Quintero y un sobrino, quien también realiza actividades en el terreno.

Respecto de las actividades realizadas en el inmueble, indicó que los Quintero han efectuado cultivo de caña, mejoras en la vivienda y trabajos propios del mantenimiento de la finca. Señaló además que, según su percepción, los actuales poseedores siguen ocupando el inmueble desde el fallecimiento de la madre, ocurrido alrededor de 2018. Afirmó que nunca vio que alguien les haya discutido la posesión o perturbado a los Quintero. Finalmente, indicó no conocer a personas de apellido Zelaya (Joaquín, Hilario, Jorge Felipe).

La testigo Yolanda Esther Florentín declaró que conoce el inmueble ubicado en barrio La Granja 2 de la localidad de Río Seco, ya que vivió en el lugar desde los ocho años, por ser sus padres vecinos del inmueble. Señaló que actualmente reside a unas diez cuadras del mismo. Describió el inmueble como un terreno grande, alambrado, con una casa de material ubicada en la parte frontal y con cañaverales ubicados hacia el fondo. Indicó que la vivienda posee habitaciones, comedor y baño; y que originalmente habría pertenecido a los abuelos de Josefa Cordero Medina, quienes la habrían transmitido a su hija (madre de los Quintero). Añadió que los hijos, actuales ocupantes, realizaron mejoras, ampliaciones (habitaciones, comedor) y renovaciones en la vivienda. Sostuvo

que los hermanos Quintero cultivan caña y mantienen el inmueble. Indicó que la casa y el terreno han sido ocupados por la familia desde generaciones anteriores, sin que tenga conocimiento de perturbaciones o reclamos de terceros. Indicó que mantiene una relación de amistad vecinal, sin un trato íntimo más allá de la dinámica típica del barrio. Negó conocer a la familia Zelaya.

La testigo Lista de Carmen Carabajal manifestó conocer el inmueble desde hace aproximadamente cuarenta años, debido a que su esposo era compañero de los hermanos Quintero, lo que generó vínculos vecinales y participación en reuniones sociales. Describió el inmueble como grande, de aproximadamente 200 metros (medida estimada), con alambrado, cañaverales y una casa de material dentro del predio, la cual, según relató, perteneció primero a la abuela de los Quintero y luego pasó a ellos, quienes la fueron ampliando a medida que sus hijos crecían. Señaló que no conoce el interior de la casa, solo su aspecto exterior. Identificó como actuales poseedores a Julio César, Ángel y Mario Quintero, aunque precisó que solo Ángel y Julio viven efectivamente dentro del inmueble, mientras que los demás hermanos viven cerca, pero en otras viviendas. Indicó que los Quintero realizan cosecha de caña y actividades relacionadas con corte de ladrillo. Expresó que nunca supo de presiones o disputas por la posesión del inmueble y que no conoce a ninguna familia Zelaya en relación con ese lugar.

De todo lo expuesto, se desprende qué son contestes entre sí los testigos, siendo coincidentes sus testimonios con las declaraciones de los vecinos, como así también, lo observado por el Sr. Juez de Paz en cuanto a los actos posesorios ejercidos por la actora en el inmueble de litis.

VI.- Conclusión.

De la toda la prueba vertida en el expediente, esto es, documentación adjunta, inspección ocular y fotografías, puede concluirse que ha quedado demostrada la posesión de la actora Josefa Beatríz Cordero Medina de Quinteros (fallecida), quien posee las tierras hace mas de 20 años, al menos al año 1978 conforme Boletas de Impuesto Inmobiliario correspondiente al inmueble objeto de la litis.

Asimismo, está acreditado que la actora ejerció verdaderos actos posesorios en el inmueble de litis, los cuales se verifican mediante las pruebas aportadas que refieren al mantenimiento, limpieza y mejoras del inmueble, esto es construcción y remodelación a fines de mejorar el inmueble, como así también la explotación de sus tierras, cultivando caña de azúcar.

Por lo considerado, es que entiendo que corresponde hacer lugar a la demanda presentada por la Sra. Josefa Beatríz Cordero Medina de Quinteros (fallecida), pues es quién ejerció la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo superior a veinte años sobre el inmueble objeto de este juicio mediante el instituto de accesión de posesiones.

Por último, a fin de dar cumplimiento con la disposición del art. 1905 del CCCN, se declara que la adquisición del derecho real de dominio sobre el inmueble a favor de la Sra. Josefa Beatríz Cordero Medina de Quinteros en el año 07/12/1998.

VII.- Costas.

Respecto a los ausentes Sres. Joaquín Federico Zelaya, Felipe Zelaya e Hilario Zelaya, se imponen las costas por su orden, atento a que los mismos fueron representados por el Sr. Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la II° Nominación.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la presente demanda declarando que Sra. Cordero Medina de Quinteros Josefa Beatriz DNI: 8.761.562 (fallecida) ha adquirido por prescripción veinteñal el dominio sobre un inmueble que se encuentra ubicado en Barrio La Granja II, localidad de Río Seco, Monteros sobre camino vecinal paralelo a la ruta Nacional N°38 Km. 748. **Padrones N°: 43849 y 47141 Circ.: II, Sec.: F, Manz: 348, Parc: 163 - 167, Matricula catastral: 20073, 20072 Orden: 139, 138, superficie de 6 has 9993,3761 m2.** En atención a lo dispuesto en el art. 1905 del CCCN, se deja expresa constancia de que la adquisición del derecho real de dominio se produjo en fecha 07/12/1998.

II.- COSTAS, respecto a los ausentes Sres. Joaquín Federico Zelaya, Felipe Zelaya e Hilario Zelaya, se imponen las costas por su orden, atento a que los mismos fueron representados por el Sr. Defensor Oficial en lo Civil y del Trabajo de la II° Nominación, tal como fuere merituado.

III.- RESERVAR el pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

IV.- NOTIFICAR al Sr. Fiscal Civil conforme lo dispone art. 807 CPCCT.

V.- 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 17/12/2025

Certificado digital:

CN=HEREDIA Maria Ivonne, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23166917824

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