

Expediente: **378/02**

Carátula: **DI PRIMIO DE ALVAREZ YOLANDA ANTONIA C/ ROJAS JOSE CLAUDIO S/ REIVINDICACION**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **04/09/2025 - 00:00**

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

90000000000 - ROJAS JOSE CLAUDIO, -DEMANDADO  
90000000000 - RIOS, RAMON ROSA-DEMANDADO  
90000000000 - DI PRIMIO, GLADIS ISABEL-DEMANDADA  
90000000000 - DI PRIMIO, ROQUE ANGEL-DEMANDADO  
90000000000 - DI PRIMIO, DANIEL HUMBERTO-DEMANDADO  
90000000000 - DI PRIMIO, MERCEDES ISABEL-DEMANDADA  
90000000000 - RIOS, JOSE ANTONIO-DEMANDADO  
90000000000 - RIOS, ALBA CAROMINAS-DEMANDADA  
90000000000 - RIOS, SEGUNDO ANTONIO-DEMANDADO  
90000000000 - RIOS, HUGO ANGEL-DEMANDADO  
20377264038 - DI PRIMIO, YOLANDA ANTONIA-ACTOR  
20168818786 - ROJAS, RAMON ENRIQUE-DEMANDADO  
90000000000 - MANZANO, JOSE ANTONIO-DEMANDADO  
30716271648834 - SOLIS, MARTA ODILIA-DEMANDADA  
30716271648834 - DI PRIMIO, ATILIO ALFREDO-DEMANDADO  
30716271648834 - DI PRIMIO, JUAN CARLOS-DEMANDADO  
30716271648834 - SOLIS, ENRIQUE GERARDO-DEMANDADO  
30716271648834 - RIOS, LUIS ANGEL-DEMANDADO  
90000000000 - RIOS, AURORA CAROMINAS-DEMANDADO  
90000000000 - DI PRIMIO, ARMANDO RAMON-DEMANDADO  
30716271648835 - MANZANO, JUAN CARLOS-DEMANDADO  
30716271648834 - RIOS, JUAN ESTANISLAO-DEMANDADO  
30716271648834 - MANZANO, FRANCISCO ADRIAN-DEMANDADO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 378/02



H20901772377

**JUICIO: DI PRIMIO DE ALVAREZ YOLANDA ANTONIA c/ ROJAS JOSE CLAUDIO s/  
REIVINDICACION.- EXPTE. N°: 378/02.-**

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.  
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

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

**Concepción, 03 de Septiembre de 2025.-**

**Resulta que:**

1.- A págs. 100/106 se presenta Yolanda Antonia Di Primio de Álvarez por derecho propio e inicia juicio de reivindicación en contra de José Claudio Rojas DNI N°3.449.129 y Ángela Gómez (esposa)

ocupantes de un inmueble que se encuentra ubicado en calle España N°1677 (entre 1673/1685), de la ciudad de Concepción, Dpto. Chichigasta, provincia de Tucumán, compuesto en su totalidad de 18 mts. de frente sobre calle España por 56 mts. inclusive vereda de fondo y linda: Norte: Mónica de la Vega; Sud: Calle España, Naciente: Teodovina Gallo de Varela y al Poniente: Herederos de Julio Ordoñez y según Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Adrián Villaluenga tiene: 18,35 mts. en los lados Norte y Sud, pr 43,25 mts. en los lados Este y Oeste y linda: Norte: Mónica de la Vega; Sud: calle España; Este: T.G. de Barcala; Oeste: Automotores Fervi.- Superficie 793,63 mts. 2. Padrón N°54134 - Mat./N° Orden 16485/387 - C.I - S. B- M o L.9 - Parc. 17.

Señala que por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la II° Nominación del Centro Judicial Concepción, tramitaron los autos caratulados: "Di Primio Humberto Armando y Otros s/ Sucesión", juicio en el cual el Juzgado según consta a Fs.71 y vta., con fecha 28/09/99, dictó auto de declaratoria de herederos, declarando universales herederos del causante "Armando Ramón Di Primio" a: Armando Ramón Di Primio (h) y Alfredo Atilio Di Primio, en el carácter de hijos, mayores de edad.- Declarar universales herederos del causante "Humberto Di Primio" a: Delia Mónica Ríos, en el cónyuge supérstite; y a Yolanda Antonia Di Primio, Gladys Isabel Di Primio, Roque Ángel Di Primio, Jan Carlos Di Primio, Humberto Bimbo Di Primio; en el carácter de hijos mayores de edad; y a Armando Ramón Di Primio (h), y Alfredo Atilio Di Primio, en el carácter de nietos, mayores de edad, por derecho de representación de su padre pre muerto Armando Ramón Di Primio . Habiendo fallecido Humberto Bimbo Di Primio le heredan: Isabel Aurelia Cervera, en el carácter de cónyuge supérstite; y Mercedes Isabel Di Primio y Daniel Humberto Di Primio, en el carácter de hijos, mayores de edad. Habiendo fallecido Delia Mónica Ríos, le heredan: Yolanda Antonia Di Primio, Gladys Isabel Di Primio, Roque Ángel Di Primio, Juan Carlos Di Primio en el carácter de hijos mayores de edad y Armando Ramón Di Primio (h) y Alfredo Atilio Di Primio, en el carácter de nietos, mayores de edad, por derecho de representación de su padre pre muerto Armando Ramón Di Primio; y Mercedes Isabel Di Primio y Daniel Humberto Di Primio en el carácter de nietos, mayores de edad por derecho de representación de su padre pre muerto Humberto Bimbo Di Primio.

Señala que consta a fs. 112 que se presentaron las operación de Inventario y Avalúo de bienes, consistentes en I.- El inmueble de litis antes descripto, Referencia de Dominio: Le corresponde a la causante doña Delia Ríos de Di Primio en la proporción de 2/9 partes, por adjudicación que se hiciera en Iso autos caratulados "Ríos Fermina Genoveva s/ Sucesión" que tramitan por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la I° Nominación de éste Centro Judicial. Auto de Adjudicación de fecha 29/03/1978. Hijueta pendiente de inscripción. Este inmueble consta de una construcción en mampostería de ladrillos en el frente compuesta de una habitación de 4 mts. por 4,50 mts. Aproximadamente y un fondo que contiene una construcción de madera precaria compuesta de dos habitaciones, una de las cuales contiene una galería (precaria) en el frente. Ambas construcciones se encuentran alquiladas a distintas personas. La habitación del frente y una de las del fondo se encuentra alquilada por Fermina Ríos de Ortíz a José Rojas, y la construcción del fondo se encuentra alquilada también por Fermina Ríos de Ortíz a Crisanto Tabera. Ambos sin contrato actualizado de alquiler.

Continúa diciendo que a fs. 124, el Juzgado dictó resolución (21/12/00), aprobando y teniendo por definitivo el inventario y avalúo provisorios de bienes de fs. 112, disponiéndose practique planilla fiscal y designando perito partidario al Dr. Luis Palacio; la cuenta particionaria es presentada a fs. 125/126; y a fs. 132 con fecha 09/04/01, el Juzgado dicta resolución aprobando el proyecto de cuenta peticionaria y adjudicando en condominio y en partes iguales acciones y derechos correspondientes a las 2/9 partes del inmueble descripto en el Inventario de Bienes obrante a fs. 112 (equivalente a una proporción del 22.2222%), del inmueble de litis. Señala que se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario a nombre de su antecesora doña Fermina Genoviva Ríos, al

Libro 47, Folio 225-226-229- S.B - Chicligasta. En Catastro Parcelario se identifica bajo el Padrón N°54.134. Mat./Ord. 16485/387 - C. I - S. B - M.9 - P 17, correspondiéndole a Yolanda Antonia Di Primio, Gladys Isabel Di Primio, Roque Ángel Di Primio, Juan Carlos Di Primio, la proporción del 3,700037% a cada uno; y a Mercedes Isabel Di Primio, Daniel Humberto Di Primio, Armando Ramón Di Primio y Alfredo Atilio Di Primio, la proporción del 1,85185% a cada uno, en el carácter de herederos declarados como tales a fs. 71 y vta.

Expresa que a Fs. 143, el Juzgado dicta resolución rectificatoria parcial de la de fs. 132 vta. punto II, en el sentido de que el inmueble descripto se encuentra ubicado en calle España 1677.

Luego mediante Escritura Pública N°1627 del 04/08/1970, otorgada por ante el Escribano D. Minniti de la ciudad de Concepción, la Sra. Delia Mónica Ríos de Di Primio y la Sra. Fermina Genoveva Ríos de Ortíz, celebraron escritura de permuta mediante la cual, la Sra. Ríos de Primio, cede y transfiere, en permuta las acciones y derechos correspondientes a la suma de \$1.111,17 sobre un total de 5.000 que tiene sobre el inmueble de litis. Correspondieron a la permutante las acciones y derechos sobre el inmueble descripto por adjudicación que se le hizo en el sucesorio de su padre don Ramón Rosa Ríos o Ramón Ríos, con fecha 12/12/1929, Juzgado Civil y Comercial del Centro Judicial Concepción Dr. L.A. Arguello Secretaria A. Campos, cuyo dominio se anotó en L.47 - F°225 - S. B - Chicligasta 25/09/1931. Permuta inscrita en el Registro Inmobiliario al F°17 - L .142 - S. C - Chicligasta.

Continúa diciendo que en los autos sucesorios: Ríos Fermina Genoveva, tramitados por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la Primera Nominación del Centro Judicial Concepción, fueron inventariados acciones y derechos sobre el referido inmueble sito en calle España. Que en dicho sucesorio, el Juzgado con fecha 16/11/1977, dictó auto de declaratoria de herederos de la causante, resolviendo declarar universales herederos de la causante de ésta sucesión de Fermina Genoveva Ríos, a Delia Mónica Ríos de Di Primio, Ramón Rosa Ríos y José Antonio Ríos, en el carácter de hermanos matrimoniales mayores de edad; y a Francisco Antonio Manzano, en el carácter de sobrinos legítimos; y a Aurora Corominas Ríos, Alba Corominas Ríos y Luis Ángel Ríos, el carácter de sobrinos naturales; todos ellos en representación de su madre pre muerta Julia Rosario Ríos de Manzano. Tener a Delia Mónica Ríos Di Primio como Cesionaria de las acciones y derechos hereditarios acción y derechos (\$1.111,17 sobre \$5.000), en inmueble de litis sito en calle España.

Manifiesta que en testimonio de hijuela extraído de los autos “Ríos Ramón Rosa s/ Sucesión” (fs. 206/207), hijuela correspondiente a Fermina G. Ríos, consta que esta se le adjudicó acciones y derechos en una casa sita en calle España, entre Lamadrid y Rivadavia de los linderos ya descriptos.

Que en autos “Ríos Fermina Genoveva s/ Sucesión 1er cuerpo: Fs. 15: Inventario de y Avalúo de bienes muebles calle España 1677 (09/06/1976). Hijuela Ríos de Dall’Asta Moisés Fs. 33/35 e inscripción; Fs. 45/50 Segundo Hilario Heredia inquilino; Fs. 51/53 Sr. Ángel Custodio Pérez inquilino; Fs. 54/55/61/79/98/125/137/154/159/174/179, Segundo Gerardo López inquilino, Fs. 57/58 inventario; Fs. 96 declaratoria; fs. 112 auto probatorio y de adjudicación; fs. 150 rectificación - adjudicación.

Que a Fs. 206/207, se agrega testimonio de hijuela extraído de los autos caratulados “Ríos Ramón Rosa s/ Sucesión”, donde consta la adjudicación a la coheredera Fermina Genoveva Ríos, de derechos y acciones en el inmueble sito en calle España que le corresponden o pudiera corresponderle a Fermina Genoveva Ríos de Ortíz, en los términos de la escritura de permuta N°1.627 de fecha 04/08/1970, pasada por ante la Escribanía Domingo Minitti, corriente a Fs. 40/42

de estos autos. Con fecha 29/03/78 (fs.99) dictó auto aprobatorio de las operaciones de inventario y avalúo de bienes y adjudicación (punto II resolutivo), en proporciones determinadas.

Que asimismo se agrega a fs. 101, testimonio de hijuela extraído de los autos caratulados: "Ríos Ramón Rosa s/ Sucesión" , juicio en el cual la heredera Fermina Genoveva Ríos de Ortíz, entre otros bienes: Derechos y Acciones en una casa y sitio en calle España entre Lamadrid y Rivadavia, se le adjudican acciones y derechos por la suma de \$1.111,17 sobre un total de \$5.000, dominio inscripto en el Registro Inmobiliario con fecha 25/09/1931, a folios 223/231 - L. 47 - S. B - Registro de Compraventa - Chicligasta.

Que a su vez consta a fs. 103/106 copia de la escritura pública N°25 de fecha 31/01/36 otorgada entre el Escribano José C. Díaz, mediante la cual los cónyuges Alfonso Manzanos y Julia Rosario Ríos de Manzanos, escrituran a favor de Fermina Genoveva Ríos de Ortíz, con fecha 25/09/1931 a Folios 225/229 del Libro 47 - S. B Registro de Compraventa- Chicligasta; a fs. 208/210, copia escritura pública N°25 de fecha 31/01/1936, a favor de Fermina Genoveva Ríos de Ortíz, de las acciones y derechos rematadas, a doña Julia Rosario Ríos Manzanos, del inmueble sito en calle España entre Lamadrid y Rivadavia de las medidas y linderos descriptos.

Que a fs. 325 (04/03/2002), se practica inspección ocular del inmueble de litis, manifestando un Sr. Claudio Rojas y su Esposa Ángela Gómez, ser poseedores veinteañales, igual resultado en inspección de Fs. 330 de fecha 22/03/2002.

Señala que según consta en Medida Preparatoria el día 13/02/2003, se practicó inspección ocular en el inmueble de litis (al cual se habían cambiado las chapas municipales, informe de Fs. 86), manifestando el Sr. Fabián Edgardo Rojas, nieto de José Claudio Rojas, que éste posee el inmueble a título de dueño hace más de veinte años. Expresa que esto es totalmente falso y se demuestra con el análisis de las piezas procesales señaladas.

Manifiesta que cada condómino goza respecto de su parte indivisa de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios (art. 2676 del C.C.). la Extensión del derecho de cada comunero abarca el uso y goce de la totalidad de la cosa, no se limita a una parte, sino ue se ejerce sobre toda ella, sin perjuicio del derecho análogo de los restantes.- Conf. Borda - Tratado - Derechos Reales - T.1 pág. 458; J.A. - 1981 - T. 1 - pág. 458 - J. A.-1981 - T. III - pág. 310 y s.s. Cita Jurisprudencia al respecto.

Por último, señala que estima la fecha de desposesión en el mes de diciembre del año 2000, última fecha hasta la cual se pagaron alquileres por parte del accionado.

2.- A fs. 151/157 se presenta José Claudio Rojas L.E N° 3.449.129 y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora y reconviene por Prescripción Adquisitiva de Dominio en contra de Fémina G. Ríos de Ortíz y/o sus herederos, en especial Yolanda Antonia Di Primio de Álvarez, Gladis Isabel Di Primio, Roque Ángel Di Primio, Juan Carlos Di Primio, Mercedes Isabel Di Primio, Daniel Humberto Di Primio, Armando Ramón Di Primio y Atilio Alfredo Di Primio, cesionarios y/o cualquier persona física y/o jurídica que invoque derecho alguno sobre el inmueble de litis

En cuanto a su versión de los hechos, señala que su parte detenta la posesión treintañal de una porción del inmueble identificado como España 1685 y cuyas medidas son 5 mts. de frente por 54 mts. de fondo (el que fuera adquirido mediante boleto de venta, por compra realizada a Doña Fermina Genoveva Ríos de Ortíz y cuyo instrumento a la fecha no pudo ser habido). Expresa que dicha posesión siempre fue ejercida por el suscripto a título de dueño y jamás fue interrumpida

durante el transcurso de los años, la misma siempre fue pública y notoria.

Manifiesta que a mediados del año 1980 y siendo ya poseedor treintañal en forma pública, pacífica e ininterrumpida y a título de dueño de la porción antes mencionada (inmueble identificado como España 1685) su parte procedió a tomar posesión de la totalidad del inmueble de litis - es decir España N°1677 y 1689, que juntamente a la porción de España N° 1685 conforman un inmueble de 18mts. de frente por 44 mts. de fondo, realizando la limpieza y mejoramiento del inmueble, dejándolo en condiciones de habitabilidad.

Que a modo ilustrativo cabe acotar que el inmueble a usucapir estaba individualizado en la Municipalidad de Concepción con las siguientes numeraciones: España N°1677, 1685 y 1689 pero identificados con el mismo Padrón Catastral N°54134.

Que así las cosas, desde hace más de veinte años que vive y ocupa la totalidad del inmueble de litis, junto a su esposa, ejerciendo la posesión animus domini.

Entre los numerosos actos posesorios realizados en el inmueble de litis destaca los siguientes:

Refacción de techos, mampostería, baño y habitaciones de época colonial, como así también reparación de veredas, pinturas de paredes y limpieza constante del terreno general.

Demolición de viviendas precarias que se encontraban alrededor de su vivienda, ello en resguardo de la integridad física de su familia y a fin de tener un mejor estilo de vida. Señala que las mencionadas viviendas eran construcciones endebles, deshabitadas y en mal estado de conservación, al punto de que anidaban todo tipo de alimañas y era foco propicio para contraer enfermedades.

Cerramiento del frente y construcción de medianera en todos sus lados, especialmente la construcción de un portón de chapa, para el acceso de vehículos y dos entradas de accesos a la propiedad.

Construcción de dos habitaciones nuevas y un baño en el Sector Este de la vivienda, sector que además fue refaccionado totalmente en su frente especialmente, con refacción y colocación de veredas.

La construcción y puesta en funcionamiento de una Sastrería, donde ejerció su oficio de sastre en forma independiente, por más de veinte años, tal como lo acredita con boletas de pago de impuesto a los Ingresos Brutos, demostrativas de su calidad de comerciante. Que actualmente se encuentra jubilado (Autónomo) y pese a ello sigue ejerciendo su oficio de Sastre en el inmueble a usucapir, que de ello pueden dar testimonio los numerosos clientes que tuvo y tiene a lo largo del período veinteñal.

En la parte trasera del inmueble ha plantado árboles de palta, naranjos, nísperos, mora, mango y una parra con uvas, además de diversas plantas de jardín. Asimismo ha construido un garaje y un gallinero.

Destaca que desde el momento de la posesión y hasta el presente ha realizado las tareas de mantenimiento, limpieza y mejoras necesarias en toda la propiedad.

Que a los efectos de acreditar los actos posesorios enunciados precedentemente, especialmente lo referido a las construcciones, reparaciones y refacciones, acompaña las facturas y recibos en original que acreditan fehacientemente las tareas realizadas.

Que asimismo en prueba del animus domini, adjunta diversas boletas de impuestos inmobiliario y rentas municipales y provinciales, como así también boletas de servicio de luz y agua, abonadas en forma regular.

Que por todos estos motivos también, reconviene por prescripción adquisitiva de dominio.

3.- Mediante resolución de fecha 24/10/2006 N°538 (fs.233) se ordena la acumulación al presente juicio "Di Primio De Álvarez Yolanda Antonia Vs. Rojas José Claudio S/ Reivindicación Expte 378/02", los autos caratulados "Rojas José Claudio s/ Prescripción Adquisitiva Expte. N°221/04".

4.- A fs. 247 se acredita el fallecimiento de la parte demandada José Claudio Rojas mediante Acta de Defunción.

5.- A fs. 251 comparece el Sr. Ramón Enrique Rojas DNI N° 7.00.116 en carácter de heredero al ser hijo del demandado.

6.- A Fs. 274 se presenta el Sr. Pedro Manuel Rojas DNI N° 8.057.165 en carácter de heredero del demandado José Claudio Rojas, en calidad de hijo.

7.- A Fs. 277 se presenta la Sra. Josefa Tránsito Rojas en carácter de heredero del demandado José Claudio Rojas, en calidad de hija.

8.- A fs. 339 se presentan y apersonan Gladys Isabel Di Primio y Juan Carlos Di Primio negando el derecho y hechos expuestos por la parte demandada en la reconvenición interpuesta.

En cuanto a su versión de los hechos, señalan que conforme se ha expuesto en el escrito de demanda de reivindicación que se ratifica con juntamente con la medida preparatoria acumulada y toda la documentación que fuera adjunta por la condómino a fs. 140/142, ya que revisten calidad de condóminas del inmueble objeto de litis en su carácter de herederos y cesionarios en todos los expedientes sucesorios descriptos y que en aras a la brevedad dejan aquí por reproducidos.

Manifiestan que de los expedientes mencionados y ofrecidos como prueba surge que en el inmueble de litis, en vida de su titular registral y posterior a su fallecimiento se han realizado innumerables actos posesorios, haciendo mención entre otros actos, el de administración realizados por su titular y por sus sucesores, la cesión en locación del inmueble desde hace muchísimos años.

Continúan diciendo que la Sra. Fermina Genoveva Ríos jamás transfirió el dominio ni en forma verbal ni por boleto de compraventa, todo lo contrario, en los expedientes judiciales ofrecidos surge que el inmueble en su totalidad fue cedido en locación a distintas personas que ocuparon en forma independiente habitaciones que se encontraban distribuidas dentro del inmueble en mayor extensión.

Que así se puede describir al Sr. Segundo Hilario Heredia, quien ocupara en calidad de inquilino el inmueble de litis, al Sr. Ángel Custodio Pérez, Sr. Segundo Gerardo López. Que todos ellos han manifestado en escritos judiciales presentados en expedientes públicos, con fecha cierta y con firma de letrado ser inquilinos del inmueble, y ante la falta de recepción de los alquileres por parte de la Sra. Administradora Sra. Delia M. Ríos Di Primio, procedieron a sus depósitos judiciales en el expediente sucesorio.

Que en igual sentido, en expediente Ríos Fermina Genoveva se procedió en fecha 1976 a realizar un inventario sobre los bienes muebles existentes en el inmueble del sucesorio lo que fue realizado por la Sra. Delia Mónica Ríos de Di Primio en su calidad de administradora, sin ningún tipo de oposición de los señores ocupantes.

Señala que en el expediente Di Primio Humberto Armando y Otro s/ Sucesión, ante la existencia de menores en su calidad de herederos, la Sra. Secretaria Judicial, Fedataria Pública, realizó un inventario sobre el inmueble describiéndose el mismo en su totalidad y haciéndose constar que ocupaban el mismo desde el año 2000 en calidad de inquilinos los Sres. José Rojas y un Sr. Crisanto Tabera (fs.29).

Que estos inquilinos cumplieron fielmente el contrato locativo, abonaron sus alquileres hasta fines del mes de diciembre del año 2.000.

Manifiesta que en los primeros meses del año 2.001 el co inquilino Crisanto Tabera desocupó el inmueble, quedando en el mismo únicamente el Sr. Rojas con su grupo familiar. Pero éste insólitamente dejó de abonar los alquileres y poco tiempo después, comenzó a manifestarles como también a sus condóminos, que ya no era inquilino, que no desocuparía el inmueble y que de ahora en más alegaría ser poseedor.

Que en forma inmediata los condóminos iniciaron las acciones legales respectivas, en primer lugar lo hizo la Sra. Delia Ríos en autos caratulados "Ríos de Di Primio Delia Mónica vs. N.N. S/ Medida Preparatoria que tramitó por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial de la 1ª Nominación, expte. N°374/01, los que son ofrecidos como prueba.

Que así mismo la condómina Yolanda Di Primio inició los autos caratulados "Di Primio de Alvarez Yolanda Antonia vs. N.N. S/ Medida Preparatoria Expte. N° 378/02" que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial de la 1ª Nominación y hoy acumulados a estos autos en donde el Sr. José Claudio Rojas se manifestó falsamente poseedor dominial.

Que es por ello que en forma inmediata la condómina Sra. Yolanda Antonia Di Primio inicio la demanda judicial por reivindicación de la totalidad del inmueble en contra de su ocupante Sr. José C. Rojas (hoy sus herederos) y en contra de todo ocupante con obligación de restituir.

Señala que durante todos estos años se han abonado los impuestos provinciales y jamás se perdió la posesión que detentan la titular dominial y sus sucesores ya que fue ejercida en forma plena realizando actos de administración sobre la misma, cediendo la tenencia y del uso y goce a distintos inquilinos ha iniciado las acciones judiciales para la defensa de la misma y recupero.

Expresan que la mentira tiene patas cortas, que el Sr. Rojas manifiesta haber adquirido el inmueble en el año 1950 - lo cual es falso - ya que no existe venta, no existe contrato, no existe registración de ninguna operación de venta por ante el Registro Inmobiliario a favor del Sr. Rojas, es más, el inmueble se encontraba ocupado además por de él por varias personas todas ellas en calidad de inquilinos, conforme constancias de los expedientes sucesorios mencionados.

Señala que hasta el año 2.000 el Sr. Rojas cumplió con la obligación de pago de alquileres de todo el inmueble y recién manifestó su intención de privar a su parte de disponer de la cosa en fecha 13/02/2003 (fs.90) es decir que no se han cumplido los plazos legales para poder ejercer el derecho pretendido, por lo que reiteran y solicitan el rechazo de la prescripción adquisitiva con costas.

9.- A fs. 437 se cita mediante Edictos a los Sres. Alfredo Atilio Di Primio, Luis Ángel Ríos, José Antonio Ríos.

10.- A fs. 467 Secretaría Actuarial informa que conforme surge del sucesorio de Fermina Genoveva Ríos son declarados herederos: Delia Mónica Ríos de Di Primio, Ramón Rosa Ríos y José Antonio Ríos en carácter de hermanos matrimoniales mayores de edad; a Francisco Adrián Manzano, Juan Carlos Manzano y José Antonio Manzano en carácter de sobrinos legítimos, todos ellos representados por el Defensor de Ausentes; a Aurora Coraminas Ríos, Alba Coraminas Ríos y Luis

Ángel Ríos en carácter de sobrinos naturales, todos ellos en representación de su madre pre-muerta Julia Rosario de Manzano.

Asimismo informa que ante el fallecimiento del Sr. José Antonio Ríos se denuncian como herederos a Hugo Ángel Ríos, Segundo Antonio Ríos, María Olga Ríos y a Mercedes Ríos.

Que asimismo se informa que habiendo fallecido Delia Mónica Ríos, le heredan Yolanda Antonia Di Primio, Gladis Isabel Di Primio, Roque Di Primio, Juan Carlos Di Primio, en el carácter de hijos, Armando Ramón Di Primio y Alfredo Atilio Di Primio, en el carácter de nietos, por derecho de representación de su padre pre muerto Humberto Bimbo Di Primio.

Quedando debidamente notificados por Edictos a fs. 381/382 Gladis Isabel Di Primio, Atilio Alfredo Di Primio y Roque Ángel Di Primio. Haciéndose constar que de fs. 396 a 400 consta en autos diligenciamiento de cédulas a los Sres. Roque Ángel Di Primio, Mercedes Isabel Di Primio y Daniel H. Di Primio, Armando Ramón Di Primio, Alba Coramina Di Primio, quedando debidamente notificados.

**11.-** A fs. 475 se notifica mediante publicación de Edictos a los Sres. Luis Ángel Solís y Ramón Rosa Solís y/o sus herederos y/o a las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio.

**12.-** A fs. 500 a través de decreto de fecha 17/08/2016 se designa al Defensor de Ausentes para que intervenga en representación de Juan Estanislao Ríos, Francisco Adrian Manzano, Marta Odilia Solís y Enrique Gerardo Solís.

**13.-** A fs. 538 se notifica mediante publicación de Edictos a Juan Carlos Di Primio y/o sus herederos y/o a las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio.

**14.-** A Fs. 548 través de decreto de fecha 14/12/2017 se designa al Defensor de Ausentes para que intervenga en representación de Juan Carlos Di Primio.

**15.-** A fs. 546 se presenta el Dr. Horacio Carbonell, Defensor Oficial en lo Civil y Laboral de la 1° Nominación en el rol de Defensor de Ausentes y contesta la reconvención entablada por la parte demandada negando el derecho y hecho expuesto.

**16.-** A fs.582 se denuncia el fallecimiento de Juan Carlos Di Primio.

**17.-** En fecha 24/06/2022 se libran Edictos a Juan Carlos Manzano y/o sus herederos, para que se apersonen a estar a derecho sobre el inmueble motivo del presente juicio.

**18.-** En fecha 08/03/2023 se presenta la Dra. Isabel Nacul Defensora Oficial en lo Civil y del Trabajo II de este Centro Judicial Concepción, en el carácter de Defensora de Ausentes de Juan Carlos Manzano y/o sus herederos, contestando la reconvención por prescripción adquisitiva, negando el derecho y hechos expuestos solicitando su rechazo.

**19.-** En fecha 15/03/2024 se decreta la apertura a pruebas y en fecha 05/06/2024 se lleva a cabo la primera audiencia.

La parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental; cuaderno N°2 informativa; cuaderno N°3 testimonial y cuaderno N°4 inspección ocular; mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental. La parte codemandada ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental. Mientras que la parte codemandada ofrece y produce: cuaderno N°1 instrumental, cuaderno N°2 testimonial, cuaderno N°3 informativa y cuaderno N°4 pericial Ing. Civil.

20.- En fecha 28/10/2024 se produce la segunda audiencia, se realiza el informe de prueba y las partes presentan sus respectivos alegatos.

21.- En fecha 05/11/2024 se practica planilla fiscal y el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

y

#### **CONSIDERANDO:**

1.- Que la parte actora promueve acción reivindicatoria tendiente a que se le restituya el inmueble ubicado en calle España N°1677 (entre 1673/1685), de la ciudad de Concepción, Dpto. Chichigasta, provincia de Tucumán, compuesto en su totalidad de 18 mts. de frente sobre calle España por 56 mts. inclusive vereda de fondo y linda: Norte: Mónica de la Vega; Sud: Calle España, Naciente: Teodovina Gallo de Varela y al Poniente: Herederos de Julio Ordoñez y según Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Adrián Villaluenga tiene: 18,35 mts. en los lados Norte y Sud, pr 43,25 mts. en los lados Este y Oeste y linda: Norte: Mónica de la Vega; Sud: calle España; Este: T.G. de Barcala; Oeste: Automotores Fervi.- Superficie 793,63 mts. 2. Padrón N°54134 - Mat./N° Orden 16485/387 - C.I - S. B- M o L.9 - Parc. 17. Por su parte, la parte accionada contesta demanda, negando, los hechos y el derecho invocado y opone excepción de prescripción adquisitiva.

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. En el presente caso, la parte actora alega haber obtenido el dominio sobre el inmueble ( objeto de este juicio) desde fecha 04/08/1970, y que ha tomado conocimiento de la pérdida de la posesión en diciembre del año 2000 o 13/02/2003?. De este modo, en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

#### **3.- PRUEBA**

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

Asimismo dejo aclarado que la prueba vertida en otros expedientes será considerada como prueba trasladada de la que puedo valerme ya que surge de otro expediente judicial.

4.- Que en primer lugar debo expedirme acerca de la excepción planteada por la parte demandada.

De conformidad a las prescripciones del art. 3986 del Código Civil la interposición de la demanda interrumpe la prescripción.

"En la norma anotada, la palabra "demanda" no tiene el sentido estricto con que se la emplea en derecho procesal, sino que comprende todas aquellas manifestaciones judiciales que importan la voluntad del titular del derecho de mantenerlo vivo, siempre que por su contenido sea apta para llegar a su actuación, pero esto no debe considerarse con criterio restrictivo, porque la abdicación de un derecho no se debe presumir".

"Tratándose de gestiones judiciales, la jurisprudencia ha tenido y tiene un criterio amplio. Por demanda no sólo se entiende la acción formalmente entablada, sino también todo acto procesal que demuestre en forma auténtica que el acreedor no ha abandonado su crédito y que tiene el propósito de hacerlo valer. Por lo tanto produce efecto interruptivo el pedido de medidas preparatorias".

Aclarado esto, surge del examen de autos, que se encuentra acumulado al presente, el juicio caratulado "Di Primio de Álvarez Yolanda Antonia s/ Medida Preparatoria expte. N°378/02", iniciado en fecha 09/10/2002 y con la virtualidad suficiente de interrumpir el plazo de prescripción conforme a lo antes expuesto.

Cabe tener presente que la parte demandada fundamenta dicha oposición, alegando que ejerce la posesión sobre el inmueble, hace más de 30 años que fuera adquirido mediante boleto de venta, por compra realizada a Doña Fermina Genoveva Ríos de Ortíz y cuyo instrumento a la fecha no pudo ser habido.

La acción real ejercida por el titular del bien litigioso, podría prescribir a favor del demandado si probara -como contrapartida- haber poseído durante el tiempo exigido por ley para obtener la adquisición del derecho real; plazo que comenzaría a correr desde el día de la adquisición de la posesión que le sirve de base, conforme lo establece el art. 3961 del CC.

Así, analizando las pruebas aportadas por la demandada, puedo observar que acompañan el juicio de Prescripción Adquisitiva caratulado Rojas José Claudio S/ Prescripción Adquisitiva Expte. 221/04" el cual tengo conmigo a la vista, de cuya documentación original acompañada se destacan las siguientes: el pago de impuestos sobre Ingresos Brutos del año 1977/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/92 por actividad de Taller de Sastrería; todos ellos a nombre de José Claudio Rojas, quien figura domiciliado en el inmueble de litis ubicado en calle España. Recibos por compra de materiales de construcción emitidos por Josefa M. de Rodríguez S.A. a nombre de José Claudio Rojas, del año 1967/72/73/83/85/87, figurando como domicilio el inmueble de litis.

También se encuentra agregado el informe emitido por EDET en el cual la empresa informa que el servicio del inmueble ubicado en calle España N°1685 se encuentra a nombre de José C. Rojas y que la fecha de vigencia no se puede precisar debido a que el servicio fue otorgado por la ex empresa de Agua y Energía Eléctrica de la cual no tienen registro, aclarando que su gestión es a partir del año 1996 y a esa fecha el servicio ya se encontraba vigente. También se encuentran agregadas Boletas de pago de Edet de ese mismo año y del año 1993/94/95.

Con respecto a las pruebas testimoniales resulta pertinente detenerse a analizar si efectivamente, las declaraciones de los testigos propuestos por la parte demandada han sido lo suficientemente convictivos para con los otros elementos colectados, tener por acreditada una ocupación con ánimo de dueños por más de veinte años.

El testigo Esteban Rubén Quinteros: Dijo conocer al Sr. Rojas Ramón Enrique hace unos 40 años, dijo no conocer al padre del Sr. Rojas, que nunca lo trató. Dijo no conocer el inmueble donde vivía el padre del Sr. Rojas. Que sabe que hay un inmueble ahí pero que no conoce si alguien vive ahí, que no conoce nada.

Ana María Cuello: dijo conocer al Sr. Rojas padre y a los hijos también, dijo que yuyo Rojas fue compañero suyo de trabajo y a la vez era 3 años mayor que ella e iba la escuela de Comercio donde ella cursaba, dijo conocer el inmueble donde vivía el Sr. Rojas, el cual queda en la calle España llegando a calle Lamadrid, que no puede decir exactamente pero en esa zona. Dijo que lo que recuerda, especialmente de cuando iba a la secundaria que es lo que más recuerda, a Rojas cosiendo en la vereda en la puerta del negocio, quien tenía una sastrería, que su madre se cosía la ropa con ellos porque se hacía la ropa a medida. Dijo que recuerda que el Sr. Rojas tenía una hija que ha sido compañera suya en la primaria y vivía con los hijos, que se acuerda de Enrique también. Dijo ser egresada del año '63 de la escuela de Comercio, manifiesta que su mamá falleció en el año 1981 y que antes de esa fecha es cuando le cosía. Dijo que no recuerda que ese inmueble haya estado ocupado por otra gente, que siempre recordó a la familia Rojas ahí. Dijo que pasa por el inmueble actualmente y dijo que ahí se hace masajes, que sabe que hay un estudio pero hasta ahí. Que no sabe en qué condiciones utilizaba el inmueble el Sr. Rojas, que no tiene idea, que siempre pensó que ellos eran los dueños. La testigo dijo no conocer a Consuelo Nieves Bonilla García.

En el mismo acto la parte actora, con la representación del Dr. García y Dr. Picón, interponen la tacha de la testigo ya que considera que es subjetivo y con fines de beneficiarlo, ya que fue parcial en su respuesta cuando se refiere a que el inmueble no estaba ocupado por otra gente en esa época, ya que estaba ocupado por varios inquilinos y no solo por el Sr. Rojas, que ello consta en el expediente porque hay prueba instrumental que así lo demuestra entonces consideran que la señora Cuello no pudo desconocer la existencia de otros ocupantes como inquilinos. Tacha a la cual se adhieren los demás actores

Corrido el traslado de la tacha a la parte demandada, la misma se opone ya que fue coherente y ha declarado en forma concreta, objetiva y ha narrado lo que ella conoce, da las razones porque lo dijo, manifiesta aproximadamente la fecha y que no conozco la teoría que pueda tener la parte actora no quiere decir que sea pasible de una tacha, que la testigo dijo que vio en el inmueble al Sr. Rojas e incluso no fue más allá de lo que conocía ya que manifestó desconocer en qué carácter lo hacían pero sabían que vivían ahí toda la familia Rojas.

Entiendo que el testimonio fue claro y preciso en base al conocimiento que tuvo por sus sentidos y vivencias, sin que ello signifique que su declaración haya sido subjetiva o parcializada, por lo que la tacha debe ser rechazada.

Miguel Ángel Gómez: dijo conocer el inmueble de litis, dijo conocer a la familia Rojas, al padre desde que era sastre, tenía su taller de costura, yo cuando tenía 18 años me hice un traje con él. Dijo tener 72 años actualmente, que aparte de eso manifestó ser amigo de uno de los hermanos Rojas, quien ya falleció hace muchos años, que después a los otros muchachos los conoce y los saluda como vecinos. Que en esa casa vivían solamente los Rojas, que actualmente pasa por el inmueble por el frente y dijo ver oficinas de abogados y esas cosas, que la verdad que no presta mucha atención. Dijo que nació a la vuelta de la casa de ellos, que es más, que había un almacén a media cuadra a donde iba a comprar y por eso pasaba todos los días y sigue pasando por el inmueble de litis.

En el mismo acto la parte actora, con la representación del Dr. García y Dr. Picón, interponen la tacha de la testigo en sus dichos ya que considera que es subjetivo al manifestar que no vio a otros ocupantes en el inmueble de litis conforme está acreditado en autos, siempre hubo distintos

inquilinos y es imposible que el señor Gómez no haya advertido eso y llamativamente solo ha advertido la presencia del Sr. Rojas. Tacha a la cual se adhieren los demás actores.

Corrido el traslado de la tacha a la parte demandada, la misma se opone en razón de ser un testigo veraz, coherente, y que ha dado una explicación en todo de porque conoce la situación que no es solo que se ha ido a hacer un traje sino que vive a la vuelta, desde niño pasaba por ahí, conocía a la familia y a un hijo de don Rojas que falleció en un accidente hace muchísimos años, o que él frecuentaba el inmueble, y sabe perfectamente que los Rojas ocupaban el inmueble y no faltó a la verdad.

Al igual que con el testigo anterior, entiendo que en las declaraciones del Sr. Gómez se manifestó de manera clara según lo que pudo conocer a través de sus vivencias sin ser subjetivo en sus dichos como alegan los actores al manifestar que es imposible que no puedan haber visto otros ocupantes en el inmueble además del Sr. Rojas. Limitándose solamente a manifestar lo que recuerda haber conocido a través de sus sentidos por lo que corresponde rechazar la tacha efectuada por la parte actora.

Ernesto Orquera: dijo conocer el inmueble litis, que es vecino. Que de su casa está a 50 metros, dijo conocer a la familia Rojas porque se crió ahí y vive en ese lugar hace más de 50 años, que siempre pasaba por ahí y lo veía al Sr. Rojas, quien era muy bueno con él y de su abuelo don Orquera, quien era pintor, iban a pescar y todos los conocían por esa relación de amistad de vecino, lo veía siempre al Sr. Rojas ahí, quien era sastre. Que sabe que además del Sr. Rojas vivía ahí su señora. Dijo que nunca ingresó al inmueble, que solo pasó por la vereda, conversaban ahí y lo veía, que siempre se preocupaban por él ya que su abuelito era pintor, o sea una vinculación de años de vecino ya que ha crecido en la cuadra. Que desconoce que haya vivido ahí otra familia o personas además de los Rojas. Que sabe que actualmente en el inmueble hay un lugar para hacer masajes, oficinas y la vivienda familiar.

En el mismo acto la parte actora, con la representación del Dr. García y Dr. Picón, interponen la tacha de la testigo al darle preferencia exclusiva al Sr. Rojas prestando el testimonio a favor en ese sentido y que se va a demostrar en la instrumental en autos que había varios inquilinos en la propiedad a modo tal que esas familias consignaban judicialmente los alquileres. Tacha a la cual se adhieren los demás actores

Corrido el traslado de la tacha a la parte demandada, la misma se opone atento a que se está hablando de un testigo que vive a 50mts. En el día a día perfectamente puede determinar si veía o no a otras personas, tiene 50 años y vivía ahí así que su testimonio es totalmente válido, ya que pasa día a día por el frente del inmueble y si hubiera sabido que había otras personas hubiera sido el primero en darse cuenta por más que no haya pasado al inmueble podría haber visto perfectamente quien entraba o salía y fue claro en decir que vivía don Rojas porque se paraba a conversar con él porque sabía quera huérfano y se ponían a charlar y también que veía a su señora pero no recuerda el nombre pero fue coherente en todo lo relatado.

as declaraciones del testigo se ajustan a lo que pudo haber conocido en su relación como vecino de la zona, razón por la cual, remitiéndome a los mismos argumentos vertidos en la tacha de los testigos anteriores, corresponde no hacer lugar a la misma.

De lo manifestado por los testigos, puedo inferir que sus declaraciones guardan relación entre ellas y son coincidentes en sus dichos respecto a la posesión que ejercía el Sr. Rojas en el inmueble de litis ubicado en calle España N°1677 (entre 1673/1685).

Con respecto a las pruebas testimoniales si bien los testigos individualizaron actos posesorios concretos, debe tenerse presente que, conforme con lo expresado por la CSJT: “la testimonial no puede funcionar como única prueba a la hora de acreditar la usucapión, aunque si pueda servir para complementar otras pruebas vertidas en el proceso, pero siempre bajo la premisa de que -sea que se oponga la prescripción por vía de acción o sea incoada como excepción- la prueba deberá ser valorada con criterio restrictivo. Y ello a condición de ser clara y demostrativa de los actos posesorios a título de dueño que realizaba quien ocupaba un inmueble, pues de otro modo no resulta apta para probar el ánimo de dueño ( )” (CSJT - Sala en lo Civil y Comercial Común, Civil en Familia y Sucesiones y Penal- “s/Reivindicación”, Sentencia n° 863 del 7/7/2022).

Por otra parte se encuentra agregado el informe pericial efectuado por el Ing. Rogelio Esteban Giraud en el cuaderno de prueba N°4 del demandado en donde el especialista afirma: “*Como se aprecia en las imágenes, visto desde el frente de la propiedad, hacia la derecha del mencionado acceso vehicular, existe una edificación de mampostería, cubierta. Basándose en el tipo de construcción, los elementos constructivos utilizados y su experiencia profesional, este Perito estima que la antigüedad de dichos locales es de más de 30 (treinta) años, aunque parecen haber sido reciclados posteriormente*”.

También se encuentra agregada la inspección ocular de fecha 26/06/2024 en donde el Oficial de Justicia se constituyó en el domicilio y manifestó que: “*( ) que la ubicación del inmueble se encuentra en calle España N°1677 1685. Que el inmueble actualmente se encuentra dividido en dos partes de puerta a puerta separada por una tapia de ladrillo a lo largo de todo el terreno , que el inmueble identificado con la numeración 1677 es de aproximadamente de 9 mts. De frente por 45 mts. de largo aproximadamente. la misma tiene linderos al norte Telecom (antena); al Sur calle España, al Este con la flia de José Ahel y al Oeste con Fernando Rivero. A su vez se encuentra dividido en dos partes iguales internamente la cual una de ellas es ocupada por el Sr. Sergio Rojas quien tiene su estudio contable y la otra mitad está ocupada por la Sra. Claudia Alejandra Rojas quien posee un centro de depilación y masajes. Todas las propiedades descriptas anteriormente se encuentran divididas con paredes de mampostería y cerámicos y ambos poseen un baño cada una. Que en el fondo de la propiedad se encuentra una galería y parquizado pasto al fondo del inmueble encontrándose al final del mismo una pieza de ladrillo. Que ambas personas Sergio Gustavo Rojas y Claudia Alejandra Rojas son hijos del dueño de la propiedad, Ramón Enrique Rojas (según lo manifestado por el Sr. Rojas). En relación al inmueble identificado con la numeración con la numeración N°1685, el mismo mide 9 mts. De frente por 45 mts. De largo aproximadamente; sus linderos son al Norte Telecom (Antena), al Sur calle España; al Este Ramón Enrique Rojas (España 1677) y al Oeste con una panadería y fondo de locales comerciales, cuyos frentes dan hacia calle Lamadrid. Que si bien se encuentra cerrado y no se puede ingresar, se observa a simple vista que funciona un estacionamiento privado y que al frente existe una pequeña habitación como edificio de recepción, se aclara que el mismo esta parcialmente techado hacia el lado este de punta a punta; manifiesta el Sr. Rojas que tiene conocimiento que la propiedad le pertenece al Sr. Fernando Rivera. Aclaro que las propiedades se encuentran divididas por una pared de material de punta a punta( )”.*

Respecto a lo manifestado por la parte actora en cuanto a que el inmueble se encontraba alquilado a distintos inquilinos, entre ellos el Sr. Rojas, surge del examen del juicio de sucesión caratulado y Ríos Fermina Genoveva s/Sucesión Expte. N°110/76” que no se encuentra agregada documentación o actuación alguna de ningún contrato de locación o recibo por el pago en concepto de alquileres efectuada por el Sr. José Claudio Rojas. Se encuentran agregados a fs. 48 comprobante de depósito judicial efectuado por el Sr. Segundo Hilario Heredia perteneciente al juicio antes mencionado en concepto de alquiler de una pieza ubicada en inmueble de litis en fecha 1976 y de los Sres. Ángel Custodio Pérez y Segundo Gerardo López en igual concepto y fecha.

Se encuentra agregada una declaración testimonial de la testigo ofrecida por la parte actora, en donde María de los Ángeles Abraham: dijo que la familia Rojas son primos hermanos de su prima hermana. Dijo conocer al inmueble de litis porque vivía a tres cuadras de ahí, en calle Francia entre Lamadrid y Rivadavia. Manifiesta que tenía 15 años cuando iba para ahí a cobrar el alquiler y lo único que sabe es que el señor cosía, yo no entraba a la casa, me quedaba en la vereda y mi noviecito entraba con su abuela, manifiesta que ahora tiene 49, que no sabe si el Sr. Rojas habrá

estado desde antes. Señala que la abuela de Víctor Álvarez le cobraba el alquiler al señor que cosía ahí, que ahora sabe que es Rojas, quien era sastre. Manifiesta que la madre de Víctor se llama Yolanda Di Primio. Con respecto a que vio del inmueble dijo que no miró bien hacia adentro y que pasaron tantos años que no recuerda bien, que recuerda que el señor estaba sentado en la vereda. Que cuando ellos iban este señor se levantaba y se iba hacia adentro con la abuela de Víctor, que no puede decir lo que había adentro porque nunca entró. Dijo no saber si había otras personas en el inmueble, que habrá ido unas 4 5 o 6 veces, mientras estuvieron noviendo que fue durante casi un año y que de ahí no fue más, que no sabe si de ahí lo habrán vendido al Sr. Rojas, que no tiene idea sobre y que no quiere decir algo que no sabe.

Por último se acompaña una copia certificada remitida por la Oficina de Gestión Asociada Civil en Familia y Sucesiones N°1 de un Acta de Inventario en el practicada por la Secretaría del Juzgado de Familia y Sucesiones de fecha 17/08/2000 en el juicio "Di Primio Humberto Armando y Otro s/ Sucesión", en donde se menciona que el inmueble se encuentra alquilada a distintas personas, entre ellas, el Sr. Rojas sin estar agregada otra documentación alguna como ser recibos de pago de alquiler, contratos de locación que prueben que el Sr. Rojas se encontraba en carácter de inquilino.

Luego de un análisis pormenorizado de las pruebas, y teniendo en cuenta que 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", considero que la parte actora ha acreditado sus actos posesorios, mediante las declaraciones testimoniales, la prueba documental señalada, inspección ocular, y que ejerce la posesión desde el año 1967, durante el plazo exigido por ley.

Todo ello conforman un cuadro probatorio suficiente para tener por acreditado que el demandado José Claudio Rojas , ocupó el inmueble, y detentó la posesión pública y a título de dueño por al menos 20 años requeridos para la procedencia de la excepción de prescripción adquisitiva del dominio opuesta como defensa frente a la acción reivindicatoria promovida en autos

De lo expuesto corresponde hacer lugar a la excepción de prescripción opuesta por la demandada y rechazar la demanda de reivindicación incoada por Yolanda Antonia Di Primio de Álvarez, Gladys Isabel Di Primio y Juan Carlos Di Primio.

En cuanto a las costas, se imponen a la vencida en virtud del principio de derrota objetiva, Art. 61 y ss del C.P.C y C.T.

Por ello,

## **RESUELVO**

**I.- HACER LUGAR** a la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta por la demandada en relación al inmueble ubicado en la localidad de Concepción, Dpto. Chicligasta, Pcia de Tucumán, ubicado en calle España N°1677 (entre 1673/1685), de la ciudad de Concepción, Dpto.Chicligasta, provincia de Tucumán, compuesto en su totalidad de 18 mts. de frente sobre calle España por 56 mts. inclusive vereda de fondo y linda: Norte: Mónica de la Vega; Sud: Calle España, Naciente:

Teodovina Gallo de Varela y al Poniente: Herederos de Julio Ordoñez y según Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Adrián Villaluenga tiene: 18,35 mts. en los lados Norte y Sud, pr 43,25 mts. en los lados Este y Oeste y linda: Norte: Mónica de la Vega; Sud: calle España; Este: T.G. de Barcala; Oeste: Automotores Fervi.- Superficie 793,63 mts. 2. Padrón N°54134 - Mat./N° Orden 16485/387 - C.I - S. B- M o L.9 - Parc. 17.

**II.-NO HACER LUGAR** a la demanda incoada por Yolanda Antonia Di Primio de Álvarez, Gladys Isabel Di Primio y Juan Carlos Di Primio en contra de José Claudio Rojas, y en contra de sus herederos y/o de cualquier otro ocupante actual o futuro del inmueble, del inmueble ubicado en calle España N°1677 (entre 1673/1685), de la ciudad de Concepción, Dpto.Chicligasta, provincia de Tucumán, compuesto en su totalidad de 18 mts. de frente sobre calle España por 56 mts. inclusive vereda de fondo y linda: Norte: Mónica de la Vega; Sud: Calle España, Naciente: Teodovina Gallo de Varela y al Poniente: Herederos de Julio Ordoñez y según Plano de Mensura confeccionado por el Ing. Adrián Villaluenga tiene: 18,35 mts. en los lados Norte y Sud, pr 43,25 mts. en los lados Este y Oeste y linda: Norte: Mónica de la Vega; Sud: calle España; Este: T.G. de Barcala; Oeste: Automotores Fervi.- Superficie 793,63 mts. 2. Padrón N°54134 - Mat./N° Orden 16485/387 - C.I - S. B- M o L.9 - Parc. 17por lo considerado.

**III.-** Costas a la parte actora vencida conforme se considera.

**HÁGASE SABER.-**

Actuación firmada en fecha 03/09/2025

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>.