

Expediente: **1496/23**

Carátula: **OJEDA NORA ISABEL Y OTROS C/ COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO DE TUCUMAN S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **14/04/2026 - 00:00**

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

23290825784 - OJEDA, NORA ISABEL-ACTOR/A

23290825784 - SUFE, MARCOS ALBERTO-ACTOR/A

23290825784 - SUFE, NICOLAS MAXIMILIANO-ACTOR/A

90000000000 - COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO DE TUCUMAN, -DEMANDADO/A

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la IX Nominación

ACTUACIONES N°: 1496/23



H102316080089

JUICIO: "OJEDA NORA ISABEL Y OTROS c/ COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO DE TUCUMAN s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA".

EXPTE. N° 1496/23. FECHA DE INICIO: 12/04/2023.

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 13 DE ABRIL DE 2026.

AUTOS Y VISTO:

Para dictar sentencia en los presentes autos, de los cuales

RESULTA:

1. Demanda. En fecha 12/04/2023 se presentaron Nora Isabel Ojeda, DNI 21.591.431; Marcos Alberto Sufe, DNI 14.359.375; y Nicolás Maximiliano Sufe, DNI 39.731.753, con el patrocinio letrado de la Dra. Valeria Del Carmen Iñigo, MP 7687; e iniciaron acción de prescripción adquisitiva contra quien resultare propietario o se considerare con derechos sobre el inmueble identificado con el padrón N° 516234, ubicado en Barrio Islas Malvinas, Mza. K, casa 17, Villa Carmela, Yerba Buena, matrícula registral 12855, mza. 23H, parcela 17.

Relataron que desde hace más de 25 años son legítimos poseedores de la propiedad, porque viven en forma pública, pacífica e ininterrumpida, conforme lo acreditan con boletas de pago de impuestos, luz, y gas.

Manifestaron que criaron a sus hijos en dicho inmueble conforme acreditan con las fotos del inmueble en donde se celebraron diferentes festividades.

Señalaron que hicieron actos posesorios de ocupación y mantenimiento del predio, limpieza y cuidado con *animus domini*. Destacaron que confeccionaron plano de mensura.

Adjuntaron prueba documental.

1.2. Otorgamiento de poder. Mediante escrito de fecha 11/05/2023 la letrada Iñigo, ajunta poder especial que le fuera otorgado por los actores.

1.3. Trámites procesales. El 05/06/2023 el Juzgado de Paz de Cebil Redondo constató la existencia del cartel indicativo de la existencia del presente juicio en el inmueble objeto del proceso.

El 31/08/2023 se acreditó la anotación preventiva de la presente litis en la matrícula registral de inmueble en el Registro Inmobiliario de Tucumán.

Conforme informe de Dirección General de Catastro y Dirección de Registro Inmobiliario, el inmueble está inscripto a nombre de Cooperativa de Vivienda y Consumo de Tucumán.

2. Traslado de demanda. Corrido el traslado de la demanda, y siendo notificada la accionada Cooperativa de Vivienda y Consumo de Tucumán -en su domicilio de calle San Juan 529, en fecha 27/06/2024-, no se presentó a contestar demanda.

De esta manera, mediante providencia de fecha 09/08/2024 se tuvo por decaído su derecho a contestar demanda.

Se abrió la causa a prueba en fecha 09/08/2024. En fecha 25/06/2025 se celebró la primera audiencia, en donde se proveyó la prueba ofrecida. En etapa de producción de prueba, mediante contestaciones de oficios de ARCA e IPACyM. se acreditó que el accionado registra como último domicilio el de calle Muñecas N° 408, PB, de esta ciudad.

En razón de ello, se dispuso correr nuevamente traslado de la demanda a aquel nuevo domicilio. Conforme surge de la cédula de notificación cursada, la misma fue recepcionada el 04/02/2025 en el domicilio Muñecas 408, PB de esta ciudad, por Claudia Ovejero, DNI N° 38.119.342. En dicha oportunidad, tampoco se presentó la accionada a estar a derecho en este juicio, por lo que se la tiene por rebelde conforme lo indica la normativa procesal.

3. Apertura a prueba y audiencias. Se abrió la causa a prueba en fecha 13/03/2025.

Se celebró primera audiencia el 25/06/2025, a la que no concurrió la accionada, por lo que se tuvo por fracasado el intento de conciliación y se proveyó la prueba ofrecida por los actores.

El 11/11/2025 se celebró la segunda audiencia en la que declararon como testigos los Sres. Beatriz Roxana Rivadeneira y Miguel Eduardo Santucho. La parte actora alegó oralmente y se dispuso dar vista al Ministerio Público Fiscal para que dictaminara sobre el fondo de la cuestión.

4. Pase a sentencia. Evacuada la vista al Ministerio Público Fiscal, la causa pasó a despacho para dictar sentencia. Y

CONSIDERANDO:

1. Hechos conducentes. Los actores iniciaron su acción a fin de adquirir el dominio del inmueble sito en Barrio Islas Malvinas, Mza. K, casa 17, Villa Carmela, Yerba Buena el cual dicen poseer desde

hace más de 25 años.

Efectuado el traslado de la demanda al titular registral del bien, éste dejó vencer el plazo sin presentarse a estar a derecho en el proceso, por lo que se lo considera rebelde.

2. Ley aplicable. Teniendo en cuenta la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación -Ley N° 26994- (en adelante CCCN), corresponde determinar la legislación que rige el presente proceso. A tal fin tengo en cuenta que el art. 7 del CCCN establece en su primer párrafo: "*Eficacia temporal: A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes*".

Por su parte, referido específicamente a la prescripción, el art. 2537 del CCCN -ubicado en el Libro Sexto, Título Uno, Capítulo Uno, referido a las disposiciones comunes a la prescripción liberatoria y adquisitiva- dice: "*Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Sin embargo, 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, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior. Se exceptúa de lo prescripto anteriormente las acciones civiles derivadas de los delitos de lesa humanidad*".

Conjugando ambas normas citadas, y teniendo en cuenta lo expresado por los actores en su demanda en cuanto a que poseen el inmueble objeto de este juicio desde hace más de 25 años, estimo que corresponde aplicar a la presente causa las disposiciones del Código Civil de Vélez Sársfield (Ley N° 340, en adelante CC) y la Ley N° 14.159, normas que regían esta situación jurídica hasta antes del 1° de agosto de 2015 (fecha de entrada en vigencia del CCCN).

No obstante ello, hago la expresa salvedad de que el régimen de este instituto no ha sufrido cambios sustanciales entre una legislación (el CCCN) y su antecesora (el CC), por lo que la solución no habrá de variar en función de cuál sea la normativa que se considere aplicable.

3. Marco normativo. El CC establecía en su art. 4015 "*Prescribese también la propiedad de cosas inmuebles y demás derechos reales por la posesión continua de veinte años, con ánimo de tener la cosa para sí, sin necesidad de título y buena fe por parte del poseedor, salvo lo dispuesto respecto a las servidumbres para cuya prescripción se necesita título*". De dicho artículo se desprende que para adquirir la propiedad de un inmueble -lo que intentan hacer los actores en estos autos- se debe ostentar la posesión de la cosa durante un plazo mínimo de 20 (veinte) años, con ánimo de dueño y sin necesidad de contar con justo título ni buena fe.

4. Detalle de la prueba producida: Se detallará a continuación la prueba producida por la parte actora:

Documental: Con su demanda, los actores adjuntaron los siguientes instrumentos:

- Copias de DNI de la Sra. Nora Isabel Ojeda -emitido el 24/06/2012-; del Sr. Marcos Sufe -emitido el 15/12/2014-; y del Sr. Nicolás Sufe -emitido el 27/04/2015-; todos con domicilio en el inmueble objeto de autos.

- Acta de matrimonio de los Sres. Sufe y Ojeda, de fecha 24/12/1991. El Sr. Sufe figura como domiciliado en Avda. Colón N° 223; y en el caso de la Sra. Ojeda, no se logra distinguir el domicilio.

- Acta de nacimiento de Nicolás Sufe, el 20/08/1996, en la que los actores fijan domicilio en el inmueble objeto de autos.

- Plano de mensura para prescripción adquisitiva confeccionado el 05/12/2022.

- Dos pagarés firmados por el Sr. José Sufe a favor de I.G.M. S.R.L. en donde declara como domicilio el inmueble objeto de autos.

- Tres fotografías.

-Un calendario de vacunas de Nicolás Sufe, donde declara como domicilio el inmueble objeto de autos.

- Boletas de los siguientes servicios, todas indican como domicilio el inmueble objeto de autos:

Tres de Gasnor a nombre del actor Marcos Sufe, de fechas 14/06/2022 y 14/12/2015 sin que conste estén abonadas; y otra que sí se observa abonada, de fecha 21/08/1998.

Tres de EDET S.A., a nombre de Nora Isabel Ojeda, emitidas el 23/04/2004, 16/11/2015 y 12/05/2022, sin que conste que hayan sido abonadas.

Dos de la DGR -Impuesto inmobiliario- por los períodos 08/2015 y 03/2022 a nombre de Cooperativa de Vivienda y Consumo Oeste Ltda., abonadas el 26/07/2015 y 17/03/2022 respectivamente.

Algunas boletas de la Comuna de Cebil Redondo por contribuciones art. 131 Ley N° 5637, por los períodos 1, 2 y 3 de 1985; 1, 2 y 3 de 1987; 3 de 1988, 1 y 2 de 1989; 1 y 2 de 1990; 2 de 2010; todas abonadas por José Sufe.

Informativa. Se libró oficio a las siguientes reparticiones, que contestaron lo siguiente:

- El 04/07/2025 Dirección General de Rentas informó que el padrón 516234 registra deuda respecto de las cuotas 1 a 6 de los años 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999 y 2025.

- El 03/07/2025, la Trabajadora Social Ana Fontdevila Mirkin, perteneciente al Gabinete Multifuero se constituyó en el inmueble objeto de autos y dejó una citación para que el los actores se apersonaran ante el referido Gabinete para una entrevista personal, la que se llevó a cabo el 04/07/2025 a h. 09:00.

En la entrevista compareció el Sr. Marcos Alberto Sufe y su hijo. En dicha ocasión, el Sr. Sufe explicó la composición del grupo familiar siendo su esposa la Sra. Ojeda, y su hijo Nicolás Maximiliano Sufe. Sobre la situación habitacional dijo que el grupo familiar reside en una vivienda ubicada sobre Pasaje Las Rosas, entre Leopoldo Lugones y Alfonsina Storni, Barrio Ima, desde el año 1995, y que la vivienda era de un tío paterno suyo (del Sr. Sufe), de nombre José Sufe quien le cedió la misma "de palabra" (sic de la entrevista). Describió que la casa está construida de material en una planta, y que desde hace tiempo ellos le hicieron refacciones, mejoras y ampliaciones.

Se refirió al estado de salud de la Sra. Ojeda, quien tendría asma; y también al suyo, indicando que padece de diabetes. Dijo que ambos cuentan con cobertura médica de la Obra Social OSPRERA.

Manifestó, sobre la situación educativa del grupo familiar, que son alfabetos.

Expresó que se desempeña laboralmente en el mercado formal de trabajo, realizando tareas en la cosecha de limón, que la Sra. Ojeda es cuidadora de personas adultas, y que Nicolás Sufe trabaja de manera independiente realizando tareas de albañilería y/o plomería.

La licenciada reseñó, al final de la entrevista, que la propiedad fue recibida por donación de palabra conforme lo manifestó el actor, de parte de su tío paterno José Sufe, quien falleció en 1994. Este último estaba casado la Sra. Zulema Julieta Zernadas que falleció en 1995, momento en el cual se fueron a vivir en la vivienda los aquí actores en forma ininterrumpida y permanente, sin conflicto con

familiares y/o terceros. También expresó que dicho matrimonio -del Sr. José Sufe y Zulema Zernadas- no tuvo hijos y que realizaron todos los pagos mensuales de la vivienda objeto de autos en la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán.

Inspección ocular. El 23/07/2025 se realizó la inspección ocular de ley en el inmueble objeto de autos, en cuya ocasión el Oficial de Justicia fue atendido por la actora Nora Isabel Ojeda, quien dijo convivir con los Sres. Marcos Sufe (esposo) y Nicolás Maximiliano Sufe (hijo), la concubina de éste último -llamada Vanesa Elizabeth Rojo- y sus tres hijos. En dicha oportunidad, la actora manifestó que ocupa la vivienda desde hace más de 33 años, y destacó que a todas las ampliaciones las realizó ella y su familia. El funcionario a cargo de la medida describió que la vivienda tiene tres dormitorios, cocina comedor, baño, lavadero y fondo, siendo los pisos de cemento alisado, techo de chapas, paredes de ladrillos y bloques. Agregó que cuenta con los servicios de luz, agua, gas y telefonía celular. Se tomaron fotografías del inmueble.

Testimonial. En la segunda audiencia, prestaron declaración los testigos ofrecidos por la parte actora, de cuyas deposiciones puedo extraer lo siguiente:

- **Beatriz Roxana Rivadeneira:** Refirió conocer a los actores porque es vecina de ellos, desde el año 1995, lo que recuerda porque en ese año nació el actor Nicolás Sufe según menciona. Detalló que la casa de los actores es similar a la de ella, y que fue la actora quien terminó de ampliarla porque era un baño y un salón, y ellos tuvieron que hacer habitaciones y dividir la cocina. Expresó que nadie intentó desalojar de la casa a los actores. Dijo que sabe pagan los impuestos y que cuentan con luz y gas.

- **Miguel Eduardo Santucho:** Expresó que conoce a los actores desde que la Sra. Ojeda estaba embarazada de Nicolás Sufe, hace 30 años. Manifestó que le hacía jardinería en la casa, y que en esa oportunidad lo invitaron a ver un partido de la selección Argentina en el 2022. Dijo que fue entonces cuando observó las mejoras que tenía la casa. Indicó que nunca ha sabido de ningún reclamo o desalojo en la casa. Expresó creer que ellos -los actores- son los dueños, porque estuvieron presentes luego de la muerte del tío del actor Marcos Sufe.

5. Procedencia de la acción. En términos generales, es bien sabido que para la procedencia de este tipo de acción, la prueba de la posesión debe ser contundente, clara y convincente (conf. CSJT, sentencia N° 210 del 28/03/2001); y que requiere la concurrencia de un variado y complejo material probatorio que debe ser valorado en conjunto (conf. Cámara Civil y Comercial Común de Tucumán, Sala 3, sentencia N° 398 del 23/09/2013). En este sentido, se ha entendido que rige el principio de la "prueba conjunta", también llamado de la "prueba compuesta", en tanto todos los medios de prueba deben apuntar hacia un mismo objetivo: aunar elementos de convicción suficientes a los efectos de conformar un cuadro o conjunto valorativo apto para llevar al sentenciante al convencimiento de que están dadas las condiciones para declarar adquirido el derecho real (conf. Paz, Roberto; "Prescripción Adquisitiva", pág. 401. Editorial Bibliotex, San Miguel de Tucumán, 2.018). El fundamento de esta valoración rigurosa de las circunstancias que rodean a la prescripción está fundada en el carácter excepcional que reviste este particular y excepcional modo de adquisición del derecho real de dominio por este medio (conf. CSJN, sentencia del 04/09/2012, La Ley, Cita Online: AR/JUR/52347/2012).

Bajo esta perspectiva es que se debe analizar la prueba producida por la parte actora en estos autos, en razón de la cual adelantaré que se dispondré rechazar la demanda interpuesta, por los motivos que a continuación se exponen.

En primer lugar, me resulta insuficiente la prueba documental adjuntada, siendo las boletas -algunas de ellas ni siquiera abonadas- escasas con relación al tiempo de 20 años de posesión que es

necesario acreditar en este tipo de proceso. Así, encuentro que solo se adjuntaron tres boletas de gas y tres de electricidad, cuando sabemos que dicho servicio al ser bimestral, durante el lapso de 25 años que los accionantes refieren en su demanda como tiempo de su posesión, arroja una cantidad estimada de al menos 150 boletas por cada uno de tales servicios; es así que las 6 boletas presentadas lucen manifiestamente ineficientes para ser sumadas a otros elementos probatorios y por supuesto también para tener por acreditada la posesión por el término legal con sustento en ellas.

Similar argumentación nos merecen las boletas de Impuesto Inmobiliario que se adjuntan. Sí bien la Ley N° 14.159 en su art. 24 inc. c. establece que las mismas merecen especial consideración para fundamentar el fallo, en este caso concreto solamente se presentaron dos boletas pagas, surgiendo además del informe de Dirección General de Rentas de Tucumán que el inmueble registra deuda respecto de las cuotas 1 a 6 de los años 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999 y 2025; otro tanto ocurre con las contribuciones del art. 131 de la Ley N° 5637, a la Comuna de Cebil Redondo; muchas de ellas datan de 1985 a 1990, cuando los poseedores dicen haber ingresado recién en 1995. Tengo presente además que, sobre este medio probatorio, nuestra CSJT tiene dicho que una de las formas de acreditar el *animus donini* es el pago más o menos regular de los gravámenes que afectan al inmueble (conf. CSJT, Sala Civil y Penal, sentencia N° 314 de fecha 05/06/2020). Por ello, estas boletas, tanto del impuesto provincial como de contribuciones comunales, no pueden tener una consideración especial porque no muestran continuidad de los pagos en el tiempo ni reflejan que éstos hayan sido efectuados mes a mes; por ello su valor como prueba complementaria del resto del material probatorio deviene prácticamente nulo.

En cuanto a las declaraciones de domicilio consignada en los documentos de identidad de los accionantes y en el acta de nacimiento del actor Nicolás Sufe, tampoco resultan eficaces para acreditar actos posesorios o *animus domini* pues es bien sabido que tales constancias constituyen simples manifestaciones unilaterales de los propios actores en dichos instrumentos, pues hasta un mero tenedor podría formularlas y lograr que allí se consignen tales datos unilateralmente declarados (conf. Cám. Civ. y Com. Común, Sala 1, sentencia N° 495 de fecha 11/11/2014).

Respecto al informe socio-ambiental requerido en estos autos, observo que el mismo no fue realmente tal, por cuanto la Trabajadora Social a cargo de su realización concurrió al inmueble objeto de este proceso, y al no encontrar allí a los actores, decidió reemplazar ese informe por una entrevista personal realizada al Sr. Marcos Sufe en las oficinas del Gabinete Multifuero. Es decir que la medida nunca se llevó a cabo conforme fue solicitada, sino que se realizó solamente una entrevista personal con uno de los accionantes que consistió en una mera declaración suya, cuyo valor probatorio luce escaso e inidóneo para acreditar la posesión de inmueble que se pretende usucapir en estos autos. Además, nuestra jurisprudencia ha dicho respecto de tales informes que "(...) se limita a señalar que los actores viven en el domicilio que coincide con el inmueble reclamado y demás condiciones ambientales propias de ese informe pero que no se identifican con las descripciones que gozarían de eficacia probatoria de la posesión como sería antigüedad en la residencia, autoría de construcción, carácter de su ocupación que son descripciones aptas para demostrar la posesión (art. 2384 del CC)" (Cám.Civ. y Com. Común, Concepción, Sala Única, sentencia N° 169 de fecha 12/08/2019). En razón de ello, además de que el informe no fue realizado conforme fue requerido, como medio probatorio tampoco resulta apto para acreditar la posesión por el término legal.

En cuanto a la inspección ocular practicada en el inmueble objeto de autos, ella sí acredita la posesión actual del mismo por parte de los accionantes. En dicha inspección se ingresó a la propiedad y se constató la situación actual de la misma. Sin embargo, este tipo de prueba resulta también ineficaz para comprobar la posesión a lo largo del tiempo que la ley exige para adquirir el

dominio de inmuebles por prescripción adquisitiva. Advierto además que el funcionario actuante solamente se limitó a tomar la declaración de la propia actora Nora Isabel Ojeda, quien describió su situación en el inmueble y brindó algunos datos que se consignaron en el acta y que ya describí *ut supra*. Es decir que, nuevamente, se toman datos que surgen de una declaración unilateral de la propia parte interesada que pretende usucapir el inmueble; pero sin recabar ninguna información de terceros como podrían ser vecinos de la zona que corroboren los dichos de los actores o puedan agregar algún dato de importancia a la causa que merezca valoración a los fines posesorios.

Por último, respecto de la prueba testimonial, observo que los dos testigos que declararon en la segunda audiencia fueron coincidentes en sus dichos. Ambos reconocieron que los actores poseen el inmueble desde el año 1995 aproximadamente y que le hicieron algunas mejoras o ampliaciones desde el momento en que lo habitan. Sin embargo, a pesar de esta valoración, me encuentro impedido por expreso imperativo legal, de fundar la presente sentencia solamente en este medio probatorio (conf. art. 24 inc. c, Ley N° 14.159 y art. 481 del CPCC).

Por estas razones, me veo compelido a disponer el rechazo de la demanda de prescripción adquisitiva deducida por los accionantes, pues no surge acreditada de manera clara y contundente la posesión continuada de los actores por ellos invocada en su escrito introductorio de la instancia.

Cabe aclarar a la parte actora que el rechazo que se dispone no le impedirá intentar nuevamente su acción, una vez que consideren que han reunido mayor cantidad y calidad de material probatorio que sea eficaz e idóneo para respaldar la posesión por 20 años, en forma pacífica, continua e ininterrumpida; lo que les permitiría obtener el dominio del inmueble por el excepcional medio de la usucapión.

6. Costas. Por el principio objetivo de la derrota, impondré las costas procesales a los actores vencidos (conf. art. 61 CPCC).

7. Honorarios. De acuerdo a la naturaleza del proceso, cuyo objeto es un bien inmueble, será necesario oportunamente determinar su valor a los fines regulatorios en los términos normados por el artículo 39 inciso 3° de la Ley N° 5480. De esta manera, la cuestión se subsume en la excepción prevista por el artículo 214 inciso 7 del CPCC, por lo que corresponde diferir el pronunciamiento de honorarios.

Por ello,

RESUELVO:

I. RECHAZAR la demanda de prescripción adquisitiva iniciada por Nora Isabel Ojeda, DNI 21.591.431; Marcos Alberto Sufe, DNI 14.359.375; y Nicolás Maximiliano Sufe, DNI 39.731.753; conforme a lo considerado.

II. COSTAS a los actores vencidos, conforme a lo considerado.

III. HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER. RMVL.

DR. FERNANDO GARCÍA HAMILTON.

JUEZ.

Certificado digital:
CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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