

Expediente: 2683/18
Carátula: MAMANI GREGORIA FORTUNATA C/ HEREDEROS DE BELLUSCIO RENE ALEJANDRO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4
Tipo Actuación: FONDO CON FD
Fecha Depósito: 11/02/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - SILVESTRO, MARIA LUISA-DEMANDADO/A
90000000000 - BELLUSCIO, RENE ALBERTO-DEMANDADO/A
90000000000 - BELLUSCIO, MIRTA LUISA-DEMANDADO/A
27209771980 - MAMANI, GREGORIA FORTUNATA-ACTOR/A
20301176342 - BELLUSCIO, MARIA MAGDALENA-DEMANDADO/A
90000000000 - BELLUSCIO, RENE ALEJANDRO-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la II° Nominación

ACTUACIONES N°: 2683/18



H102345345001

JUICIO: "MAMANI GREGORIA FORTUNATA c/ HEREDEROS DE BELLUSCIO RENE ALEJANDRO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. n° 2683/18

San Miguel de Tucumán, 10 de febrero de 2025

Y VISTOS: Para dictar sentencia definitiva en el marco de esta causa judicial.

ANTECEDENTES:

En fecha 03/09/2018 se presenta Gregoria Fortunata Mamani, DNI n° 3.218.733, con el patrocinio letrado de María Isabel Castro e inicia juicio de prescripción adquisitiva del inmueble ubicado en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461 de esta ciudad, identificado con la nomenclatura catastral: n-7.148/5102, circunscripción I, sección 5B, manzana 30B, parcela 15; nomenclatura municipal: padrón n° 209.506, circunscripción I, sección 05, manzana 0301, parcela 150; matrícula registral n-19210; padrón inmobiliario n° 122.781 en contra de los herederos de Rene Alejandro Belluscio, DNI n° 3.671.097, fallecido el día 09/04/2000.

Explica que en fecha 05/03/1997 suscribió con el señor Belluscio un contrato de permuta por intermedio del cual le transfirió un inmueble de su propiedad ubicado en manzana F, lote 6B Islas Malvinas, Villa Carmela, departamento de Yerba Buena, mientras que el señor Belluscio le transfirió el inmueble ubicado en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461 de esta ciudad, donde comenzó a residir junto a su hijo Seferino Guillermo Suárez, casado con Adriana del Valle Sarria y sus cinco hijos.

Sostiene que su hijo y su grupo familiar primario residieron durante 12 años en la vivienda objeto de este proceso, en la cual ella continúa viviendo sola hasta el día de hoy. Añade que realizó distintas mejoras a la vivienda en cuestión, además de que allí nacieron sus nietos quienes estudiaron en una escuela cercana.

Apunta que desde que reside en el inmueble tuvo la convicción de ser la legítima y exclusiva dueña de esa propiedad que habita en virtud del contrato de permuta que de buena fe suscribió con el señor Belluscio, motivo por el cual realizó innumerables actos que demuestran inequívocamente su efectiva posesión.

Resalta que ocupa el inmueble desde el 05/03/1997 primero junto a su hijo, esposa y los hijos de su hijo, luego continúa residiendo sola desde hace 9 años aproximadamente a título de dueña en forma pública, pacífica e ininterrumpida hasta el día de la fecha.

Finalmente, asevera que desde el comienzo de su posesión realizó tareas de mantenimiento necesarias para la conservación del inmueble por el deterioro derivado del transcurso del tiempo, como lo hubiera hecho un verdadero propietario, además de haber abonado regularmente todos los impuestos provinciales y servicios.

Ofrece prueba documental y solicita el beneficio para litigar sin gastos en virtud de carecer de los recursos económicos suficientes para afrontar los gastos que demandará este proceso.

En fecha 12/12/2018 Secretaría agrega informe de la Dirección de Registro Inmobiliario del cual se desprende que el titular de dominio del inmueble objeto de esta litis es Rene Alejandro Belluscio, DNI n° 3.671.097. En idéntica fecha observo informe de la Dirección General de Catastro del cual emerge que Rene Alejandro Belluscio figura como contribuyente (ver páginas 283 y 291 del cuerpo 2 del expediente digital).

En fecha 21/12/2018 consta informe de la Dirección General de Catastro Tucumán, Departamento Inmuebles Fiscales, del cual se desprende que el inmueble identificado con el padrón catastral n° 122.781 no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia (ver página 297 del cuerpo 2 del expediente digital).

En fecha 10/03/2020 Secretaría agrega sentencia declaratoria de herederos del causante Rene Alejandro Belluscio, DNI n° 3.671.097, dictada por la Magistrada Ana Josefina Fromm, titular del Juzgado en lo Civil en Familia y Sucesiones de la IX nominación (ver páginas 329/330 del cuerpo 2 del expediente digital).

En fecha 27/07/2020 el Magistrado Subrogante en aquella oportunidad dispuso la anotación preventiva de litis sobre el bien inmueble objeto del presente litigio.

En fecha 23/04/2021 la Secretaría Electoral Nacional de Tucumán informa los domicilios de los herederos María Luisa Silvestro, María Magdalena Belluscio y Rene Alberto Belluscio, no así de Mirta Luisa Belluscio. Posteriormente, el domicilio de dicha heredera fue informado por la parte actora mediante presentación de fecha 16/05/2021.

En fecha 01/07/2021 obra informe del Oficial de Justicia del cual se desprende la colocación del cartel indicativo en el inmueble objeto de este proceso, dando así cumplimiento con lo dispuesto por la Acordada n° 381/16 de la CSJT.

Corrido el pertinente traslado de ley, los herederos del señor Rene Alejandro Belluscio no contestaron demanda, pese a estar debidamente notificados (ver informes agregados en fecha 26/08/2021 y 27/08/2021).

En fecha 01/11/2021 la presente causa es abierta a prueba. Ofrecidas y producidas, corren agregadas conforme surge del informe de la Actuaría de fecha 04/07/2024 (siendo cinco pruebas de la parte actora). Puesto el presente proceso para alegar, la parte actora lo presentó el día 26/07/2024.

En fecha 02/11/2022 se presenta el letrado Ezequiel Giudice, en carácter de apoderado de la codemandada Magdalena Belluscio, y plantea incidente de nulidad / inexistencia de acto jurídico.

Por providencia del 30/11/2022 corrió traslado a la parte actora por el término de cinco días de dicho incidente.

Mediante presentación de fecha 10/04/2023 el letrado Ezequiel Giudice, apoderado de la codemandada Magdalena Belluscio, formula desistimiento del incidente de inexistencia de acto jurídico planteado en fecha 02/11/2022 y allanamiento total, oportuno y efectivo, por lo que solicita se impongan las costas del proceso por su orden. Manifiesta que el padre de su representada, Rene Alejandro Belluscio, realizó la permuta en el año 1997 a favor de la actora, reconociendo que dicha permuta existió y, que la vivienda objeto de esta transacción -sita en Pje. Olavarría N° 2461 de esta ciudad- que habita Gregoria Fortunata Mamani, le pertenece a la actora en calidad de propietaria.

En fecha 27/08/2024 la Fiscala Civil Ana María Rosa Paz emite su dictamen respecto a la cuestión de fondo señalando que, a su criterio, corresponde hacer lugar a la acción de prescripción adquisitiva iniciada en el marco de este proceso.

Secretaría practicó planilla fiscal el día 09/09/2024 la que fue repuesta por la parte actora el día 23/09/2024.

En fecha 27/09/2024 la presente causa pasó a despacho para dictar sentencia definitiva.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO:

1. Las pretensiones. Los hechos. Gregoria Fortunata Mamani promueve demanda y postula la existencia a su favor de los requisitos de hecho y derechos suficientes para la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva del inmueble identificado en su presentación inicial e invoca al respecto la posesión pública, pacífica e ininterrumpida que se remonta por más de 20 años, por lo que solicita que se haga lugar a la pretensión deducida y, consecuentemente, se declare adquirido el dominio a su favor.

De su lado, de las constancias de la causa surge que Rene Alejandro Belluscio es el titular de dominio del inmueble objeto de este litigio, quien a la fecha de este decisorio está fallecido.

Citados sus herederos, no contestaron demanda pese a estar debidamente notificados.

En fecha 02/11/2022 se presenta en la causa la codemandada Magdalena Belluscio y en fecha 10/04/2023 desiste del incidente de inexistencia de acto jurídico planteado en fecha 02/11/2022, reconoce que su padre Rene Alejandro Belluscio, realizó la permuta en el año 1997 a favor de la actora y que en la vivienda objeto de esta litis habita Gregoria Fortunata Mamani, a quien le pertenece en calidad de propietaria.

2. Ley aplicable. Con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo atento a la entrada en vigencia del CCCN (ley 26.994) desde el 1° de agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso.

De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (ley 26.994) como por el art. 3 del Cód. Civil (ley 340), en materia de derechos reales, la regla es que la constitución y los efectos ya

producidos de las situaciones nacidas bajo el Cód. Civil (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159; Luis Moisset de Espanés, Irretroactividad de la ley, Universidad de Córdoba, 1975, en especial ps. 22 y 42/43, p. IV, apartado b).

En consecuencia, atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del Cód. Civil (ley 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

3. Encuadre jurídico. Determinadas las pretensiones y los hechos invocados, corresponde la subsunción de los mismos en las normas jurídicas que rigen el caso a los fines de su resolución, por lo que advirtiéndose que la actora pretende la adquisición del dominio del bien que manifiesta poseer, resultan aplicables los preceptos que rigen el instituto de la prescripción adquisitiva conforme los arts. 2.351, 2.524 inc. 7°, 4.015 y conc. del Código Civil, y el art. 24 y consecuentes de Ley 14.159.

En consecuencia, corresponde analizar si se encuentran reunidos en cabeza de la parte actora los requisitos fácticos y jurídicos para adquirir el dominio mediante el referido instituto, a lo que me avocaré en lo que sigue.

4. Las pruebas. Ante todo es preciso señalar que en los procesos de prescripción adquisitiva es necesario acreditar los extremos exigidos por la ley y ello de manera insospechada, clara, cabal, convincente y que ninguna de las pruebas bastaría individualmente para acreditar el cúmulo de hechos, actos y circunstancias conexas que constituyen el presupuesto de adquisición del dominio, de allí que deba ocurrirse a la denominada prueba compuesta o compleja que lleven al juzgador a un pleno convencimiento de que se encuentran cumplidos los requisitos de hecho y de derecho para la procedencia de la acción intentada, atento las consecuencias que la decisión trae aparejada, y al encontrarse involucradas razones de orden público que exceden el mero interés de las partes litigantes. En las condiciones expuestas, debe tenerse presente que este medio de adquisición de dominio es excepcional, y la prueba debe ser contundente, clara y convincente. (CSJT, Mamani, Carlos Alberto s/ Prescripción adquisitiva, Sentencia N° 210, del 28/03/01).

En la especie, Gregoria Fortunata Mamani fundó su pretensión en la posesión en forma ostensible, continua, pública, pacífica e ininterrumpida a través del tiempo en el inmueble objeto de litis, ubicado en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461 de esta ciudad. Sostiene que suscribió con el señor Belluscio un contrato de permuta por intermedio del cual éste último le transfirió dicho inmueble, donde comenzó a residir desde el día 05/03/1997 primero junto a su hijo Seferino Guillermo Suárez, la esposa de éste último y sus cinco hijos, y luego sola, realizándole distintas mejoras y tareas de mantenimiento necesarias.

5. La posesión. Sus elementos. Al respecto, cabe precisar que la adquisición de dominio por prescripción se basa en dos hechos fundamentales: la posesión de la cosa por parte de quien no es su dueño y la duración de esa posesión por un cierto tiempo con ánimo de dueño o animus domini. En este punto, nuestro codificador Vélez Sarsfield la teoría dualista de Savigny para quien la posesión consta de dos elementos: uno material consistente en la detentación u ocupación de la cosa; y otro espiritual, que viene dado por el ánimo de dueño, esto es comportarse respecto a la cosa como su dueño no reconociendo en otro un derecho de propiedad (el señorío fáctico al que

aludía López de Zavalía). Y que si bien la prueba de este último requisito, dado su carácter espiritual o subjetivo puede ser compleja, la ley permite su evidencia a través de medios indirectos o presunciones de las que puede ser derivado o inferido.

Por otro lado, el juicio de usucapión se trata de un proceso contradictorio, siendo el destinatario de la demanda el propietario o quien figure inscripto como tal.

En la especie, del informe recabado de la Dirección de Registro Inmobiliario surge que el titular de dominio del inmueble objeto de este proceso era Rene Alejandro Belluscio, quien a su vez figura como contribuyente en la Dirección General de Catastro.

De esa manera, el artículo 24 inciso a) de la Ley 14.159 legitima pasivamente -en el juicio de usucapion- a todo propietario según constancias de todo registro oficial del lugar del inmueble. Así, en el caso, observo que esta exigencia se encuentra cumplida ya que, al estar fallecido el titular registral, fueron citados sus herederos quienes no contestaron demanda pese a estar debidamente notificados.

Asimismo, consta en la causa copia del plano de mensura para prescripción adquisitiva n° 74838/17 (ver página 9 del 1° cuerpo del expediente digitalizado en fecha 05/07/2021), expediente n° 633-m-17 suscripto por el Agrimensor Rodolfo Valentín Más y aprobado por la oficina técnica respectiva (art. 24, inc. b ley 14.159). Pues, con este instrumento se encuentra satisfecho el requisito de ley, al encontrarse individualizado el bien a prescribir que no es otro que la superficie poseída.

No obstante, es preciso aclarar que el plano de mensura no representa más que el cumplimiento de uno de los recaudos formales de admisión de la demanda de usucapión y no posee eficacia alguna para probar la realización de actos posesorios, ni que la posesión haya sido ejercida por más de veinte años.

Conforme lo anticipara, para que pueda ser reconocida la posesión invocada a los fines de adquirir el dominio de un inmueble por usucapión, es necesario que el poseedor no solo tenga la cosa bajo su poder, sino que sus actos posesorios se manifiesten de forma tal que indiquen su intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad. Además, que acredite fehacientemente cuándo comenzó a poseer para sí, a fin de poder tener por cumplido el plazo legal.

Dicho esto, en la especie, veo que Gregoria Fortunata Mamani manifiesta que acredita la posesión en forma pública, continua y ostensible, al usar y gozar el inmueble en calidad de dueña.

Para justificar el **corpus posesorio**, la prueba de la posesión actual y el estado de la misma se efectiviza principalmente a través de una inspección ocular o informe socio-ambiental. En tal sentido, observo que en el cuaderno de pruebas A2 corre agregada acta de inspección ocular llevada a cabo el día 26/10/2022 a horas 09:00 aproximadamente por Antonio Óscar Herrera -Prosecretario Judicial de Oficiales de Justicia, Centro Judicial Capital-, quien manifiesta que fue atendido por la señora Gregoria Fortunata Mamani quién le comentó que reside en el domicilio desde el mes de Marzo del año 1997 habitando también el señor Juan Ceferino Suárez quien se presentó como el nieto de la señora Mamani. Asimismo, surge que la actora manifestó que habita en calidad de dueña ya que permutó un inmueble que poseía mediante un contrato de permuta con el señor Alejandro Belluscio.

De este instrumento también se desprende que el terreno tiene 10 metros de frente por 34 metros de fondo aproximadamente. En la parte del frente posee un patio y un garage techado. Además, tiene una cocina comedor de 3,50 metros por 7 metros aproximadamente, un dormitorio de 3,50 por 3,50 metros aproximadamente, un pasillo de distribución de 2,50 por 1 metro aproximadamente, un dormitorio de 3,50 por 5,50 metros, una galería techada de 8 por 2,50 metros, un baño instalado de

2 por 2 metros aproximadamente, un fondo de 10 por 10 metros donde hay dos plantas de naranjas, una planta de pomelo, una planta de níspero, además, existe una pieza utilizada como depósito.

Asimismo, surge que la señora Mamani le comentó que cambió las cañerías de agua que estaban en mal estado, hizo fortalecer las cloacas y arregló los techos cambiando las chapas, levantó la tapia de fondo y del lado oeste, construyó el baño instalado, realizó mejoras en la cocina, revestimiento de paredes y pintura.

Finalmente, deja constancia que el inmueble posee los servicios de agua, luz y cloacas, siendo su estado de uso y conservación bueno.

Para adquirir la propiedad a través de la usucapión es indispensable la realización de actos típicamente posesorios, que importen conductas sobre la cosa y que por tanto exterioricen la totalidad de los elementos que integran la posesión (el corpus y el animus). Así, en orden de acreditar el **animus domini** con la documental acompañada a este expediente adjuntó contrato de permuta de fecha 05/03/1997 del cual se desprende que el señor Rene Alejandro Belluscio le vendió y transfirió a la señora Gregoria Fortunata Mamani el inmueble ubicado en Pasaje Olavarría n° 2461 de esta ciudad.

Asimismo, observo diversas boletas de EDET pertenecientes al servicio n° 95804 relativas al inmueble sito en Pasaje José de Olavarría n° 2461 por distintos períodos comprendidos entre 09/08/1996 al 10/04/2018. A su vez, cuento con acta de renegociación integral de EDET del día 11/12/2009 a nombre de la señora Gregoria Fortunata Mamani con domicilio ubicado en el inmueble objeto de este litigio.

Además, veo facturas de la Sociedad Aguas del Tucumán (SAT) que comprenden los periodos entre 10/12/1999 al 26/04/2018 y convenio de pago financiado que abarca los periodos entre 01/2001 al 06/2006. De igual manera, tengo recibos de la Compañía de Aguas del Aconquija de fecha 05/09/1997; 01/06/1997; 17/07/1998; 12/07/1998 y; 01/08/1998 a nombre de Rene Alejandro Belluscio por el inmueble objeto de este proceso.

En este mismo orden de ideas, observo boletas de la Dirección de Ingresos Municipales (CISI) correspondiente al padrón n° 0209056 figurando como contribuyente Rene Alejandro Belluscio en el Pasaje de Olavarría n° 2461 por los periodos comprendidos entre 01/2010 al 04/2018. También cuento con boletas de rentas a nombre de Rene Alejandro Belluscio por los periodos comprendidos entre 05/2006 al 08/2018 sumado a un plan de pagos de rentas con vencimientos los días 21/11/2011; 20/12/2011 y 20/02/2012.

A su vez, observo detalle analítico del impuesto inmobiliario desde el día 31/01/2005 al 11/11/2011 a nombre de Rene Alejandro Belluscio por el inmueble ubicado en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461.

Entre la documental aportada, la actora acompaña también distintas facturas, a saber: de "El Cañadense muebles" de fecha 23/07/1998; de "Megacom SRL" de fecha 22/02/1999; de "El mueble" de fecha 10/12/2004; y de "Fravega" del día 10/11/2004 a nombre de Seferino Guillermo Suárez con domicilio en el inmueble objeto de este proceso. Asimismo, constan facturas y remito de Garbarino de fecha 14/05/2008, como así también de Bercovich del día 26/10/2016 a nombre de Gregoria Fortunata Mamani.

Finalmente, adjunta distintos resúmenes de tarjetas de créditos perteneciente a Gregoria Fortunata Mamani y a Seferino Guillermo Suárez de fecha 27/01/2005; 21/11/2016; 20/04/2017 cuyo domicilio figura en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461.

Al respecto el inc. c) del artículo 24 de la ley 14.159, en los juicios de prescripción adquisitiva "Será especialmente considerado el pago por parte del poseedor, de impuestos o tasas que graven el inmueble, aunque los recibos no figuren a nombre de quien invoca la posesión". Ello, en tanto dentro del proceso de usucapión, una de las formas de acreditar el animus domini es el pago más o menos regular de los gravámenes que afecten el inmueble, pues afrontar los impuestos y tasas que pesan sobre la propiedad es una de las cargas que soporta su propietario, siendo ello representativo de esa calidad. No se requiere que los recibos estén extendidos a nombre del promotor y tampoco que se demuestre el pago de la totalidad de los impuestos y servicios durante todo el lapso de la posesión. Es suficiente que cubra un período razonable y en término, de modo que la presunción que crea, unida a otras probanzas, lleve a la convicción judicial de que se ha cumplido con los extremos legales - de la prescripción adquisitiva -, exteriorizando con ello el animus domini (Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3. Nro. Sent: 569. 18/12/2014).

Si bien la prueba documental por sí misma no resulta suficiente para tener acreditados los hechos posesorios, sirve para corroborar con otras evidencias probatorias las que en su conjunto forman la prueba compuesta.

En este sentido, respecto de la prueba testimonial se ha señalado que aun cuando en el proceso de usucapión, las declaraciones testimoniales son importantes para resolver la cuestión siempre y cuando los testigos den cuenta del conocimiento personal de los actos posesorios que aluden realizados, la ley exige que dicha prueba no sea la única aportada por el demandante, es decir, que se halle corroborada por evidencia de otro tipo que forme con ella la prueba compuesta (CApel.Civ.Com. 2aa Nom. Santiago del Estero, 05/09/2008, Corvalán, Segundo Hilario c/ Salónica S.A.C.I. y A. y/u otros, La Ley Online, AR/JUR/19577/2008).

En el caso, en el marco de la Audiencia de fecha 31/05/2024 conforme la prueba ofrecida en el cuaderno A4, declaró Mabel Isabel Tejeda, DNI n° 14.984.530 quien indicó que es vecina de la señora Gregoria y que conoce a su grupo familiar compuesto por su hijo Guillermo y los hijos de éste último. También señaló que son vecinos desde el año 1997 cuando ella fue al barrio. Sostuvo que la señora realizó distintas mejoras al inmueble, por ejemplo, en la cocina y en el frente. Manifestó que sabe que Gregoria adquirió la propiedad a través de una permuta y que siempre vivió en el inmueble. Finalmente, comentó que antes la casa no estaba tan remodelada como ahora, ya que desde que la señora vive allí está en buenas condiciones porque le hizo arreglos.

Luego, declaró Luis Antonio Gerez, DNI n° 16.314.263, quien expresó que es vecino y conoce a la señora Mamani como así también a su grupo familiar. Dice que la conoce más o menos desde el año 1997. Además, agregó que la señora realizó mejoras en la casa, inclusive lo contrató a él. Añade que los primeros trabajos los hizo en el año 1997 y 1998 más o menos, por ejemplo, en la fachada hizo revoque y pintura. Concluye que sabe que la señora lo adquirió a través de una permuta.

Así las cosas, tengo en consideración que los testigos concuerdan en que Gregoria Fortunata Mamani reside en el inmueble ubicado en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461 desde el año 1997. Además, coinciden en que le realizó mejoras a la vivienda, en que la adquirió a través de una permuta y que actualmente sigue residiendo en el mismo lugar. A partir de allí, juzgo que todas las manifestaciones acreditan los actos posesorios concretos efectuados por Gregoria Fortunata Mamani.

En efecto, al analizar las declaraciones brindadas, advierto que lucen pertinentes, concordantes con los hechos invocados por la actora, no advirtiéndose contradicciones en sus dichos, siendo por tanto verosímiles al estar corroboradas con las restantes probanzas rendidas en esta causa, por lo que las

valoraré en ese sentido.

Asimismo, pondero que en la Audiencia de fecha 04/07/2024, en el marco del cuaderno de pruebas A5, absolvió posiciones María Magdalena Belluscio, quien tuvo por cierto que su padre Rene Alejandro Belluscio -fallecido- permutó la casa ubicada en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461 a la señora Mamani; que el contrato de permuta se firmó en el año 1997; que la señora Mamani es la propietaria de la vivienda y que es la poseedora actual.

Finalmente, pondero que la actora cumplió con la colocación del cartel indicativo conforme Acordada n° 381/2016 de la CSJT (ver presentación de fecha 27/05/2024) y habiendo transcurrido un plazo prudencial, no se formuló presentación alguna tendiente a desvirtuar o contradecir la pretensión de la actora.

Sobre esta plataforma, analizadas las pruebas aportadas en el marco de este proceso y valoradas en su conjunto, otorgan verosimilitud a los hechos invocados por la actora como sustento de su pretensión, al haber acreditado que ejerció la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del inmueble objeto del juicio por el plazo de 20 años.

6. Corolario. En mérito a lo expuesto, juzgo que corresponde hacer lugar a la demanda incoada y declaro adquirido a favor de Gregoria Fortunata Mamani, DNI n° 3.218.733, el dominio del inmueble ubicado en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461, San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán, inscripto en el Registro Inmobiliario en matrícula registral N-19210 (Capital Norte) e identificado con la siguiente nomenclatura: padrón inmobiliario n° 122.781, matrícula 7.148, orden 5102, circunscripción I, sección 5B, manzana 30B, parcela 15; nomenclatura municipal: padrón n° 209.506, circunscripción I, sección 05, manzana 0301, parcela 150; el que conforme surge del plano de mensura n° 74838/17 está compuesto por una superficie de 297,5454 m². Asimismo, hago constar que este inmueble linda al Norte con Irma Inés Pérez, padrón n° 122.772 y Julia de Jesús Pérez de Mena, padrón n° 122.773, al Sur con Pasaje Valentín de Olavarría, al Este con Luis Ángel Suárez, padrón n° 122.780 y al Oeste con Florencio Eduardo Salado, padrón n° 122.782, y mide según plano de mensura: de frente 9,83m; de fondo 10,09; al Este 29,84m y; Oeste 29,98m.

Todo ello a partir del día 05/03/2017 por ser la fecha en que está acreditado el cumplimiento del plazo veintañal para la adquisición de dominio (cf. artículo 1905 del CCCN). Aclaro que arribo a esa fecha al tener en cuenta la prueba documental más antigua aportada en el marco de este proceso, esta es, el contrato de permuta de fecha 05/03/1997 (ver págs. 41/43 del 1° cuerpo del expediente digitalizado).

7. Costas. En lo tocante a las costas procesales, señalo que el proceso de prescripción adquisitiva, al ser contradictorio, exigiría que las costas sean impuestas al demandado vencido. No obstante, ante las características singulares del conflicto y su naturaleza, justifica una solución especial inspirada en la equidad, con más razón cuando la mayoría de los herederos del demandado titular registral no se presentaron en el juicio, con salvedad de su hija María Magdalena Belluscio, quien reconoció el relato de los hechos expuestos en la demanda relacionados con el contrato de permuta celebrado por su progenitor. En razón de ello, considero que las costas procesales deben ser impuestas por el orden causado (artículo 61 inc. 1 del CPCCT).

8. Honorarios. Difiero su pronunciamiento para su oportunidad, es decir, una vez completado el trámite previsto en el art. 39, inc. 3, de ley 5480.

Por ello,

RESUELVO:

1. HACER LUGAR a la demanda de prescripción adquisitiva promovida por Gregoria Fortunata Mamani, DNI n° 3.218.733. En su mérito, **DECLARO ADQUIRIDO** por usucapión a su favor el inmueble ubicado en Pasaje José Valentín de Olavarría n° 2461, San Miguel de Tucumán, provincia de inscripto en el Registro Inmobiliario en matrícula registral N-19210 (Capital Norte) e identificado con la siguiente nomenclatura: padrón inmobiliario n° 122.781, matrícula 7.148, orden 5102, circunscripción I, sección 5B, manzana 30B, parcela 15; nomenclatura municipal: padrón n° 209.506, circunscripción I, sección 05, manzana 0301, parcela 150; el que conforme surge del plano de mensura n° 74838/17 está compuesto por una superficie de 297,5454 m2. Asimismo, hago constar que este inmueble linda al Norte con Irma Inés Pérez, padrón n° 122.772 y Julia de Jesús Pérez de Mena, padrón n° 122.773, al Sur con Pasaje Valentín de Olavarría, al Este con Luis Ángel Suárez, padrón n° 122.780 y al Oeste con Florencio Eduardo Salado, padrón n° 122.782, y cuyas medidas son según plano de mensura: de frente 9,83m; de fondo 10,09; al Este 29,84m y; Oeste 29,98m. Todo ello, a partir del día 05/03/2017, conforme lo considerado.

2. PREVIO pago de los causídicos, impuesto de sellos y aportes de ley, póngase en vigencia el plano de mensura y emítase certificado catastral, a los fines de la confección del testimonio de hijuela para su inscripción en el Registro Inmobiliario.

3. IMPONER COSTAS por el orden causado, en mérito a lo examinado.

4. DIFIERO PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS para su oportunidad.

HÁGASE SABER._{PJS}

Actuación firmada en fecha 10/02/2025

Certificado digital:

CN=ABATE Andrea Viviana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311786836

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