

Expediente: 113/21

Carátula: VILLAFañE JOSE NICOLAS Y VILLAFañE MATIAS IGNACIO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

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

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 25/02/2026 - 00:00

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

27213304866 - VILLAFañE, JOSE NICOLAS-ACTOR

90000000000 - VILLAFañE, MATIAS IGNACIO-ACTOR

30716271648835 - DEL MORAL, MARCOS-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

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

ACTUACIONES N°: 113/21



H20901805792

JUICIO: VILLAFañE JOSE NICOLAS Y VILLAFañE MATIAS IGNACIO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA.- EXPTE. N°: 113/21.-

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2026

Concepción, 24 de Febrero de 2026.-

Resulta que:

1.- En fecha 05/04/2021 se adjunta demanda presentada por José Nicolás Villafañe DNI N° 37.726.229 y Matías Ignacio Villafañe DNI N°42.938.028, quienes promueven juicio de prescripción adquisitiva sobre un inmueble ubicado en calle Italia Nro. 2.148, con domicilio tributario en idéntica calle, Nro. 2.146, de la ciudad de Concepción, departamento Chicligasta, provincia de Tucumán, el cual cuenta con una superficie total de 234,8967 mts²; mide: del punto 1-2: 25,03 mts; del 2-3: 9,47 mts; del 3-4: 24,91 mts y del 4-1: 9,36 mts; siendo sus linderos: al Norte, calle Italia, al Sur, Manuel de Reyes Sarmiento y Máximo Fernando García, al Este, Rubén Mario Augusto Ormachea y al Oeste, José Eladio Salcedo. Sus datos Catastrales en mayor extensión son: Padrón Nro. 252055, Matrícula 29079, Orden 8252, Circunscripción I, Sección 2, Manzana 105, Parcela 7. La Nomenclatura municipal actual, conforme Plano de Mensura inscripto en Catastro de la Provincia, Nro. 79629/19, Expte. 5415-D-19, de fecha 08/04/2019, es la siguiente: Padrón Nro. 10134, C.I. Sec. 2, Manz. 105, Parcela 7. Cuenta Tributaria: 2019079629, Contribuyente: Villafañe, José Nicolás, CUIL: 20-37726229-9. El mencionado inmueble se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 36, Folio: 286, Serie B, año 1932, a nombre de Ernesto Marcos Del Moral.

Manifiestan que son poseedores del inmueble mencionado y continuadores de la posesión ejercidas por sus precesores, respecto de los cuales la suya se encuentra unida por actos jurídicos singulares que ligan una posesión con la anterior.

Señalan que poseen a título de dueño y continúan la posesión ejercida por el sucedido, Sr. Antonio Varvas, quien a la vez fue continuador a título singular de la posesión ejercida y cedida a su favor por Carlos Alberto Rivadeo, tal como emerge de los instrumentos que dicen adjuntar a la demanda. Es decir, que existen entre uno y otro poseedor, en el caso entre ellos y el Sr. Vargas, como asimismo entre éste y el Sr. Rivadeo, un lazo de sucesión de continuidad, en el sentido que una precede a la otra.

Manifiestan que quienes le precedieron y por ende aquellos a quienes sucedieron, poseyeron y ejercieron la posesión sobre el inmueble descrito, de forma pública, continua, pacífica, quieta, de buena fe y no interrumpida desde hace más de 20 años.

Expresan que adquirieron la posesión en fecha 03/10/2018 por la donación de las acciones y derechos posesorios, realizada a su favor por Rubén Nicolás Villafañe, DNI N°16.175.778, quien a su vez la adquirió del Sr. Antonio Vargas, DNI N° 7.011.269. Aclaran que la cesión de acciones y derechos posesorios entre el Sr. Vargas y Rubén Nicolás Villafañe, y la ulterior donación efectuada por éste último a su favor, se materializaron en forma simultánea y quedaron instrumentada en Escritura Pública N°140 del 03/10/2018 pasada por ante Escribana Clara Silvia Sarmiento de Arnedo.

Indican que al Sr. Antonio Vargas le perteneció el inmueble por haberlo adquirido del Sr. Carlos Alberto Rivadeo DNI N°8.288.676, mediante boleto de compraventa y cesión de acciones y derechos posesorios, de fecha 05/05/2010. Instrumento que por estar sellado y con firmas certificadas por Escribano Público posee fecha cierta.

Continúan diciendo que al Sr. Carlos Alberto Rivadeo le perteneció la propiedad por compra que le efectuara a Ricardo Marcos Ormachea, instrumentado por Boleto de Venta de fecha 23/09/1996. Siendo la superficie vendida al 50% del inmueble en mayor extensión identificado con Padrón N°252055.

Por lo que dicen poseer el inmueble de litis a título de dueños y antes poseyeron con idéntico animus quienes les precedieron, siendo ellos sus continuadores de la posesión ejercida por el Sr. Vargas y por el Sr. Rivadeo: reuniendo en todos los casos los caracteres de notoria, pacífica, quieta e ininterrumpida y continuada por el tiempo exigida por ley para prescribir el dominio.

2.- De 20/05/2021 a 26/07/2021 obran los oficios remitidos a la Dirección de Catastro Parcelario, al Registro Inmobiliario, al Sr. Director de Catastro de Área de Inmuebles Fiscales, y a la Municipalidad de Concepción, con sus respectivos informes.

Atento a los resultados de dichos informes, se ordena citar por Edictos a Marcos Del Moral y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio.

3.- En fecha 05/04/2024 se ordena librar y citar por Edictos a María Estela del Moral de Kuchar y Elda Aideé del Moral de Frachia y/o sus herederos y/o las personas que se creyeren con derecho sobre el inmueble motivo del juicio

4.- En fecha 21/10/2024 se apersona el Dr. Pablo Ignacio Loandos, Defensor Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo III° Nominación en el carácter de Defensor de Ausentes por María Estela del Moral de Kuchar y Elda Aideé del Moral de Frachia y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

5.- En fecha 23/10/2024 se apersona la Dra. Isabel Nácul, Defensora Oficial de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo II° Nominación en el carácter de Defensora de Ausentes por los herederos María Estela del Moral de Kuchar y Elda Aideé del Moral de Frachia y contesta demanda negando los hechos y el derecho expuesto por la parte actora en la demanda.

6.- En fecha 23/09/2025 se lleva a cabo la primera audiencia. De este modo, en el mismo acto se provén las pruebas oportunamente presentadas por las partes. Así, la parte actora ofrece y produce las siguientes: cuaderno N° 1 instrumental; cuaderno N°2 informativa, cuaderno N°3 inspección ocular, cuaderno N°4 testimonial. Mientras que la parte demandada ofrece y produce: cuaderno N° 1 instrumental.

7.- En fecha 11/12/2025 se celebra la segunda audiencia prevista, por lo que se producen las pruebas pertinentes y las partes presentan los alegatos.

8.- En fecha 18/12/2025 se practica planilla fiscal y luego del dictamen fiscal civil favorable, el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

Considerando que:

1.- La parte actora intenta adquirir el dominio sobre el inmueble descrito en las resultas, mediante la llamada posesión veinteñal. El recaudo de admisibilidad de la demanda, contenido en los arts. 24, inciso a) de la ley 14.159 y art. 24 inc. b) del Dcto. Ley N° 5756/58 se halla cumplimentado con el plano de mensura adjuntado como documentación original, y con los informes requeridos a las oficinas públicas, reseñados en los resultas de esta resolución. Por lo que corresponde entrar a analizar la procedencia de la pretensión.

Ello requiere acreditar la posesión a título de dueño, en forma continua, no interrumpida, pública, pacífica, y que la misma ha durado el tiempo exigido por la ley. Es decir que al accionante le corresponde probar: 1) Que ha poseído el inmueble usucapido, corpore y animus domini; 2) Que la posesión ha sido pública, pacífica, continuada e ininterrumpida; y 3) Que la posesión, con todos esos caracteres, ha durado el tiempo establecido por la ley.

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.

A su vez, el CCyCN contiene una norma específica de derecho temporal referida a los plazos de prescripción, en el artículo 2537 que dispone: "Modificación de los plazos por ley posterior. Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior. Pero si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia"(Cámara Civil y Comercial Común- Sala Única Concepción- " Guterrez Jorge Luis y otros/ Prescripción Adquisitiva"- Sent N°38; fecha 22/03/2016).

En el presente caso, la parte actora alega tener la posesión sobre el inmueble, objeto de este juicio, desde hace más de veinte años, por lo que los plazos de prescripción se habrían cumplido con anterioridad a la interposición de la demanda. De este modo, resulta claro que en este juicio se deberá aplicar el Código Civil vigente con anterioridad a la reforma.

3.- En cuanto al corpus, que es el aspecto visible de la relación fáctica, apreciable por los sentidos, debe ser probado a través de los actos materiales de ocupación ejemplificados en el art. 2.384 del C. Civ. (Actualmente legislado en el Art. 1928). Respecto de ellos, López de Zavalía (Derechos Reales, t.2, p. 1129) dice "Nosotros preferimos decir que de los seis casos que enumera el art. 2384, los cinco primeros (cultura, percepción, deslinde, construcción, reparación) son ejemplificativos, y el sexto ("en general su ocupación") suficientemente elástico como para abarcar a los cinco primeros, y posibilitar otros más, pero otros más que entren dentro de la idea de "ocupar", lo que supone, por mucho que se la extienda, un contacto con la cosa".

La parte actora acreditó sus actos posesorios sobre el inmueble a través de una inspección ocular llevada a cabo por el Oficial de Justicia. En dicha inspección, cuya acta se encuentra adjuntada digitalmente, se dejó constancia de lo siguiente: *"() El inmueble se encuentra en muy buenas condiciones de conservación, posee un sector edificado que se compone de planta baja y planta alta y que poseen, cocina, dormitorios y baños, que actualmente se encuentra alquilado por el Sr. Matías Ignacio Villafañe a la Srta. Yanina Yanette Mollziban con acceso independiente y un sector libre cuyo uso se reserva a los propietarios para estacionamiento de sus vehículos con acceso independiente con portón automático. El inmueble se encuentra completamente cerrado. Al Este familia Ormachea, al oeste familia Juárez, al Norte calle Italia y al Sur Sr. Fernando García y Sarmiento. Se constata la existencia de un cartel indicativo del proceso aproximadamente 2,5X2 metros ()".*

También acreditó sus actos posesorios mediante prueba testimonial, entre ellos el testimonio de Ricardo Marcos Ormachea, quien manifestó conocer el inmueble, porque hace 46 años que vive en el barrio y es vecino, vive a la par del inmueble de litis. Dijo que actualmente poseen el inmueble el Sr. Villafañe que siempre los ve, su padre y hermanos, que se conocen todos los vecinos, dijo que hace algunos años y antes estaba el Sr. Vargas. Dijo que los Sres. Villafañe son los dueños ya que los conoce desde que ellos llegaron. Dijo que hicieron un estacionamiento en la casa, entre las obras que efectuaron.

4.- 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 si", o, "con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad", también denominado "animus domini".

Ello fue acreditado mediante documentación original adjuntada. Dentro de dicha documentación se encuentran: Informe de Dominio extendido por el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán que da cuenta que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de Ernesto Marcos Del Moral, Escritura número 140 del 03/10/2018 de CESION DE ACCIONES y DERECHOS POSESORIOS otorgada por ANTONIO VARGAS a favor de RUBEN NICOLAS VILLAFÁÑE sobre el inmueble

ubicado sobre calle Italia N° 2148 de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, y DONACION simultánea del Sr. Villafañe a favor de estos actores; Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 79629/19, EXPTE. 5415-D-19 aprobado el 08 de Abril de 2019 por Dirección General de Catastro, poseedores: JOSE NICOLAS VILLAFÁÑE D.N.I. N° 37.726.229 y MATIAS IGNACIO VILLAFÁÑE D.N.I. N° 42.938.028, en 5 (Cinco) copias. Dicho plano en la Municipalidad de Concepción se encuentra individualizado bajo el N° 013-2019, Expte. 4809-V de fecha 11/03/2019, Posesión de fecha 08/04/2019, Reporte de Apertura de Cuenta Tributaria Nro. 2019079629 y Registración de Plano de Mensura p/Prescr. Nro. 7962/2019, Expte. 5415/19, con fecha de creación: 08/04/2019, contribuyente: Villafañe José Nicolás ante la Dirección General de Catastro; Contrato Privado de Venta y Cesión de Acciones Derechos Posesorios sobre el inmueble objeto de Litis, de fecha 05/05/2010 otorgada por CARLOS ALBERTO RIVADEO, D.N.I. N° 8.289.676, a favor de ANTONIO VARGAS, DNI 07.011.269, con firmas certificadas por el Escribano Claudio A Benud (foja de actuación notarial M00865134). Instrumento sellado por Dirección de Rentas de la Provincia de Tucumán en fecha 12/05/2010; Facturas de servicio de agua; Facturas de Servicio de Gas (detalle completo conforme transcripción anterior); Detalle analítico de los pagos y Estado de Cuenta Tributaria N° 02005045590 del inmueble objeto de la prescripción, periodo 1/2013 al 12/2015 inclusive; Tres (3) boletas pago anual periodos 2015, 2017 y 2018 de T y C Inmobiliario Municipalidad de Concepción, Cuenta 12067, corresponde a Inmueble Italia 2146, contribuyente Rivadeo Carlos Antonio; Veintiocho (28) comprobantes de pago de impuesto inmobiliario periodos 2010, 2011, 2013, 2015, 2020, 2021. (Cuentas Tributarias 2005045590, Titular Rivadeo Carlos Alberto y 2019079629); Ocho (8) facturas de alquiler extendidas por Matías Ignacio Villafañe a la firma DYCASA S.A. periodos agosto 2020 a Marzo 2021; Constancia de Registración de Plano para Prescripción Adquisitiva 5415/2019, cuenta tributaria 2019079629, extendido el 22/05/2019 por Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán, Dpto. valuación; Diez (10) boletas de pago Rentas de la Provincia de Tucumán padrón 2019079629 periodos 2019/2021.

En relación a la antigüedad de la posesión, aclaro que ello fue probado mediante la inspección ocular practicada y mediante la documentación original adjuntada al expediente; instrumentos que juntos, hacen prueba compuesta. De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, e informe se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

La usucapión persigue el interés de toda la sociedad, y tiene lugar cuando el propietario pierde su derecho sobre la cosa al no cuestionar adecuadamente la posesión de otro, que es quien luego de cumplir con recaudos legales obtendrá el derecho real.

En efecto, la ley intenta favorecer al usucapiente facultándolo a hacer valer la posesión de su antecesor para sumar a la suya, permitiéndole llegar al término de los distintos tipos de usucapión más rápidamente, siempre que ambas cumplan con los requisitos necesarios para usucapir, esto es, que sean continuas y ostensibles. Sin embargo es necesaria la existencia de un nexo jurídico o causa para la transmisión. Ello fue probado por la parte actora con el instrumento público, la Escritura N°140 de cesión y acciones de derechos posesorios efectuadas por el anterior poseedor, el Sr. Antonio Vargas como así también los actos posesorios efectuados por éste último y los actuales propietarios que ahora pretenden usucapir el inmueble de litis.

De este modo, a través de la documentación original, inspección ocular, informes y declaraciones testimoniales, se pudo acreditar que la parte actora, ejerce la posesión a título de dueño (animus) sobre el inmueble, objeto de este juicio, hace más de veinte años.

5.- Por último, en el expediente no existe ningún elemento que haga suponer que la posesión no ha sido ejercida en forma pacífica e ininterrumpida. Por ello, mediante la composición de todas las pruebas analizadas, puedo arribar a la convicción de que José Nicolás Villafañe DNI N° 37.726.229 y Matías Ignacio Villafañe DNI N°42.938.028 han ejercido la posesión a título de dueños, por un período superior a veinte años, sobre el inmueble-objeto de este juicio, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; por lo que cabe hacer lugar a la demanda presentada por la parte actora.

6.- En cuanto al cumplimiento del art. 1905 del CCCN, se declara como fecha operativa de la prescripción, el día anterior a la promoción de la demanda, esto es, 03/04/2021, por cuanto la prueba de autos no arroja elementos que permitan fijar una fecha precisa que sea considerada como dies aquo para el inicio del cómputo (cfr. Código Civil y Comercial Comentado, Tratado Exegético, Alterini Director General, Cossari director del Tomo, tomo IX, pág.277).

7.- Con respecto a las costas, teniendo en cuenta al resultado arribado, corresponde imponerlas de acuerdo al orden causado.

Por, lo que,

Resuelvo:

I.- Hacer lugar a la presente demanda declarando que José Nicolás Villafañe DNI N° 37.726.229 y Matías Ignacio Villafañe DNI N°42.938.028, han adquirido desde fecha 03/04/2021 por prescripción veinteañal el dominio sobre un inmueble ubicado en calle Italia Nro. 2.148, con domicilio tributario en idéntica calle, Nro. 2.146, de la ciudad de Concepción, departamento Chicligasta, provincia de Tucumán, el cual cuenta con una superficie total de 234,8967 mts²; mide: del punto 1-2: 25,03 mts; del 2-3: 9,47 mts; del 3-4: 24,91 mts y del 4-1: 9,36 mts; siendo sus linderos: al Norte, calle Italia, al Sur, Manuel de Reyes Sarmiento y Máximo Fernando García, al Este, Rubén Mario Augusto Ormachea y al Oeste, José Eladio Salcedo. Sus datos Catastrales en mayor extensión son: Padrón Nro. 252055, Matrícula 29079, Orden 8252, Circunscripción I, Sección 2, Manzana 105, Parcela 7. La Nomenclatura municipal actual, conforme Plano de Mensura inscripto en Catastro de la Provincia, Nro. 79629/19, Expte. 5415-D-19, de fecha 08/04/2019, es la siguiente: Padrón Nro. 10134, C.I. Sec. 2, Manz. 105, Parcela 7. Cuenta Tributaria: 2019079629, Contribuyente: Villafañe, José Nicolás, CUIL: 20-37726229-9. El mencionado inmueble se encuentra inscripto en el Registro Inmobiliario en Libro 36, Folio: 286, Serie B, año 1932, a nombre de Ernesto Marcos Del Moral.

II.- Costas, por el orden causado.

III.- Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

IV.- Oportunamente, previo pago de los aportes correspondientes y cumplimiento con lo preceptuado por el art.254 del Código Tributario, expídase el pertinente testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.-

Hágase saber.-

Actuación firmada en fecha 24/02/2026

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>.