

Expediente: 2864/22

Carátula: **IBARRA CLARA SOFIA C/ ESTRUCTFOR SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL E INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARIA S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **25/04/2026 - 00:00**

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

27164253355 - **IBARRA, CLARA SOFIA-ACTOR/A**

90000000000 - **ESTRUCFOR S.A.C.I.F.I., -DEMANDADO/A**

14

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común

15° Nominación

ACTUACIONES N°: 2864/22



H102346117509

JUICIO: "IBARRA CLARA SOFIA c/ ESTRUCTFOR SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL E INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARIA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N° 2864/22.

San Miguel de Tucumán, 23 de abril de 2026

Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: **"IBARRA CLARA SOFIA c/ ESTRUCTFOR SOCIEDAD ANONIMA COMERCIAL E INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARIA s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA". Expte. N° 2864/22**, de cuyo estudio,

RESULTA:

En fecha 28/06/2022, se presenta la Sra. Clara Sofía Ibarra de Jiménez, DNI 12.257.905, con domicilio real sito en San Ramón, Puesto de Uncos, Burruyacu, con el patrocinio letrado de la abogada Ana María Karnincic, constituye domicilio procesal y promueve demanda de prescripción adquisitiva.

Su pretensión se dirige sobre un inmueble sito en Puesto de Uncos, Burruyacu, Ruta 304, Km. 74, Nomenclatura Catastral G1, SG, L 273, Parc. 111 3, Padrón N° 196.438, Superficie 1 Ha.

75.290.710 m²; según plano de mensura N° 84.459/2022, Expediente N° 25.434/2021.

Manifiesta que reside en el inmueble en cuestión hace más de 43 años. Relata que contrajo matrimonio con el Sr. Felix Antonio Jiménez, DNI 10.016.539, el 07/01/1972 y que viviendo en ese domicilio nacieron sus seis hijos entre los años 1972 y 1984 y luego sus nietos, entre los años 1990 y 1991.

Declara que en el predio, existen plantaciones de árboles frutales, existe una casa edificada en material y también se ubican los hogares de sus hijos. Cuenta que allí mismo, cría animales de granja para el consumo familiar y para la venta.

Funda su pretensión en las normas contenidas en los art. 1897, 1899, 1900, 1909, cctes. y sstes. del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyC) y de la Ley N° 14.159. Cita doctrina y jurisprudencia, solicita el beneficio para litigar sin gastos; acompaña plano de mensura, adjunta prueba documental, ofrece prueba testimonial, informativa y de inspección ocular.

En fecha 08/07/2022, se ordena librar oficios al Registro Inmobiliario, Catastro Parcelario, Secc. Inmuebles Fiscales, requiriéndose los informes de ley correspondientes y a la Dirección General de Catastro Parcelario, a fin de que informe sobre la última valuación del inmueble a los efectos de calcular el impuesto de justicia que se debe tributar.

El día 19/10/2022, se dispone librar oficio al Registro Inmobiliario a fin de que se sirva informar sobre el nombre de la o las personas que figuren como dueñas o contribuyentes y/o titulares de dominio del inmueble motivo de esta litis. Asimismo, se ordena la anotación preventiva de la litis respecto del inmueble objeto de litigio; operación que fue concretada en fecha 06/12/2022.

Además de ello, se ordena a la actora la confección de un cartel indicativo, con todas las referencias necesarias acerca de la existencia del pleito, que deberá ser instalado en el inmueble.

En fecha 16/03/2023, se ordena el pase a resolver del beneficio para litigar sin gastos, resuelto mediante sentencia de fecha 27/04/2023.

A continuación, verificada la colocación del cartel, la accionante solicita que se ordene el traslado de la demanda y documentación incorporada al expediente.

Así las cosas, en fecha 22/08/2023, la proveyente advierte que el 28/06/2022 Clara Sofía Ibarra de Jiménez promueve demanda de prescripción adquisitiva de dominio en relación al inmueble ubicado en localidad **Puesto de Uncos, Ruta 304 Km 74; Nomenclatura Catastral G 1, S G, L 273, Parc 111 3, Padrón 196438, superficie 1 Ha 75290710 m² conforme Plano de Mensura N° 84459/20222, Expte. N°25434/2021, que mide del punto 1-2: 83,05 m, 2-3: 206,87, 3-4:206,87, 4-1: 190,88.**

En presentación del 06/07/2022, indica que los límites del inmueble son: **Este: Ramón Paz, Oeste: Eduardo Bertuluchi (finca), Sur: Reinaldo Nieva, Norte: Eduardo Bertuluchi (finca).**

Asimismo, acompaña Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva en el que se identifica el inmueble objeto de la presente litis como ubicado en **Burruyacú, Puesto de Uncos, Ruta Provincial N°304; Nomenclatura Catastral: C 1, S G, L 273, Parc. 111A3, Padrón 196438, Mat. Cat. 26214; Sup. según mensura: 1 ha. 7529,0710 m².; cuyas medidas son 1-2: 83,05m, 2-3: 206,87m, 3-4: 95,25m, 4-1: 190,88 m.; que linda al norte: Camino Vecinal; al sur: Reinaldo Nieva; al este: Antiguo Camino del Obispo; al oeste: Ruta Provincial N°304.**

En presentación del 06/10/2022 el informe del Registro Inmobiliario del 30/09/2022, comunica que el padrón solicitado no correspondía a un antecedente registral conforme al Índice de Titulares de Dominio en formación de dicha entidad, y aconsejaba el pase a la Dirección General de Catastro a los fines de identificar el inmueble y el antecedente de dominio al que corresponde.

Ahora bien, el 16/12/2022 la accionante acompañó copia de la Matrícula Registral B-797 correspondiente al inmueble ubicado en Puesto de Uncos, Fracción III A - "Estancia La Carpintería"; Nomenclatura Catastral: Padrón N° 95.556, Circ. I, Secc. G, Lam 273, Parcela 111A. La misma consigna que según plano: mide al norte 2000 m; al sur 2030 m, al este 2070m, y al oeste 2200m; linda al norte: M. Godoy, J Tártare y Risco, al sur: José Torres, al este: Clemente Uncos y otros y al Oeste: Bernardo Formoso. Superficie: 402 Has 8.232 m2. Asimismo, hace constar que por subdivisión Fracción 2 Pasa a B-2201, por subdivisión Fracción 1 pasa a B-2243 y por subdivisión y venta fracción A1+a Mat B-2966 Plano (1877/L).

En ese estado, al existir incongruencias entre Matrícula Registral y Padrón Inmobiliario, se requieren aclaraciones a la demandante.

En presentación del 25/07/2023 la actora aclaró que el Padrón N° 196.438 surge de una división del Padrón N° 95.556 inscripto en la matrícula B-797 y que el Registro no tiene habilitada una matrícula para el mismo, por lo que sigue ubicado en el terreno en la mayor extensión en el Registro Inmobiliario, pero que en la Dirección General de Catastro fue dividida por el Plano 1877-L que se fraccionó en A1 y A2 por la fracción A1 se habilitó una nueva matrícula, por la A2 se la dejó en la B-797.

Así las cosas, en orden a la correcta individualización del inmueble objeto de la presente litis y de su titular dominial, se ordena librar oficio a la Dirección General de Catastro a fin de que informe los antecedentes de dominio de los inmuebles ubicados en Puesto de Uncos - Fracción III A - "Estancia La Carpintería", Nomenclatura Catastral: Padrón N° 95.556, Circ. I, Secc. G, Lam 273, Parcela 111A y Nomenclatura Catastral: C 1, S G, L 273, Parc. 111 A3, Padrón N° 196.438, Mat. Cat. 26.214.

Con el informe de la Dirección de Catastro incorporado, el día 19/09/2023, la parte actora concurre a individualizar correctamente el inmueble objeto de esta litis.

En fecha 16/12/2023, conforme las constancias de autos, de las que se desprende que la titularidad del inmueble objeto de este proceso esta a nombre de ESTRUCFOR SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARIA, con domicilio en calle Lavalle N° 2500, se tiene por individualizado el bien objeto del proceso y se ordena citar a la empresa referida para que se presente a estar a derecho y correr traslado de la demanda y la documental acompañada, para que en el plazo de 15 (quince) días conteste demanda en los términos del art. 435 CPCCT.

Cursada la notificación pertinente, se informa que se deja cédula fijada en el domicilio de la demandada en fecha 28/10/2024.

En fecha 09/12/2024, se dispone la apertura de la causa a prueba y se convoca a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba, bajo apercibimiento de lo normado por el art. Art. 447 CPCCT.

Seguidamente, en fecha 23/04/2025 tiene lugar la Primera Audiencia, con la presencia de la actora Clara Sofía Ibarra, junto a su letrada apoderada por beneficio, Dra. Ana María Karnincic. En razón de que se ventilan derechos indisponibles y se encuentra comprometido el orden público, no resulta posible invitar a las partes a conciliar, por lo que se analizan y proveen las pruebas ofrecidas formándose los siguientes cuadernillos: **PRUEBAS OFRECIDAS POR LA PARTE ACTORA: A1 - INSTRUMENTAL; A2 - INSPECCIÓN OCULAR:** se practica por intermedio del Sr. Juez de Paz la inspección ocular en el lugar indicado; **A3 - TESTIMONIAL:** se fija fecha de audiencia a fin de que comparezcan a prestar declaración los testigos: Sara Valentina Rojas, Mario Hector Paz y José Ramón Paz; **A4 - INFORMATIVA:** se libra oficio a la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán; EDET, la Escuela 2008 de Burruyacu y a la Cámara Nacional Electoral.

En fecha 23/09/2025, tiene lugar la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la causa para definitiva. Abierto el acto, se recibió la declaración de los testigos Sara Valentina Rojas, Mario Héctor Paz y José Ramón Paz.

En primer lugar, la Sra. Rojas declara que la actora reside en el inmueble hace más de 40 años, con su marido y sus hijas.

A continuación, el Sr. Mario Paz se expresa en idéntico sentido, indicando que la Sra. Ibarra vivía en ese domicilio ya al momento de su nacimiento y que a la fecha de la declaración son vecinos.

En último lugar, al ser interrogado el señor José Ramón Paz, comenta que es vecino de la Sra. Ibarra hace más de cuarenta años y que ella recibió el inmueble por donación.

Concluido el acto de audiencia y cerrado el término probatorio, se invita a la accionante a alegar por escrito en un plazo de seis días y se ordena dar vista de las actuaciones al Agente Fiscal.

En fecha 29/09/2025, la accionante presenta sus alegatos, concluyendo que las pruebas producidas permitieron verificar que reside en el predio pretendido hace más de 20 años, declarando que la habitación inicia en fecha 07/01/1972, día de su casamiento con el Sr. Jiménez.

Además de ello, destaca que surge evidente que siempre ejerció la posesión con ánimo de dominio y buena fe, lo que contrasta con el hecho de que en ningún momento fue interrumpida ni controvertida.

Por último, requiere además que el análisis de la prueba producida, se realice teniendo en cuenta la realidad social que atraviesan las zonas rurales.

Producidos los alegatos, practicada planilla fiscal y agregado al expediente el dictamen fiscal, los autos son llamados a despacho para resolver en fecha 05/12/2025.

CONSIDERANDO:

1. Los hechos. Las pretensiones.

En fecha 28/06/2022, se presenta la Sra. Clara Sofía Ibarra de Jiménez, promueve demanda de prescripción adquisitiva respecto de un inmueble ubicado en Puesto de Uncos, Burruyacu, Ruta Provincial N° 304, Km. 74, individualizado catastralmente como Circunscripción I, Sección G, Lámina 273, Parcela 111 A3, Padrón N° 196.438, Matrícula Catastral N° 26.214, con una superficie según mensura de 1 ha 7.529,0710 m2. El mismo surge de una división del padrón de mayor extensión N° 95.556, inscripto en la Matrícula B-797; conforme Plano de Mensura para Prescripción Adquisitiva N° 84.459/2022, Expediente N° 25.434/2021.

Además se detalla que linda **al norte** con: Camino Vecinal; **al sur** con: Reinaldo Nieva; **al este** con: Antiguo Camino del Obispo y **al oeste** con: Ruta Provincial N° 304.

Relata que reside en el inmueble objeto de autos desde hace más de cuarenta años. Expone que contrajo matrimonio con el Sr. Félix Antonio Jiménez el día 07/01/1972, y que desde entonces habita el predio junto a su grupo familiar, donde nacieron y crecieron sus hijos y nietos.

Refiere que en el inmueble existen construcciones de material, plantaciones de árboles frutales, viviendas ocupadas por sus hijos y que allí desarrolla actividades de cría de animales de granja para consumo y venta. Sobre tales bases, sostiene haber ejercido la posesión del bien de manera pública, pacífica, continua e ininterrumpida, con ánimo de dueña, durante el plazo exigido por la ley.

Con el informe definitivo de Catastro y las aclaraciones formuladas por la interesada, el inmueble quedó debidamente individualizado y, finalmente se tuvo por acreditado que la titularidad dominial del bien objeto del proceso figura a nombre de ESTRUCFOR SOCIEDAD ANÓNIMA COMERCIAL INDUSTRIAL FINANCIERA INMOBILIARIA.

No habiendo comparecido la accionada a estar a derecho ni contestado la demanda, con la prueba producida, producidos los alegatos e incorporado el dictamen del Ministerio Público, los autos fueron llamados a despacho para resolver en fecha 05/12/2025.

Con ello, tengo para mí que, el tema a decidir se centra en determinar si la actora ha logrado acreditar, con el grado de convicción que este tipo de procesos exige, el ejercicio de una posesión ostensible, continua, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de dueña, sobre el inmueble objeto de autos, por el plazo de veinte años previsto por la ley.

En ese marco, corresponde recordar que los jueces no se encuentran obligados a ponderar la totalidad de las alegaciones y pruebas producidas, sino únicamente aquellas que estimen conducentes y relevantes para la adecuada solución del litigio (art. 214 inc. 5, CPCC).

2. Encuadre jurídico. Prescripción adquisitiva.

Corresponde señalar, en primer término, que la pretensión deducida persigue la declaración de adquisición del dominio por **prescripción adquisitiva** larga o usucapión, instituto que constituye un modo originario de adquirir el derecho real de dominio *mediante la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida de la cosa durante el plazo fijado por la ley*. En el régimen del Código Civil velezano, dicho instituto encontraba sustento en los arts. 3947, 4015 y concordantes; mientras que en la legislación vigente fue receptado por los arts. 1897, 1899, 1900, 1903 y concordantes del CCyC. En ambos sistemas normativos, para la denominada prescripción larga, no se exige la presencia de justo título ni buena fe, sino únicamente la posesión ostensible mantenida durante veinte años.

A tal fin, la posesión comprende dos elementos esenciales: el *corpus*, entendido como el poder material o de hecho sobre la cosa, y el *animus domini*, es decir la intención de comportarse respecto de ella como dueño. De allí que no basta con la mera ocupación material del inmueble, sino que es preciso acreditar actos posesorios inequívocos.

Ahora bien, la usucapión constituye un medio excepcional de adquisición del dominio, en tanto produce, al mismo tiempo, la extinción del derecho del titular registral y la consolidación originaria del derecho en cabeza del poseedor. Por ello, se trata de una materia en la que se encuentra comprometido el orden público, lo que impone una interpretación estricta de sus recaudos y una apreciación rigurosa de la prueba. En tal sentido, la jurisprudencia ha sostenido reiteradamente que la demostración de los extremos legales debe ser contundente, clara y convincente, y que el cumplimiento de los requisitos posesorios debe verificarse de manera insospechable durante todo el tiempo exigido por la ley y sobre la totalidad del inmueble que se pretende usucapir. Así lo sostiene además el Tribunal Superior de la Provincia (cfr. Sentencia N° 1023 del 23/12/97).

La carga de acreditar tales extremos pesa sobre la parte actora, conforme a los principios generales en materia probatoria y al carácter contencioso que reviste el proceso de prescripción adquisitiva, expresamente estructurado por la Ley N° 14.159.

En este tipo de juicios, la acreditación de la posesión veinteañal no suele surgir de un solo elemento aislado, sino de lo que la doctrina y la jurisprudencia denominan prueba compuesta; es decir, de la convergencia de diversos medios de prueba que, analizados en forma integral y concordante, permiten al juzgador alcanzar convicción suficiente acerca de la existencia de una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, ejercida a título de dueño por el término legal.

En esa línea, la prueba testimonial, si bien reviste singular importancia en atención a la naturaleza de los hechos que se procura demostrar, no puede erigirse, por sí sola, en sustento exclusivo de la pretensión. Es menester que se encuentre corroborada por otros elementos objetivos, tales como documentación, informes, inspección ocular, constancias de mejoras, cerramientos, cultivos, pago de tributos o servicios, entre otros indicios. Del mismo modo, el pago de impuestos, tasas o contribuciones constituye un elemento de apreciable valor indiciario, aunque no configura actualmente un recaudo autónomo e ineludible; por ende, su ausencia no conduce sin más al rechazo de la demanda, si el resto del material probatorio resulta apto para demostrar los presupuestos de la usucapión. Tampoco es imprescindible que las pruebas abarquen en forma puntual cada año del lapso legal, pero sí deben exteriorizar el ejercicio de la posesión durante una porción sustancial del período, de modo tal que razonablemente pueda inferirse su continuidad por el plazo de veinte años.

Siguiendo tales premisas, corresponde pasar a examinar si en la causa se ha producido prueba idónea para tener por acreditado, con el grado de certeza suficiente, el cumplimiento de los recaudos legales necesarios para la procedencia de la prescripción adquisitiva intentada.

3. Legitimación de las partes.

Si bien la cuestión no presenta controversia en el caso bajo análisis, cabe recordar que los jueces tenemos la facultad de examinar la legitimación de las partes en el proceso e, incluso, de declararla de oficio cuando se advierte su ausencia, aunque no haya sido planteada como defensa.

En este sentido, la legitimación para obrar exige la coincidencia entre quienes efectivamente actúan en el litigio y las personas a quienes la ley habilita para pretender (legitimación activa) o para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia del proceso (cfr. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot, Bs. As., 1990, T° I, pág. 406).

La legitimación para obrar *“...es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda de tal suerte que para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo del asunto, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; estas últimas son las ‘justas partes’ o las ‘partes legítimas’ (cf. Palacio, Lino E.: ‘Derecho Procesal Civil’, T I, pág. 405)... Y con relación a la cuestión sobre si la existencia de falta de legitimación procesal puede ser declarada de oficio por el juez, citando al Dr. Arazi (cfr. Roland Arazi, Roland: ‘La Legitimación’, Homenaje al profesor Lino Enrique Palacio, Coordinador Augusto M. Morello, pág. 33) se sostuvo que la calidad o legitimación para obrar es un requisito que el magistrado debe examinar previamente a la ‘entrada en la pura sustancia del asunto’, según la expresión de Fairén Guillén.”* (Corte Suprema de Justicia de Tucumán - Sala Laboral y Contencioso Administrativo, Nro. Sent: 1477, Fecha 28/09/2017).

Aplicando estas premisas al caso, corresponde señalar que la legitimación activa en la acción de prescripción adquisitiva corresponde al poseedor que pretende consolidar su situación fáctica en un derecho real pleno.

Por su parte, la legitimación pasiva recae en el titular registral del dominio o en quien aparezca con derechos sobre el inmueble, de modo que quienes figuren como titulares deben ser traídos al proceso para garantizar el debido contradictorio.

En el caso del epígrafe, la actora aparece como poseedora del inmueble y por su parte, luego de realizar las averiguaciones pertinentes (oficios a Dirección General de Catastro y Registro Inmobiliario), surge que el titular registral del inmueble objeto del juicio es la persona de existencia ideal ESTRUCFOR, a quien se declaró rebelde.

Con ello, aparece habilitada la legitimación procesal de las partes para estar en juicio, de conformidad con lo normado por el art. 24 de la ley N° 14.159 (carácter contencioso del juicio de prescripción).

4. Análisis del caso.

En el caso bajo análisis, la parte actora manifiesta haber cumplido con la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del inmueble objeto de litis, a título de dueña por más de 40 años.

Dicho esto, en primer lugar debo dejar sentado que las aclaraciones formuladas por la actora, junto con los informes de Catastro y Registro Inmobiliario, permiten tener por suficientemente individualizado el inmueble pretendido, tanto en su ubicación física como en su vinculación con la matrícula de mayor extensión, sin que subsistan dudas relevantes sobre el objeto material de la litis.

Ahora bien, del relato de la Sra. Ibarra se desprende que habría ingresado a ocupar el inmueble rural a partir de enero de 1972, momento en que contrajo matrimonio con el Sr. Jiménez, vínculo que acredita mediante copia de acta de matrimonio incorporada a la documental.

Continuando con su narración declara que desde ese momento y hasta la actualidad desarrolló su vida en el predio que pretende usucapir, concretando diferentes actos posesorios sobre la totalidad del terreno en ese lapso de tiempo.

En coincidencia con los hechos narrados, tengo presente que los documentos de mayor antigüedad que permiten ubicar a la accionante en el inmueble, a fin de realizar el cómputo de años requeridos por ley, son dos boletas de la Sociedad del Estado "Agua y Energía" de los años 1988 y 1989 a nombre de Félix Jiménez, cónyuge de la Sra. Ibarra.

A su vez, EDET informa que de su Sistema de Gestión Comercial surge que en el inmueble de Ruta 304, Km. 74, Puesto de Uncos, San Ramón, se encuentra instalado el servicio de energía eléctrica identificado con el N° 215.879 cuyo titular es el Sr. Félix Jiménez desde enero de 1996 hasta la fecha de la comunicación.

Cabe destacar que, aunque tales constancias figuran a nombre del cónyuge de la actora, resultan igualmente relevantes como indicios objetivos de la ocupación familiar estable del inmueble, máxime cuando se integran con el acta de matrimonio y las pruebas a analizar a continuación.

A la documental indicada se suman certificados de estudios de sus hijos (conforme actas de nacimiento) emitidos por la Escuela N° 208, ubicada en la zona rural de Burruyacú, Tucumán (Ruta Provincial 304, km 83, Chilcas), de los meses 1986, 1993, 1990, 1995, 1993, 1997, 1988 y 1985.

Por su parte, la Cámara Nacional Electoral responde al oficio remitido, que la Sra. Clara Sofía Ibarra tiene domicilio fijado en Ruta 304 Km 74, San Ramón, Burruyacú.

Los elementos de prueba referidos, deben ser ponderados en conjunto con las declaraciones testimoniales prestadas en el expediente, concordantes con las circunstancias de tiempo y lugar relatadas por la actora, que permiten dar verosimilitud suficiente al planteo de la accionante, en tanto que los tres testigos propuestos coinciden en su observación sobre la posesión en carácter de dueña ejercida por la actora y en el hecho de que la ocupación es de larga data.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la posesión para prescribir debe ser ostensible y continua, lo que implica: a) publicidad de la posesión y b) antónimo de clandestinidad; las pruebas producidas deben analizarse con rigurosidad.

Por otro lado, la continuidad de la posesión requiere un *hacer* por parte del poseedor, es decir: la realización de actos que exterioricen el efectivo ejercicio de la relación posesoria existente.

En ese marco, adquiere singular relevancia la inspección ocular practicada, toda vez que brinda elementos de convicción que apoyan a la instrumental y testimonial producidas.

A mayor abundamiento, debo resaltar que de la inspección ocular realizada en el inmueble en fecha 02/06/2025, se desprende que la propiedad está alambrada en su totalidad con un perímetro aproximado de 2 Ha. Dentro del predio, existen 4 construcciones: una casa principal que aparenta ser una construcción antigua, de 4 habitaciones, 1 baño y cocina comedor integrada, en buen estado de conservación e higiene, en la que vive la Sra. Ibarra junto a su marido, su hija Claudia Antonia Jiménez y sus nietos Gabriel Jiménez y Jerónimo Jiménez.; una segunda casa de menos años, que cuenta con 2 habitaciones, 1 baño, cocina comedor, galería al frente y un galpón donde se guardan herramientas, en la que vive otro nieto de la actora, Agustín Antonio Jiménez y su hija Silvia Isabel Jiménez y por último 2 viviendas que se encuentran en construcción.

Además, al recorrer la propiedad, el personal del Juzgado de Paz destaca la presencia de un horno de barro, un aljibe antiguo que provee de agua potable a la propiedad e instalaciones de energía eléctrica.

También resalta la existencia de sembrados de maíz y sorgo; animales de granja de distintos tipos (aves, porcinos, yegüzo y bovinos); una huerta de 50 mts. cuadrados donde se cultivan diferentes tipos de hortalizas y la existencia de distintos árboles frutales de vieja data de limones, mandarinas y duraznos. Todo lo que puede observarse en las fotografías acompañadas con el informe.

Así las cosas, estimo que las pruebas mencionadas constituyen una exteriorización del animus domini de la poseedora y valoradas en forma integral, sin que existan elementos contradictorios que debiliten su fuerza, permiten crear la convicción suficiente de que la Sra. Ibarra posee para sí excluyendo a otros, al menos desde el año 1988.

En este sentido, la Excma. Cámara del fuero, sostuvo que *"la ley considera todos estos hechos como actos posesorios y, por consiguiente, desde el momento que ellos se hayan cumplido, ella presume la existencia de la intención de ejercer un derecho de propiedad y por tanto de la posesión"* y agrega luego que *"El poseedor no tiene, pues, necesidad de probar la existencia del animus domini; a él le basta acreditar la detención material y el ejercicio de actos posesorios para que la existencia de la posesión se dé por comprobada..."* (Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 3, Sentencia N° 569, Fecha 18/12/2014).

En suma, el análisis integrado de las pruebas me lleva al convencimiento de que el actor ejerció la posesión del inmueble en forma continua e ininterrumpida por el plazo legal (art. 1899 del CCyC).

Por último, atento a lo normado por el art. 1905 CCyC: *"La sentencia que se dicta en los juicios de prescripción adquisitiva, en proceso que debe ser contencioso, debe fijar la fecha en la cual, cumplido el plazo de prescripción, se produce la adquisición del derecho real respectivo. La sentencia declarativa de prescripción larga no tiene efecto retroactivo al tiempo en que comienza la posesión"*; corresponde a los magistrados establecer de oficio la fecha en la que se produjo la adquisición del derecho real.

En ese marco, la doctrina plantea que *"La sentencia, al acoger la prescripción establecerá, en función de la prueba, el día en que la misma se ha operado; si ello no fuese posible, declarará como fecha operativa de la prescripción el día anterior al que se promovió la demanda, sea que la prescripción se haya invocado como acción o excepción"* (cfr. ALTERINI, Jorge H. Director General, Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. Tomo IX, pág. 228. Thomson Reuters. La Ley. Buenos Aires. 3° Edición 2019).

De lo expuesto y si bien los elementos documentales más antiguos permiten ubicar a la actora y a su grupo familiar en el inmueble desde, al menos, el año 1988, tales constancias no permiten determinar con precisión el día exacto de inicio de la posesión hábil a los fines de la usucapión. Por ello, y en atención a lo dispuesto por el art. 1905 del CCyC, corresponde fijar como fecha de adquisición del derecho real el día anterior a la promoción de la demanda, es decir, el día 27/06/2022.

En mérito a lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de prescripción adquisitiva de dominio iniciada por la Sra. Clara Sofía Ibarra, DNI 12.257.905 y declarar adquirido por usucapión al inmueble delimitado según Plano de Mensura N° 84.459/2022, Expediente N° 25.434/2021; sito en Burruyacú, Puesto de Uncos, Ruta provincial N° 304, Km. 74, Matrícula Catastral N° 26214, Padrón N° 196.438, parte de la Matrícula de mayor Extensión B-00797, Circ. I, Secc. G, Lam. 273, Parcela 111A3, Superficie 1 Ha. 75.290.710 m²; a partir de la fecha 27/06/2022.

5. Pronunciamiento de costas.

Al encontrarse incontestada la demanda, las costas se imponen a la parte actora, en virtud de lo dispuesto por el art. 479 CPCC.

6. Pronunciamiento de honorarios.

Se difiere el pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1) **HACER LUGAR** a la demanda por **prescripción adquisitiva** interpuesta por Clara Sofía Ibarra, DNI 12.257.905 y **DECLARAR ADQUIRIDO** por usucapión al inmueble delimitado según Plano de Mensura N° 84.459/2022, Expediente N° 25.434/2021; sito en Burruyacú, Puesto de Uncos, Ruta provincial N° 304, Km. 74, Matrícula Catastral N° 26214, Padrón N° 196.438, parte de la Matrícula de mayor Extensión B-00797, Circ. I, Secc. G, Lam. 273, Parcela 111A3, Superficie 1 Ha. 75.290.710 m²; a partir de la fecha 27/06/2022, según se considera.

2) **IMPONER COSTAS** a la parte actora, según se considera.

3) **RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER. BMV 2864/22

FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 24/04/2026

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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