

Expediente: 2057/19

Carátula: VITOLO GRACIELA ELVIRA C/ SUCESTORES DE CONIDARES FRANCISCO S/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3

Tipo Actuación: FONDO CON FD

Fecha Depósito: 10/12/2024 - 00:00

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

90000000000 - SUCESTORES DE CONIDARES FRANCISCO, -DEMANDADO/A

20335406754 - MOLINA COSTAS, CARMEN ROSA-TERCERO

90000000000 - STAMATA CONIDARES, ANTONIA-DEMANDADO/A

30716271648513 - AUSENTE, -DEMANDADO/A

90000000000 - CONIDARES, FRANCISCO-DEMANDADO/A

20127341479 - CONIDARES, DEMETRIO JULIO-DEMANDADO/A

90000000000 - CONIDARES, FRANCISCA ANGELA-DEMANDADO/A

90000000000 - OSORES, MILAGRO DEL ROSARIO-DEMANDADO/A

20338159723 - VITOLO, GRACIELA ELVIRA-ACTOR/A

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil y Comercial Común N° 14

ACTUACIONES N°: 2057/19



H102335303483

**JUICIO: VITOLO GRACIELA ELVIRA c/ SUCESTORES DE CONIDARES FRANCISCO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA. EXPTE N° 2057/19**

San Miguel de Tucumán, diciembre de 2024

**Y VISTOS:** los presentes autos: VITOLO GRACIELA ELVIRA c/ SUCESTORES DE CONIDARES FRANCISCO s/ PRESCRIPCION ADQUISITIVA, de los que

### RESULTA

Que se presenta la Sra. Graciela Elvira Vitolo DNI 23.518.285, domiciliada en calle 12 de Octubre n.º 61, de la localidad de San Miguel de Tucumán, Dpto. Capital de esta provincia con el patrocinio del letrado Santiago Luis Xamena, e inicia juicio de prescripción adquisitiva del inmueble que habita, por el transcurso de más de 35 años de posesión continua, pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimos domini, contra quien resulte propietario o se considere con derechos, del inmueble ubicado en calle 12 de Octubre, San Miguel de Tucumán, Dpto. Capital de esta Provincia, identificado con el Padrón Inmobiliario n.º 15563, matrícula 10653, Orden 489, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 11, Manzana 80A, Parc. 2, Nomenclatura Municipal: Padrón 13003, Circ. I, Secc. 11, Manzana 0801 y Parcela 020, identificado según plano de mensura para prescripción adquisitiva n.º 78845/18, Expte n.º 25172-P-18 de fecha 12/11/18, Matrícula Registral N-55938.

Relata que la posesión del inmueble objeto de la presente acción, data de más de 35 años, la que le fue transmitida por su madre.

Expresa que posee el animus domini en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida desde el 30/07/1984, en el inmueble ubicado en calle 12 de Octubre n.º 61, que desde esa fecha realiza actos posesorios tales como pagos de impuestos (inmobiliario, CISI, DRM), como también distintos servicios tales como agua, gas y electricidad.

Manifiesta que desde el año 1983, se cambió de domicilio con su madre Carmen Rosa Molina Costas, DNI 9.797.969, quien luego de mudarse le transmitió la posesión, ya que agrega continuó viviendo allí hasta el momento de interponer la demanda. Explica que sus hijos, menores de edad, nacieron y residen con ella en ese domicilio.

Aclara que el domicilio tiene doble numeración desde el inicio de la posesión, pero el que corresponde prescribir es el de la calle 12 de Octubre n.º 61. Agrega que su madre se mudó al domicilio sito en calle Catamarca n.º 24, piso 6, Dpto. B, San Miguel de Tucumán, que volvió a residir en el año 2019 sito en calle 12 de Octubre n.º 63, otorgándole la posesión pacífica, ininterrumpida y de buena fe sobre el inmueble en cuestión, en el cual reside junto a sus hijos desde hace más de 35 años.

Expresa que dirige la demanda contra el Sr. Francisco Codinares a tales efectos solicita oficio a la Secretaría Electoral del Juzgado Federal de esta Provincia a los fines de que informe el último domicilio registrado del mismo. Asimismo solicita se anote preventivamente la litis para asegurar la publicidad de los presentes autos.

Ofrece prueba documental, que en honor a la brevedad me remito a la documental adjuntada en su presentación del 11/06/2019.

Plantea reserva de caso federal.

Por presentación del 26/08/2019 amplía la demanda adjuntando documental que no se encontraba en su poder.

El 19/09/2019 el Departamento Inmuebles Fiscales de la Dirección General de Catastro de Tucumán informa que el inmueble ubicado en calle 12 de Octubre N.º 61 no figura como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, como así que éste tenga algún derecho sobre el mismo.

En fecha 05/12/2019 el Oficial de Justicia constata la instalación del cartel indicativo en el inmueble sito en calle 12 de Octubre N.º 61.

Por presentación de fecha 05/02/2020 amplía nuevamente la demanda solicitando que la demanda se curse en contra del sucesorio CONIDARES FRANCISCO S/SUCESION Expte N.º 177/80, que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIIIº Nominación.

Por providencia del 20/06/2020 se citó y se ordenó correr traslado a Conidares Francisco, y/o Milagro del Rosario Osos y/o Francisca Angela Conidares y/o Demetrio Julio Conidares y/o sus herederos y/o quienes se creyeren con algún derecho sobre el inmueble motivo de esta litis.

El 02/09/2020 se presenta el Sr. Demetrio Julio Conidares DNI N.º 10.645.935 con el patrocinio letrado del Dr. Raul Ernesto Moreno, formula la negativa en forma particular y general.

Manifiesta que las boletas que adjunta la actoras son discontinuas y que las mas antiguas no están a su nombre, que las mismas no acreditan la titularidad ni que haya sido ella quien las pagó, que las mismas no pueden ser prueba de posesión por el tiempo que exige la ley , que la misma sustrajo las boletas de algún familiar.

Expresa que la actora no realizó mejoras en el inmueble, agrega que la verdadera numeración del inmueble en la calle 12 de Octubre es 61, que los otros números (63 y 65) fueron inventados por ella o su madre para conseguir cambiar la titularidad del mismo.

Sostiene que la certificación de servicios del ANSES correspondiente a la actora nada dice respecto a la prescripción, dado que en el mismo no figura el domicilio de la actora, por otra parte manifiesta que el hecho que en las actas de nacimiento de sus hijos se encuentre el domicilio del inmueble en cuestión, no significa que la actora tiene animus domini, mucho menos acredita actos posesorios.

Resalta que en este tipo de procesos es fundamental dejar en claro la forma y el momento en el que se adquirió el inmueble y procede a analizar los dichos de la actora en su demanda: refiere que la actora manifiesta que, en el año 1983 se mudó con su madre al domicilio de 12 de Octubre 61 de San Miguel de Tucumán, y que ésta última le transmitió los derechos posesorios, por lo que entiende que le habría transmitido los derechos cuando la actora tenía tan solo 11 años. Agrega que más adelante en su relato la actora manifiesta que su madre se había mudado a otro domicilio sito en calle Catamarca 24, que en el año 2019 volvió a residir junto a ella en la calle 12 de Octubre, por

lo que concluye que no queda claro si la madre le transfirió en el año 1983 o en el año 2019. Por lo que concluye que si hubiere pasado lo que la actora expresa en la demanda, tendría que probarlo, pero entiende que la actora no hizo el más mínimo esfuerzo por demostrar tal manifestación, no adjuntó copia alguna del instrumento que así lo demostrara. Por lo que entiende que nunca existió tal transmisión. Reafirma que no queda claro en el momento que habría adquirido los derechos posesorios de su madre.

Asevera que la verdad de los hechos fue que la madre de la actora ingresó como mera tenedora y fue puesta allí por el verdadero propietario Francisco Conidares quién en vida fue su tío.

Manifiesta que el Sr. Conidares residió en el inmueble junto a su esposa sin tener hijos.

Explica que se inició el sucesorio del Sr. Conidares y que fue el único heredero declarado universal por lo cual se encuentra legitimado para presentarse en la presente causa.

Indica que no pudo hacer valer sus derechos en el momento de fallecimiento de su tío, sobre el inmueble, debido a que sufría de algunos problemas de alcoholismo.

Ofrece prueba informativa.

En fecha 22/10/2020 la actora denuncia hecho nuevo, manifestando que, tomó conocimiento que su madre tenía en su poder dos escrituras de las que surgen que los herederos del Sr. Francisco Conidares le vendieron los derechos hereditarios sobre el inmueble sito en calle 12 de Octubre N°61, alega que al ser su madre una persona de 81 años y sufrir problemas de salud (diabetes, hipertensión, etc), no recordaba que los tenía, por lo que fue imposible para ella presentarlos al momento de interponer la demanda.

Por sentencia del 30/07/21 no se hace lugar al hecho nuevo, como del pedido de que se tenga por incontestada la demanda. La actora apela.

Por sentencia del 27/05/2022, la Excma Cámara en lo Civil y Comercial, Sala III, hace lugar a la apelación y al planteo de hecho nuevo denunciado, y en consecuencia dispone tener por incorporada a la causa la documentación ofrecida por la actora.

Por presentación del 20/12/2022 se presenta el letrado Gustavo José Usandivaras en representación de la Sra. Carmen Rosa Molina Costas y se allana en todos los términos vertidos en la demanda de su hija la Sra. Graciela Vitolo, en los hechos, derechos y pruebas ofrecidos, como así también a la ampliación de la demanda y la sentencia de hecho nuevo del 27/05/2022..

Expresa que continúa viviendo en el domicilio junto a su hija desde el año 1983, año en el que su hija se fue a vivir con ella, que luego al mudarse le transmitió la posesión, agregando que continúa viviendo allí con la actora y los hijos menores de edad de la misma.

Aclara que el domicilio posee doble numeración desde el inicio de la posesión pero el que corresponde prescribir es el de calle 12 de Octubre 61, advierte que volvió a vivir en el año 2019 en el domicilio sito en calle 12 de Octubre 63, otorgándole a su hija la posesión pacífica, ininterrumpida y de Buena Fe sobre el inmueble en cuestión.

Adjunta como prueba documental, aquella que fue incorporada como hecho nuevo en la presente causa.

En fecha 09/05/2023 se presenta el Dr. ROBERTO PAZ, Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación del Centro Judicial Capital, negando que la actora se encontrare en posesión del inmueble objeto de estas lides desde el año 1984, como así también niega que la actora residiere en la propiedad de marras junto a su madre y sus hijos menores de edad. Niega que la actora hubiere oblado los impuestos y tasas que gravan al inmueble. Niega que se pueda usucapir un derecho sin las pruebas correspondientes. Niega que resulte justificación válida para no haber podido acopiar la documentación necesaria el transcurso del tiempo. En definitiva, niega el cumplimiento de los recaudos atinentes a la viabilidad de la presente acción (corpus y animus, posesión pública, continua y ostensible por espacio de más de veinte años).

Se opone al agregado de cualquier documentación que no hubiese sido ofrecida y adjuntada en las formas establecidas por los Arts. 418 rituales negando desde ya virtualidad y legitimidad a la hoy acompañada.

Por providencia del 15/02/2024 se procede a la apertura de pruebas de la presente causa y se fija fecha para la celebración de la primera audiencia Conciliación y Proveído de pruebas, para el día 27/05/2024.

Producida la audiencia virtual, comparecieron por la parte actora: la Sra. Graciela Elvira Vitolo, DNI N° 23.518.285 con el Dr. Santiago Xamena M.P. 7987; por el ausente la Dra. Susana Ruiz, en representación de la Defensoría Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo IV° Nominación y el Dr. Gustavo José Usandivaras apoderado de la Sra. Molina Costas Carmen. No compareciendo el demandado Demetrio Julio Conidares ni su letrado el Dr. Moreno, pese a estar notificados. En la misma se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes.

**-De la parte actora:**

1) Documental - Constancias de autos: Se la tuvo presente (Art. 329, C.P.C.C.T.).

2) Informativa: Aceptadas, en consecuencia se ordena el libramiento de los oficios solicitados (Secretaría Electoral - Juzgado Federal, Ministerio de Educación, empresa Blue Bell, Instituto Giocec Carducci, Escuela Patricias Argentina, Escuela Normal, Registro Civil y Capacidad de las Personal, Registro Inmobiliario, Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, Dirección General de Rentas de la Provincia de Tucumán, Dirección General de Rentas de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, Dirección de Ingresos Municipales, GASNOR, SAT y EDET.

3) Testimonial: Se fijó el día 8 de Octubre de 2024 para que tenga lugar la declaración de los testigos propuestos:

a) Olga Joscovich, DNI N° 5.454.410.

b) Tomasa Bulacio de Núñez, DNI N° 3.493.321

c) Robles Patricia Adriana, DNI N° 16.869.576.

d) Núñez Mario Rubén, DNI N° 17.182.571.

4) Inspección ocular: se fija el día 12/06/2024 para la realización del mismo.

5) Absolución de posiciones: Se cita al Sr. Demetrio Julio Conidares a absolver las posiciones el 08/10/2024.

**-De la parte demandada:**

1) Documental - Constancias de autos: se la tuvo presente (Art. 329, C.P.C.C.T.).

**-De la parte de la Sra. Molina Costas:**

1) Documental - Constancias de autos: se la tuvo presente (Art. 329, C.P.C.C.T.).

En fecha 08/10/24 se celebró la segunda audiencia donde se produjeron la prueba testimonial, absolución de posiciones y alegatos de las partes.

En 23/10/24 presenta dictamen el Agente Fiscal.

En 13/11/2024 se practica por secretaría planilla fiscal, la cual fue abonada por la actora en 14/11/24 y el 21/11/2024 por la Sra. Molina Costas, quedando los presentes autos en condiciones de dictarse sentencia definitiva, sin perjuicio de comunicar a la DGR el incumplimiento del demandado Demetrio Julio Conidares.

**CONSIDERANDO**

Que en estos autos se presenta la Sra. Graciela Elvira Vitolo, DNI n° 23.518.285, domiciliada en calle 12 de Octubre N°61, de la localidad de San Miguel de Tucumán, Dpto. Capital de esta provincia e inicia juicio de prescripción adquisitiva de inmueble, por el transcurso de más de 35 años aproximadamente de posesión continua, pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimos domini, contra quien resulte propietario o se considere con derechos, del inmueble ubicado en calle 12 de Octubre N.° 61, San Miguel de Tucumán, Dpto. Capital de esta Provincia, identificado con el Padrón Inmobiliario n° 15563, matrícula 10653, Orden 489, Nomenclatura Catastral: Circ. I, Secc. 11, Manzana 80A, Parc. 2, Nomenclatura Municipal: Padrón 13003, Circ. I, Secc. 11, Manzana 0801 y Parcela 020, identificado según plano de mensura para prescripción adquisitiva n.° 78845/18, Expte n.° 25172-P-18 de fecha 12/11/18, Matrícula Registral N-55938.

Para la procedencia de la demanda conforme a lo dispuesto por los Arts. 4015 y 4016 del Cód. Civil, resulta imprescindible acreditar 20 años de posesión pública, pacífica e ininterrumpida, sin que sea requerido justo título y buena fe.

Dado que la prescripción adquisitiva transforma una situación de hecho en una situación de derecho en relación al dominio de inmuebles, es de excepción y por tanto imprescindible cumplir con los requisitos exigidos por la ley, de manera insospechable, clara y convincente, resultando para ello la prueba ofrecida de trascendental importancia.

El sistema jurídico exige además, la existencia probada de actos posesorios ejercidos ánimos domini, que manifiesten la aprehensión de un inmueble claramente identificado (arts. 2.351, 2.352, 2.353, 2.480, 2.373, 2.402, 2.407, 2.410 del Código Civil), actos que deben ser ejercidos en forma pública, pacífica, sin contradictor, de manera ininterrumpida y durante el tiempo necesario para conformar el derecho a la adquisición del dominio que se pretende (arts. 2.369, 2.479, 2.383, 2.445 y sgtes., 3.984 y 4.105 del Código Civil), dado que no toda posesión es apta para llegar a la adquisición del dominio de un inmueble.

Que los elementos de la prescripción adquisitiva son dos: la posesión y el tiempo. Asimismo, estos requisitos deben ser demostrados por quien intenta la acción, de un modo indubitable. Es decir que la comprobación de los extremos exigidos debe efectuarse de manera insospechable, clara y convincente durante todo el tiempo que la ley manda respecto de la totalidad del inmueble que se intenta usucapir, lo que en la especie no ha ocurrido. Por ello la prueba acerca de la posesión y sus elementos constitutivos, su carácter público, pacífico e ininterrumpido y su extensión durante el tiempo previsto por la ley le es impuesta al actor de conformidad a los principios generales.

Ahora bien del análisis de la presente causa se desprende que la actora manifiesta que su madre quién sería su antecesora en la posesión del inmueble sito en calle 12 de Octubre 61, le transfirió tales derechos en el año 1983, así también lo manifiesta la Sra. Molina Costas (madre de la actora) en presentación del 20/12/2022 cuando se allana a la pretensión de su hija, la Sra. Vitolo. Cabe resaltar que la Sra. Molina Costas presentó la cesión de los derechos hereditarios mediante escrituras N.° 56 y 319 con fecha 14/02/1983 y 21/06/1984 respectivamente, por lo que sería poseedora del inmueble sito en calle 12 de Octubre N°61, San Miguel de Tucumán.

Ahora bien se advierte que, de la presentación de la Sra. Molina Costas donde se allana a la pretensión de prescripción del inmueble sito en calle 12 de Octubre N°61, manifestando que ella reside en la numeración 63.

Del plano de mensura presentado surge que solo existe el inmueble de calle 12 de Octubre N.° 61, pero tanto de las manifestaciones vertidas por la actora, su madre y de las declaraciones testimoniales se desprende que existen dos numeraciones para el mismo inmueble, en los cuales en el inmueble con numeración 63 residiría la Sra. Molina Costas, lo cual fue constatado en la inspección ocular del 12/09/2024. No obstante se advierte que no existiría división registral, catastral ni a los fines fiscales o de servicios públicos entre ambas fracciones.

Del análisis de la prueba surgiría que la Sra. Molina Costas podría revestir el carácter de poseedora del inmueble en su totalidad, en el cual tuvo a su hija la Sra. Vitolo el 30/11/1973, continuando la misma su habitación en una parte del mismo una vez adquirida la mayoría de edad y con sus propios hijos, sin perjuicio de los derechos de la Sra. Molina Costas, lo cual no sufriría alteración por la breve estancia en otro domicilio por parte de esta última. Las boletas de impuestos acompañadas corresponden por ejemplo al año 1998 en adelante, sin perjuicio de que la demanda no aclara si las mismas fueron abonadas por la Sra. Molina Costas o bien por la actora Vitolo, ni se aportan pruebas al respecto.

Al respecto se valora que, aunque se considerase que la Sra Molina Costas adquirió el inmueble mediante cesión de acciones y derechos hereditarios otorgada por los herederos de los titulares dominiales mediante escritura pública y adjudicación posterior en el sucesorio del causante, no se encuentra probada en forma acabada y plena, ya sea la cesión, transferencia o accesión de la posesión que manifiesta adquirir su hija la Sra. Vitolo, la cual no se sule con el simple allanamiento a la demanda.

Entiende este Magistrado que el allanamiento de la Sra. Molina Costas no basta por sí solo para la admisión de la demanda, toda vez que por estar en juego la adquisición de un derecho real, se trata de un proceso de orden público debiendo este sentenciante dictar sentencia sobre el mérito, pese al allanamiento de la madre de la actora. Por otra parte, aunque por vía de hipótesis se considerase que madre e hija posee cada una fracción del mismo inmueble, considerando que el plano de mensura constituye el requisito fundamental del proceso de prescripción adquisitiva, ya que determina las características del inmueble a prescribir, tampoco resultaría posible hacer lugar parcialmente la misma por no encontrarse técnicamente determinadas las especificaciones de cada parcela.

En resumen, aunque se admitiera la posesión de la Sra. Vitolo sobre su fracción, y la de la Sra. Molina Costas sobre la suya, al no circunscribirse la demanda a la primera, ni tampoco el plano de mensura, la acción no puede prosperar. A su vez tampoco se ha demostrado una traslación de la posesión que consolide el total del inmueble en cabeza de la Sra. Vitolo.

En mérito a lo considerado corresponde rechazar la demanda de prescripción adquisitiva - usucapión- iniciada por la Sra. Graciela Elvira Vitolo, DNI n° 23.518.285. Aclarando que lo anterior no impide a la misma iniciar un nuevo proceso en caso de variar las circunstancias de hecho que fueron tenidas en cuenta en esta oportunidad, de acuerdo al criterio de la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán en su sentencia N.° 1078 del 14/09/2016, o bien adecuar eventualmente la pretensión a la fracción efectivamente poseída, de corresponder.

Que las costas se imponen por el orden causado, al no haber triunfado íntegramente la postura de ninguna de las partes (art. 61 C.P.C.C.).

Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la ley 5480 no corresponde efectuar regulación de honorarios en la presente sentencia.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- NO HACER LUGAR** a la demanda de prescripción adquisitiva- usucapión- iniciada por la Sra. Graciela Elvira Vitolo, DNI n° 23.518.285, atento lo expresado precedentemente.

**II.-IMPONER COSTAS** por el orden causado.

**III.-RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HAGASE SABER.**VLQ 2057/19

**DR. PABLO ALEJANDRO SALOMON**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN -14a. NOM.**

Actuación firmada en fecha 09/12/2024

Certificado digital:  
CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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